

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



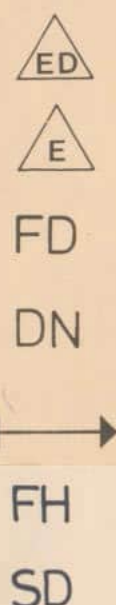
- Allgemeines Wohngebiet
- Landwirtschaftliche Fläche

Maß der baulichen Nutzung



- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise



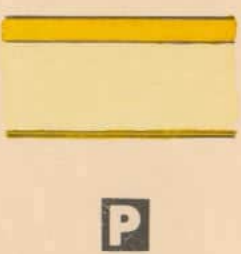
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Flachdach
- Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Firsthöhe als Höchstgrenze in mü. NN.
- Satteldach

Grenzen



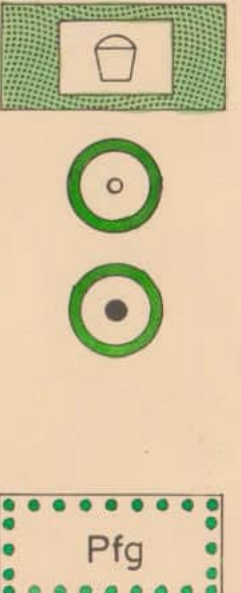
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Verkehrsflächen



- Gehweg
- Fahrbahn
- Schrammbord
- Öffentliche Parkplätze
- Stützmauer

Grünflächen



- Kinderspielplatz
- Einzelpflanzgebot
- Pflanzbindung
- Flächenpflanzgebot

Sonstige Festsetzungen



- Trafostation
- Garagenflächen
- Gehrecht / Fahrrecht / Leitungsrecht

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. (s.a. Pkt. III.2)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BBauG BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschieb im Plan zulässig. Die eingetragenen Werte gelten als Höchstwerte.

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschieb im Bebauungsplan :

 = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

 = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Für die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.

4. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Garagenflächen oder auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht mit einer Breite von 3,00 m für Entwässerungsanlagen zu belasten. Im Osten befindet sich zugunsten der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden landwirtschaftlichen Flurstücke ein 4,00 m breites Geh- und Fahrrecht.

6. Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Die mit einem Flächenpflanzgebot und einem Pflanzgebot für einzelne Bäume gekennzeichneten Flächen, sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 73 LBO Bad.-Württembg.

1. Dachgestaltung

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachneigung und Dachform entsprechend dem Einschieb im Bebauungsplan. Auf Flächen, bei denen keine Dachform festgesetzt ist, sind Sattel-, Walm-, einhüftige Dächer und Dächer mit versetzten geneigten Dachflächen zulässig. Garagen und Nebengebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen. ~~Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.~~

2. Gebäudehöhen

§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die max. Gebäudehöhe wird festgesetzt:
Bei I-geschossigen Gebäuden auf max. 3,00 m
bei II-geschossigen Gebäuden auf max. 6,00 m
gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenmauerwerk.
Die max. Gebäudehöhe, bei I oder II-geschossigen Gebäuden am Hang, gemessen von der künftigen Geländehöhe bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenmauerwerk, beträgt max. 6,00 m.

3. Einfriedungen

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur als Bepflanzung mit Hecken mit einer max. Höhe von 1,00 m ausgeführt werden. Sockelmauern sind nicht zulässig.

4. Antennen

§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

Zu 2. Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe wird festgesetzt bei den I-geschossigen Gebäuden auf den Grundstücken 1203/6 und 1203/3 mit max. 3,30 m. Ferner gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Firsthöhen als Höchstgrenzen angegeben in m.ü.NN.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

III. HINWEISE

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Bebauungsplan "Bauschbergle"

Der alte Bebauungsplan "Bauschbergle", genehmigt am 22.01.1971, rechtsverbindlich seit dem 29.01.1971, ist mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans am aufgehoben worden.

3. Geländegestaltung / -schnitte

Grundlage für die Geländegestaltung ist der Lageplan vom 15.03.1973.

Jedem Baugesuch sind mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen.

Bei dem Flurstück 1200/10 sind zur Bebauung aufwendige Gründungsmaßnahmen notwendig, da das Gelände zum Teil aufgefüllt ist.

IV. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in den folgenden Fassungen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).
- Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.07.1979.
- Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).

III. HINWEISE

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Bebauungsplan "Bauschbergle"

Der alte Bebauungsplan "Bauschbergle", genehmigt am 22.01.1971, rechtsverbindlich seit dem 29.01.1971, ist mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans am aufgehoben worden.

3. Geländegestaltung / -schnitte

Grundlage für die Geländegestaltung ist der Lageplan vom 15.03.1973.

Jedem Baugesuch sind mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen.

Bei dem Flurstück 1200/10 sind zur Bebauung aufwendige Gründungsmaßnahmen notwendig, da das Gelände zum Teil aufgefüllt ist.

IV. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in den folgenden Fassungen:

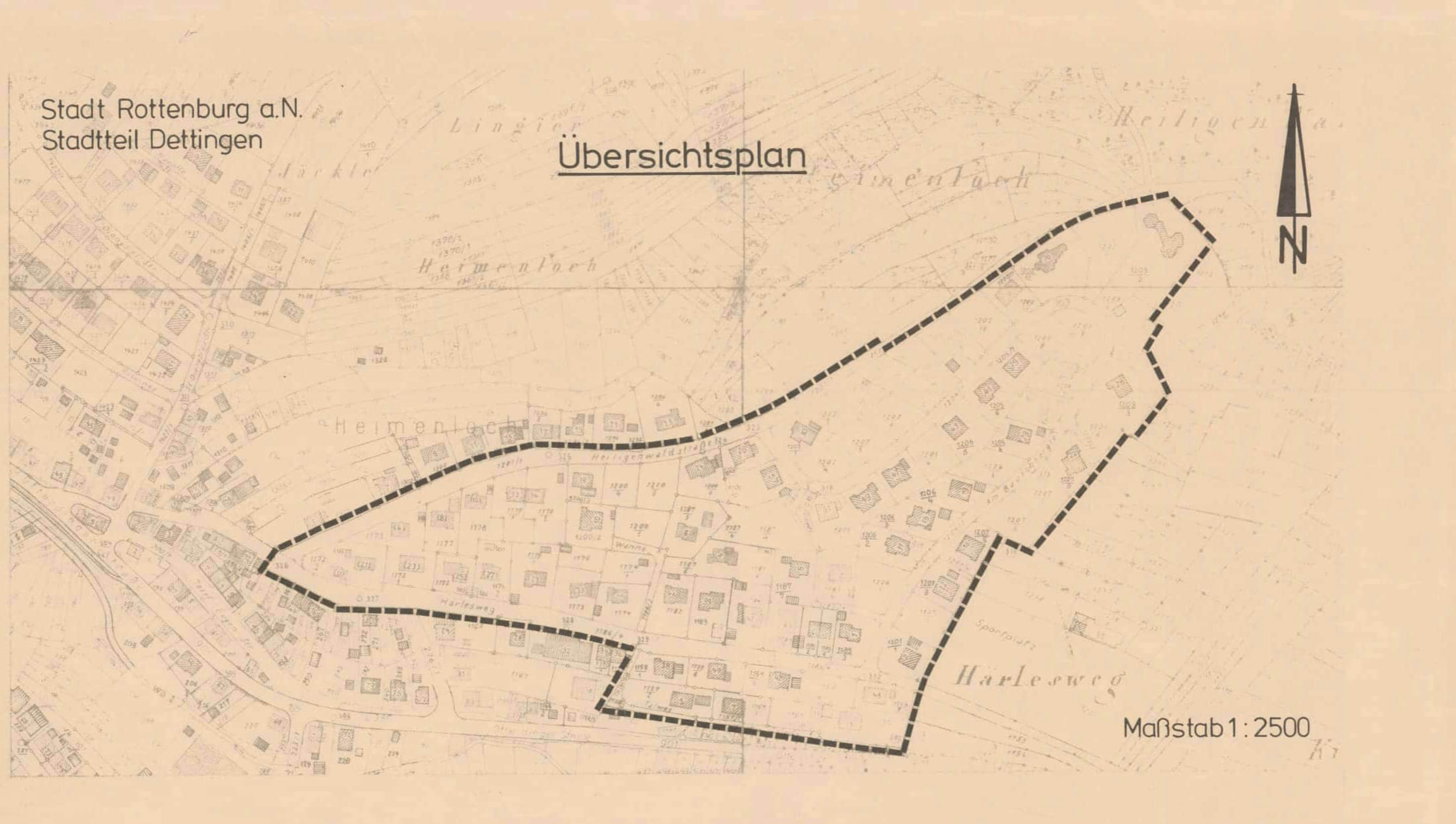
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).
- Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.07.1979.
- Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).

Stadt Rottenburg a.N.
Stadtteil Dettingen

Übersichtsplan



Maßstab 1:2500



1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Änderungsbeschuß gem. § 2(4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

am 24.11.1987

2. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

am 01.03.1988

3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am 21.03.1988

ROTTENBURG AM NECKAR, den 01.03.1988

Oberbürgermeister

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)



BEBAUUNGSPLAN BAUSCHBERGLE

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 7.6.1983

gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am

27.10.1983 öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am

3.11.1983

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 23.7.1984

den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom

22.10.1984

bis 23.11.1984

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am

29.1.1985

als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom

9.8.1985

Nr. 13-42/412.1-1054/85

genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am

24.10.1985

ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 29.1.1985

OBERBÜRGERMEISTER



LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2 Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Zulässigkeit

- 1.1 **Ab 25 Grad Hauptdachneigung** sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.2 **Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern** und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. Form

Zulässig sind:

- 2.1 **Zwerchhäuser**
- 2.2 **Gauben mit Sattel- oder Walmdach**
- 2.3 **Schleppgauben**
- 2.4 **andere Lösungen im Rahmen von § 3**

3. Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- 3.1 **zum First 0,50 m, senkrecht gemessen**
- 3.2 **zum Ortgang 1,50 m**
- 3.3 **zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m**
- 3.4 **untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.**
- 3.5 **Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.**

4. Größe

4.1 Bei Pultdächern und Satteldächern:

Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.

4.2 Bei Walmdächer

Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.

4.3 Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

6. Gestaltung

6.1 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3

Sonderregelung

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

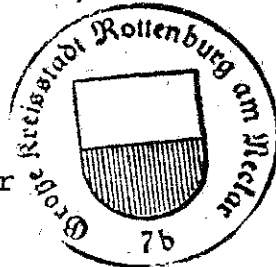
§ 4

Inkrafttreten

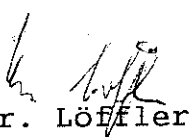
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

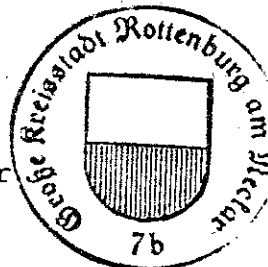
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

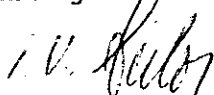

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der amtl. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995



ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar:	"Erasmusstraße" "Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden" "Krumme Länder" "Lichtle-Graibel-Nord" "Nördlicher Schelmen II" "Westliches Lindele"
Bad Niedernau:	"Haselsteig"
Baisingen:	"Untere Wiesen"
Bieringen:	"Taläcker I" "Taläcker II"
Dettingen:	"Bauschbergle" "Gartenäcker" "Jäckle" "Brandhecke"
Eckenweiler:	"Heissgräte" "Langer-Knecht-Nord"
Ergenzingen:	"Ermlandstraße" "Gäblesäcker" "Rohrdorfer Steig"
Frommenhausen:	"Ob dem Dorf" "Stiegeläcker"
Hailfingen:	"An der Gasse" "Auf dem Berg" "Auf dem Berg Nord" "Bondorfer Straße" "Weingärten" "Oberes Tor"
Hemmendorf:	"Lettenbreite-Nord" "Siegental - Teil 1"
Kiebingen:	"Stäuperle" "Zimmerplatz" "Untere Kreuzlesäcker" "Mittlere Kreuzlesäcker"
Obernau:	"Täle" "Bachäcker"
Oberndorf:	"Kelteräcker" "Stauwiesen-West"
Schwalldorf:	"Weingärtle"
Seebornn:	"Hailfinger Steigle" "Vierzehn Jauchert"
Weiler:	"Johnsatz" "Johnsatz Süd Teil I" "Stücklen"
Wendelsheim:	"Schelmenäcker" "Steinäcker"
Wurmlingen:	"Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle" "Hochlaiber und Lindenäcker" "Mönchhof II" "Taubenäcker"

Begründung zur 2. Bebauungsplanänderung
"Bauschbergle" im Stadtteil Dettingen

INHALT

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
und bestehende Rechtsverhältnisse
3. Bestand innerhalb und außerhalb des
räumlichen Geltungsbereichs
4. Planungskonzept, bauliche und
sonstige Nutzung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes "Bauschberg" ist der von den Eheleuten Escot gestellte Antrag, die Festsetzung über die Dachform Flachdach in Satteldach mit 18° Neigung abzuändern.

Begründet wird dies mit der Schadhaftheit ihres Flachdaches und die damit verbundenen aufwendigen Sanierungsarbeiten.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Baugebiet "Bauschberg" ist aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. entwickelt.

Der Bebauungsplan "Bauschberg" ist seit dem 24.10.1985 rechtsverbindlich.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Dettingen. Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke sind die Flurst. 1203/6, 1203/3 und 1203/4. Diese liegen im östlichen Teil des Baugebiets, wobei Flst. 1203/6 und 1203/3 unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet angrenzen.

4. Planungskonzept, bauliche und sonstige Nutzung

Das vorwiegend bebaute Gebiet "Bauschberg" ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut.

Die drei betroffenen Grundstücke sind die einzigen im gesamten Gebiet, bei denen Flachdächer festgesetzt sind. Der Grund für diese Festsetzung ist nicht eindeutig nachvollziehbar, zumal 5 weitere Grundstücke ebenfalls an das Landschaftsschutzgebiet angrenzen, topographisch ähnlich eingebunden sind, bei denen jedoch Satteldächer festgesetzt sind. Eine Änderung der Dachform ist deshalb städtebaulich gerechtfertigt.

Nach mehrfachen Beratungen in den politischen Gremien war man sich einig, daß eine Änderung nur mit der Zustimmung aller drei betroffenen Anlieger erfolgen sollte.

Das Konzept sieht vor, eine freie Sicht von Gebäude auf Flst. 1203/6 über den First des Gebäudes auf Flst. 1203/3 zu ermöglichen. Diese Bedingung wird eingehalten, wenn ein Satteldach über dem bestehenden Gebäudegrundriß errichtet wird, das nicht mehr als 18° Neigung aufweist. Die Traufhöhen der bestehenden Gebäude erreichen bereits die zulässige Höchstgrenze von 3,0 m. Da für die Konstruktionshöhe eines Satteldaches an der Traufe ca. 0,3 m benötigt wird, werden insbesondere für diese Gebäude eine Traufhöhe von 3,30 m festgesetzt. Eine weitere Nutzung zu Wohnzwecken im Dachraum ist damit nicht beabsichtigt.

Aufgestellt: 23.11.1987 / 1. März 1988


Amtsleiter


Bearbeiter