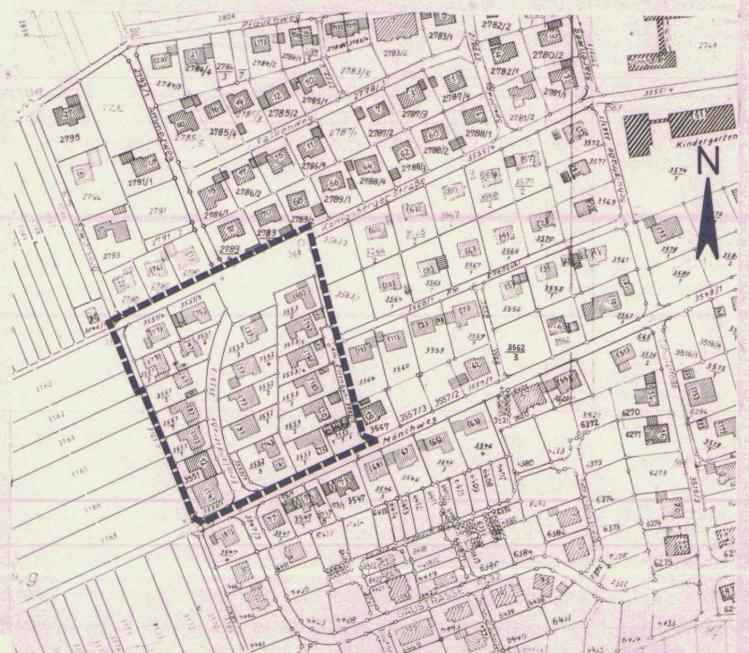


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
- I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
- 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- ⊙ 0.5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- ⊠ OFFENE BAUWEISE, ES SIND NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- α ABWEICHENDE BAUWEISE
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLAN
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- GA GARAGENFLÄCHEN
- ▲ EIN- UND AUSFAHRT
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- P PARKPLATZ
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN : VERKEHRSGRÜN
- BÄUME
- ⬜ 475.0 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE IN METER ÜBER NN
- FH=475.0 FIRSHÖHE IN METER ÜBER NN



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.7.1979 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO

- WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§§ 22 BauNVO

- E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- a = abweichende Bauweise, in der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäude, ausgenommen Nebengebäude und Garagen, sind jeweils an der nördl. Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2 BBauG

Die im Lageplan eingetragenen Höhenangaben gelten für die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und für die Firsthöhe (FH). Beide Höhen sind auf m.ü.NN. bezogen. Die Firsthöhe wird mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die festgesetzte Höhe darf nicht überschritten werden. Im Falle einer baulichen Änderung ist die EFH einzuhalten.

5. Garagen und überdeckte Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr.4 BBauG
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und überdeckte Stellplätze gem. § 2 Abs. 7 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 1.4.1985; § 9 Abs. 4 BBauG.

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform

Für die Wohngebäude sind nur Walmdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden beträgt max. 35°.

~~1.3 Dachaufbauten und -einschnitte~~

~~sind nicht zulässig.~~

1.4 Kniestöcke

sind nicht zulässig, mit Ausnahme der bereits bestehenden Dachaufkantung des Flachdaches.

1.5 Dachdeckung

Zulässig sind nur rot bis rotbraune Ziegel bzw. Dachsteine.
Glasflächen sind bis max. 50% der gesamten Dachfläche zulässig.

III. Hinweise

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), Firsthöhe (FH)

Die EFH wurde an jedem Gebäude gemessen und im Lageplan festgesetzt. Außerdem wurde die Traufhöhe bis Oberkante Dachhaut (Blechverwahrung) gemessen. Die maximal zulässige Firsthöhe von 2,50 m wurde mit der vorhandenen Traufhöhe addiert und in m.ü.NN. umgerechnet.

2. Landesdenkmalamt

Im Gewann Mönchberg liegt eine jungsteinzeitliche Siedlung. Es ist möglich, daß im Planungsgebiet bei Erdarbeiten archäologische Befunde festgestellt werden.

Es ist daher erforderlich, mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten das Denkmalamt davon zu unterrichten. Ferner ist in jeder Baugenehmigung auf die Bestimmungen des § 20 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

BEBAUUNGSPLAN ERMLANDSTRASSE

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
..... **18.12.1984**
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
..... **06.05.1985**
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
..... **09.05.1985**

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
..... **20.01.1987**
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

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

vom ... **16.02.1987**
bis ... **16.03.1987**

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

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

..... **05.05.1987**
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

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

..... **14.09.1987**
Nr. ... **22-32/412.1 - 1045/87**
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am

..... **22.10.1987**
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den **05.05.1987**

.....
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 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

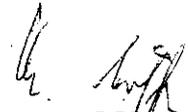
Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

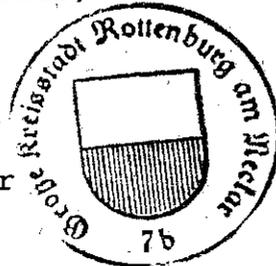
§ 4

Inkrafttreten

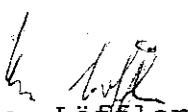
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

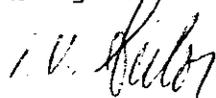

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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"