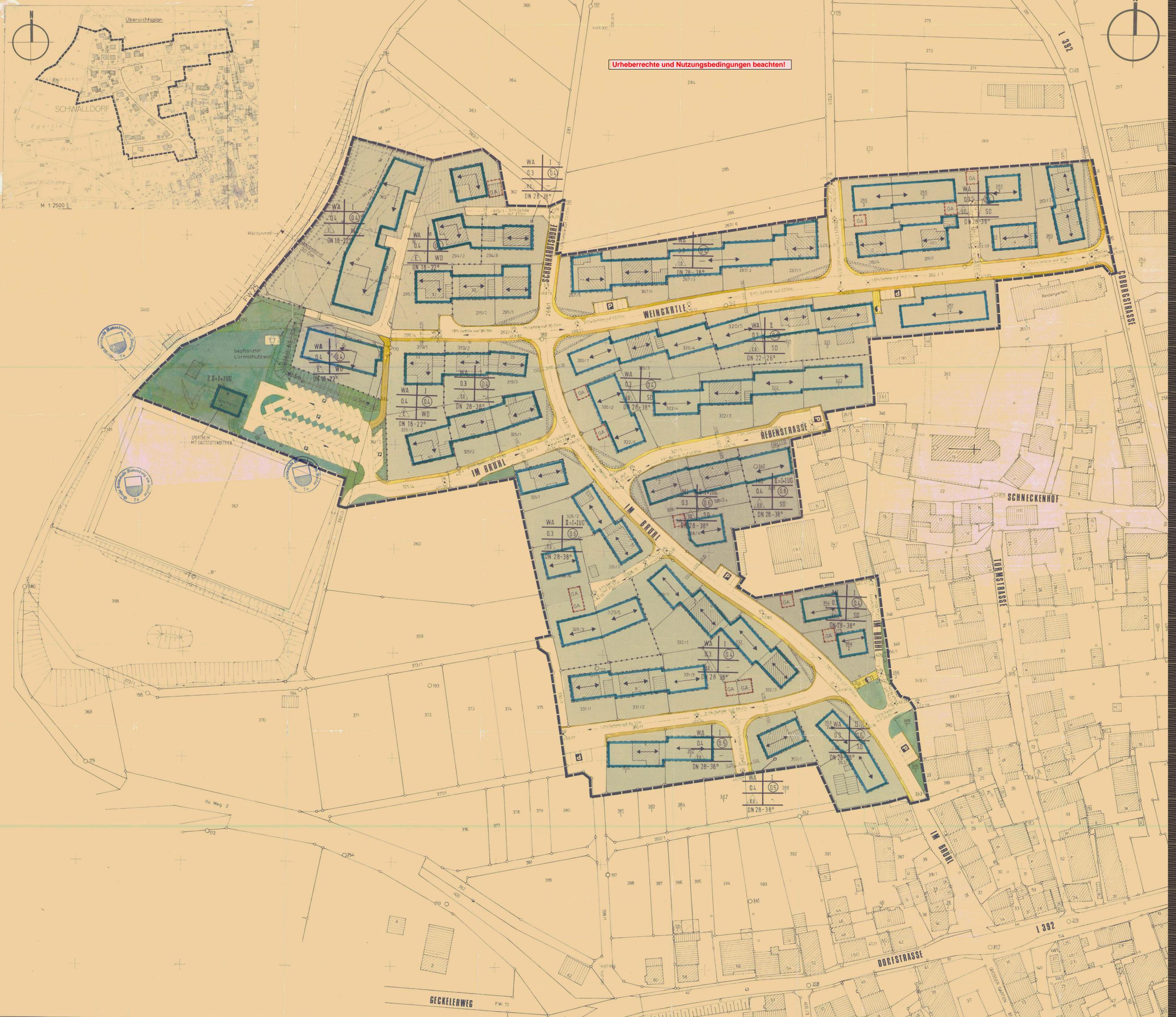


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MD	DORFGEBIET
MI	MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

$\text{II} = \text{I} + \text{IUG}$	1 VOLLGESCHOSS, TALSEITIG ALS VOLLGESCHOSS ZU ZÄHLENDES UNTERGESCHOSS
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0.4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

DN

DACHNEIGUNG

SD

SATTELDACH

WD

WALMDACH

←→ HAUPTFIRSTRICHTUNG ZWINGEND

←
↓ WINKELBAUWEISE ZWINGEND

GRENZEN

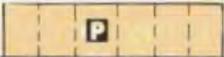
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

 BAUGRENZE

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VERKEHRSFÄCHEN

 GEHWEG
 FAHRBAHN
 SCHRAMMBORD

 ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

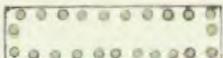
GRÜNFLÄCHEN

 KINDERSPIELPLATZ

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 TRAFOSTATION

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRZ	GFZ	
BAUWEISE	DACHFORM	
DACHNEIGUNG		

 PFLANZGEBOT

 GARAGENFLÄCHE

 BEPFLANZTER LÄRMSCHUTZWALL
MIT HÖHENANGABE

 SICHTSCHUTZFLÄCHE

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

2. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 22.09.1987

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am 08.02.1988

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB
am 01.03.1988

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
vom 14.03.1988 bis 13.04.1988

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB
am 28.06.1988

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 20.12.1988 Nr. 22-32/2511 2-1-1060/88

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 02.02.1989

ROTTENBURG AM NECKAR, den 24.01.1989

gez. Löffler
Oberbürgermeister

gez. Keppel
Leiter des Stadtplanungsamtes

in Ergänzung der Planzeichnung 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
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
sind nicht zulässig.

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht
zulässig.

MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und
Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend
dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im
Bebauungsplan

2. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Firstrichtung zwingend, wie im
Bebauungsplan eingezeichnet.

3. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

3.1 Garagen sind zulässig:

- auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Flächen
und
- in der überbaubaren Grundstücksfläche an nur einer
seitlichen Grundstücksgrenze unter Einhaltung eines
Abstandes von der Verkehrsfläche von
mind. 5.00 m.

3.2 Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind
Garagen auch im Hauptgebäude zulässig.

3.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht
überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht
auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sicht-
flächen.

4. Sichtflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan
eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen
und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung frei-
zuhalten.

Auf den im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher dicht zu pflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 111 LBO Bad.-Württ.

1. Dachgestaltung

§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- 1.2 In Flächen, in denen durch Einschrieb im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt wurde, sind neben Satteldächern, Walmdächer, auch einhüftige Dächer und Dächer mit versetzter Dachfläche zulässig. Bei einhüftigen Dächern und Dächern mit versetzter Dachfläche kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, jedoch darf die Gebäudehöhe bis zum First nur max. 7,50 m über der festgesetzten EGFH betragen.
- 1.3 Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.
- 1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.
- ~~1.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~
- 1.6 Garagen sind von den o. g. Festsetzungen ausgeschlossen.
- 1.7 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform - Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2. Gebäudehöhen

§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO

2.1 die Gebäudehöhe wird festgesetzt:

- bei 1-geschossigen Gebäuden auf max. 3,50 m
- bei 2-geschossigen Gebäuden auf max. 6,00 m

Bezogen auf die von der Baurechtsbehörde festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Aussenmauerwerk.

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,80 m über Fahrbahn ausgeführt werden.
- 3.2 Beton und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,30 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 3.3 Entlang den Nachbargrundstücken ist eine Einfriedung von max. 1,20 m zulässig.

4. Verkabelung

Freileitungen sind nicht zulässig. Sämtliche Starkstrom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Antennen

Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.

6. Hinweis

6.1 Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

6.2 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind weich abzuschrägen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

6.3 Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen.

Gesetzliche Grundlagen

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763);
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 03.12.1976 und am 06.07.1979;
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (GBI. S. 322), zuletzt geändert am 12.02.1980;

Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257-3617)

am **18.1.83**

2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BBauG

am **9.3.83**

3. Auslegungsbeschuß gem. § 2a (6) BBauG

am **19.7.83**

4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG

vom **15.8.83**

bis **14.9.83**

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BBauG

am **11.10.83**

6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen

am **17.4.84**

Nr. **13-42/412.1-1017/84**

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG

am **12.6.84**

ROTTENBURG AM NECKAR, den **11.10.83**

gez. i. V. Stemmler

Oberbürgermeister

gez. Keppel

Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

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 Walmdächern
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

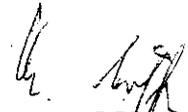
Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

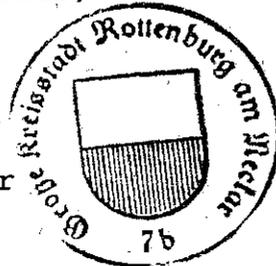
§ 4

Inkrafttreten

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

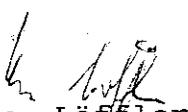
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

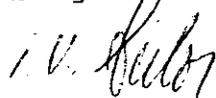

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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 aml. 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"

Seebronn: "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"