A 1-1

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Spitaläcker II"
der Gemeinde Zimmern ob Rottweil

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 3 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S.2256), zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl. I S.949).

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung = BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S.1763).

3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18. Dezember 1979 (Ges.Bl. 1980 S.42).

4. §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S. 351), zuletzt geändert am 12.Februar 1980 (Ges.Bl.S. 119).

B. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgem. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) o,25, Geschoßflächenzahl (GFZ) O,4.

1.3 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf maximal 2 begrenzt.

1.4 Stellung der Gebäude

Die Firstrichtung der Gebäude muß parallel zu einer Baugrenze verlaufen. Garagen sind im Hause oder an den dafür vorgesehenen Stellen zu errichten.

1.5 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe der Gebäude vom natürlichen Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden darf bergseitig nicht mehr als 0,35 m betragen. Die Traufhöhe (Abstand zwischen natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) darf bergseitig 3,70 m nicht überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Dächer

Für das Baugebiet werden Satteldächer mit 23 - 28° Dachneigung festgesetzt. Der Dachüberstand soll am Ortgang 0,30 m, an der Traufe 0,60 m nicht überschreiten.

2.2 Dachaufbauten, Kniestöcke

Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Kniestöcke von max. 0,30 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante der Außenwand mit Unterkante Sparren.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Im Baugesuch sind der natürliche Geländeverlauf und der Endzustand des Geländes darzustellen.

2.4 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude sollen Putz, Sichtbeton und Nadelholz zeigen. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen zu halten. Stützmauern sind, soweit vom Gelände her erforderlich, zulässig. Sie sind in Gestaltung und Material dem Gebäude anzupassen und im Baugesuch darzustellen.
Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet, zugelassen. Sie sind in der Materialwahl auf das Gebäude abzustimmen und im Baugesuch darzustellen. Als Material dürfen nur Naturstoffe (z.B. Holz, Beton, Mauerwerk) verwendet werden. Kunststoffe sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Wohnwege und öffentlichen Grünflächen sollen einheitlich gestaltet werden. Gestattet sind

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern,
- einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung,
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet. Begrenzende Hecken dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Zimmern ob Rottweil, den 28. April 1982

(Kammerer)
Bürgermeister

Gemeinde Zimmern ob Rottweil
Landkreis Rottweil

Dachgauben - Satzung

Aufgrund von § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Zimmern ob Rottweil am 02.03.2021 in seiner öffentlichen Sitzung folgende Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand und Bestandteile der Satzung

Gegenstand dieser Satzung ist die Zulassung und Gestaltung von Dachaufbauten zur Schaffung von Wohnraum. Diese Satzung besteht aus

- Satzungstext
- Liste der zu ändernden Bebauungspläne mit den „Örtlichen Bauvorschriften"
- Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben

§ 2
Geltungsbereich

Die Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne mit den „Örtlichen Bauvorschriften" über die bisherigen Bestimmungen über die Zulassung und Gestaltung von Dachaufbauten werden aufgehoben. Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 3
Inhalt der Satzung

1. Die in den Systemskizzen *(siehe Anlage)* dargestellten Arten von Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig, wenn das Hauptdach eine Dachneigung von mindestens 30° aufweist.

2. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 3/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten, gemessen von Außenwand zu Außenwand des Hauptbaukörpers. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bezieht sich die 3/4-Länge der Dachaufbauten auf den jeweiligen Gebäudeteil.

3. Die Höhe von Dachaufbauten darf maximal 2,00 m betragen, gemessen vom Schnittpunkt Vorderkante / Dachhaut des Gaubendaches bis Oberkante / Dachhaut des Hauptdaches; bei Einzelgauben entsprechend Traufe der Gaube.

4. Mit den Dachaufbauten ist vom Ortgang des Hauptdaches und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

5. Eine Kombination von Dachaufbau und Zwerchgiebel auf derselben Dachseite ist nur bei gleicher Dachneigung zulässig.

6. Dacheinschnitte sind bis maximal zu 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Kombinationen mit Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ein Mindestabstand von 1,00 m vom Ortgang des Hauptdaches und zwischen den Dacheinschnitten ist einzuhalten.

7. Das Anbringen von Energiegewinnungsanlagen auf Dachaufbauten ist grundsätzlich zulässig.

8. Giebelständige Gauben einschließlich Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Ausgenommen sind Segmentbogendächer. Die Firstlinie muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen und im Hauptfirst liegen.

9. Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge, gemessen von den Außenwänden des Zwerchgiebels, die Hälfte der Gebäudelänge gemessen von Außenwand zu Außenwand des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Das Zwerchgiebeldach muss nicht die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist im selben Material und derselben Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken. Der Mindestabstand der Zwerchgiebelwände zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,50 m betragen. Der Zwerchgiebel darf bis maximal 0,50 m vom Hauptbaukörper herausragen. Für Zwerchgiebel sind neben Satteldächern auch Flachdächer, Schleppdächer oder Segmentbogendächer zulässig. Diese können auch begrünt werden.

10. Die Einzellänge von Schleppgauben darf 3/4 der Gebäudelänge, gemessen von Außenwand zu Außenwand des Hauptbaukörpers, nicht überschreiten. Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer dem § 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Dachgauben-Satzung vom 10.12.1993 außer Kraft.

Hinweis: Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Zimmern ob Rottweil geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Zimmern ob Rottweil, 03.03.2021

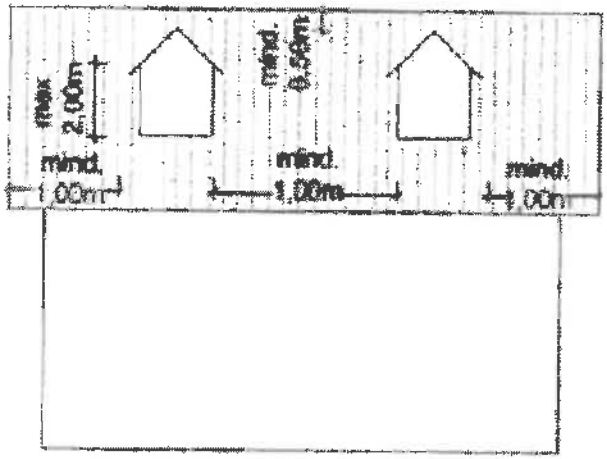
Carmen Merz
Bürgermeisterin

GEMEINDE ZIMMERN OB ROTTWEIL 13 LANDKREIS ROTTWEIL

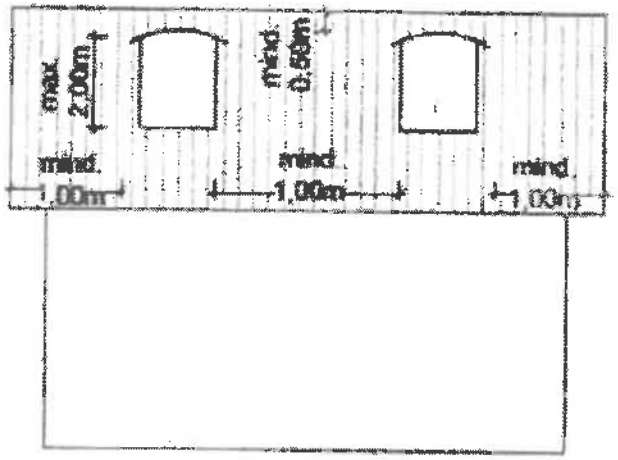
Datum der Rechtskraft:
06. März 2021

Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

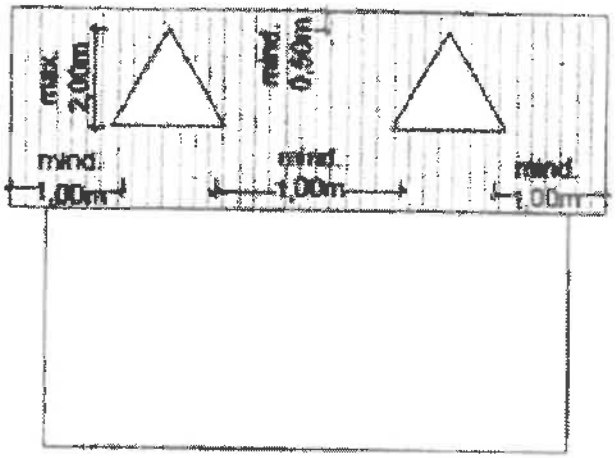
1.) Zu § 3 Ziffer 8 **<u>Giebelständige Gauben</u>**



Gaube mit Satteldach

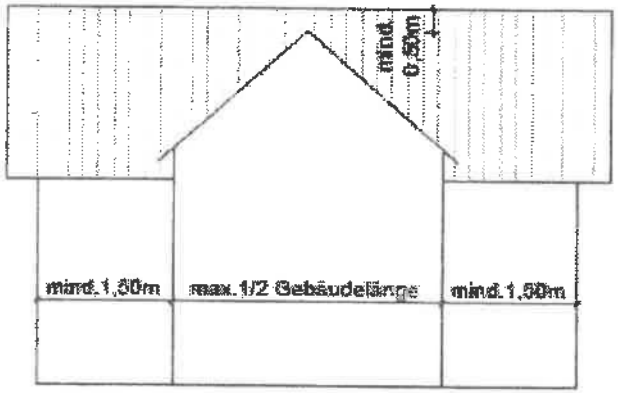


Segmentbogengaube

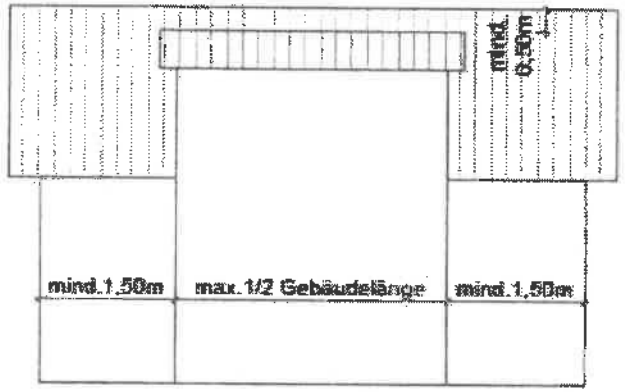


Dreiecksgaube

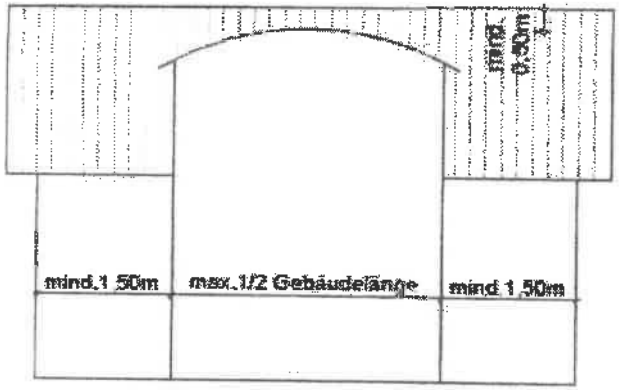
2.) Zu § 3 Ziffer 9 **Zwerchgiebel**



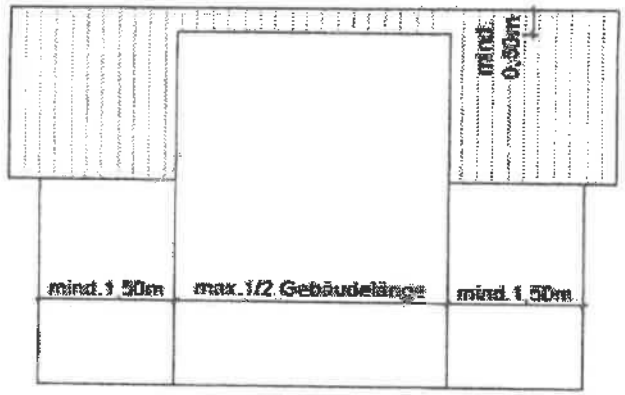
Zwerchgiebel mit Satteldach



Zwerchgiebel mit Schleppdach

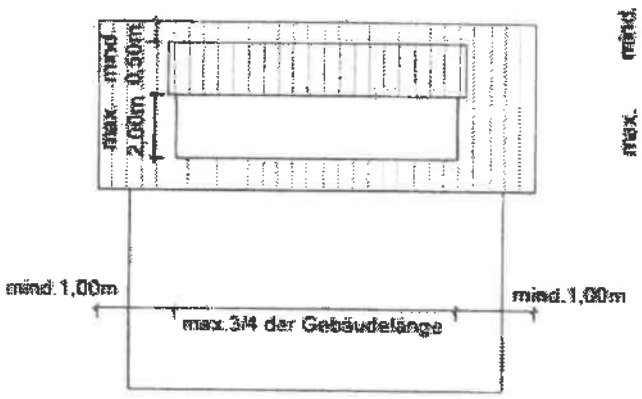


Zwerchgiebel mit Segmentbogendach

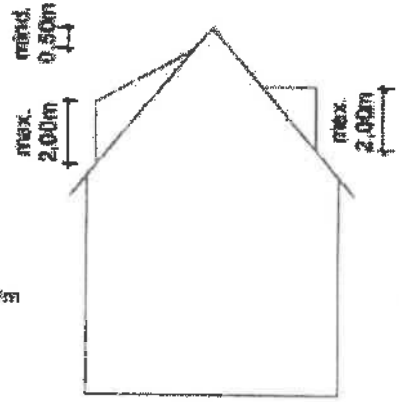


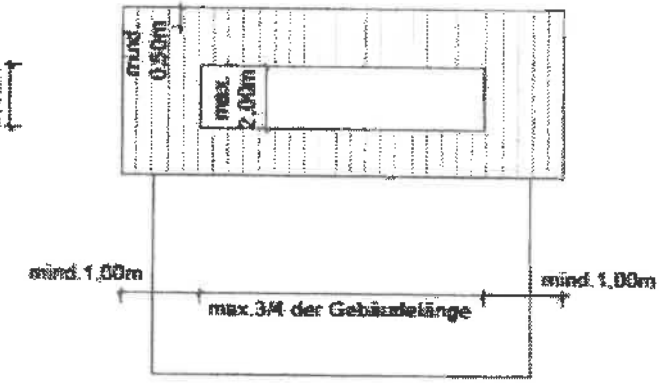
Zwerchgiebel mit Flachdach

3.) Zu § 3 Ziffer 10 **Schleppgauben**



Schleppgaube





Flachdachgaube

Begründung zur neuen Dachgauben-Satzung

Die bisherige „Dachgauben-Satzung“ ist seit 10. Dezember 1993 rechtskräftig. Diese Satzung beinhaltet sehr viele Festsetzungen hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten. Diese Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß.

Der Gemeinderat erteilte in den vergangenen Jahren sehr viele Befreiungen von dieser Dachgauben-Satzung. Das Gremium befürwortete den Einbau zahlreicher Dachgauben und erteilte die erforderlichen Befreiungen. Jede erteilte Befreiung ist mit einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand verbunden.

Da der Wohnraumbedarf ständig steigt, sollte man den Ausbau vorhandener, aber bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Räumlichkeiten, nicht verhindern. Durch den Einbau von Dachgauben fällt mehr Licht in den Wohnraum und innerhalb kurzer Zeit kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Ein düsterer Dachboden lässt sich so zum Beispiel zu einem hellen Wohnraum umwandeln. Dachgauben stellen auch einen optischen Blickfang für jedes Haus dar.

Ziel der Satzung ist unter anderem, den zeitnahen Ausbau von Dachräumen soweit als möglich zu erleichtern. Mit den Festsetzungen dieser Satzung sind keine erheblichen Einschränkungen der Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Grundstückseigentümer verbunden.

Mit der zeichnerischen Darstellung der Systemskizzen soll die Satzung verständlich gemacht werden. Diese Dachgauben-Satzung soll als Bestandteil der Festsetzungen in künftigen Bebauungsplänen gelten.

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Zimmern ob Rottweil, 10.02.2021

Carmen Merz
Bürgermeisterin

GEMEINDE ZIMMERN OB ROTTWEIL
13
LANDKREIS ROTTWEIL

Bestandteil der Satzung:

Liste der Bebauungspläne

1.	Zimmern	rechtskräftig seit
1.01	Abrundungssatzung "Östlicher Friedhofweg "	28.02.1997
1.02	Asternweg	30.03.1984
1.03	Axtbühl	02.08.1991
1.04	Axtbühl 1. Änd.	03.05.2002
1.05	Galgen	29.06.1984
1.06	Großer Grund - Lindenstraße 4. Änd.	28.10.1983
1.07	Großer Grund - Lindenstraße 5. Änd.	26.10.1990
1.08	Großer Grund - Lindenstraße 6. Änd.	30.07.1993
1.09	Hansjakobstraße Teil I	20.02.1987
1.10	Hausener Straße Teil I - Kreuzegert/Kreuzäcker	28.01.1983
1.11	Hochwiesle	19.07.1974
1.12	Hochwiesle 1. Änd.	26.10.1979
1.13	Immelwiesen - Schule Nord	28.04.1972
1.14	Immelwiesen - Schule Nordost 1. Änd.	29.06.1984
1.15	Immelwiesen - Sonnenhalde	23.07.1971
1.16	Industriegebiet II	31.07.1981
1.17	Industriegebiet II 1. Änd.	03.02.2006
1.18	Industriegebiet II 2. Änd.	16.06.2006
1.19	Kreuzäcker I	26.08.2011
1.20	Ortsmitte	19.09.1980
1.21	Ortmitte Teil II	21.11.2008
1.22	Ortsmitte II 1. Änd.	16.05.2014
1.23	Ortsmitte II 2. Änd.	27.10.2017
1.24	Sauwasen - Im Wolf I	18.04.1969
1.25	Sauwasen - Im Wolf Teil II 3. Änd.	31.07.1981
1.26	Sauwasen - Im Wolf III	19.01.1996
1.27	Schönsteinle mit 1. Änd.	07.04.1966
1.28	Spitaläcker I	24.09.1976
1.29	Spitaläcker II 1. Änd.	29.06.1984
1.30	Steinhäuslebühl	24.06.2005
1.31	Steinhäuslebühl 1. Änd.	16.06.2006
1.32	Steinhäuslebühl 2. Änd.	20.06.2008
1.33	Tannstraße - Immelwiesen - Sonnenhalde, 1. Änd.	20.01.1995
1.34	Waagrain I	20.10.1972
1.35	Waagrain I, III und IV, 1. Änd.	29.04.1983
1.36	Waagrain II, 3. Änd.	08.01.1982
1.37	Waagrain II, 4. Änd.	02.06.1989

Bestandteil der Satzung:

Liste der Bebauungspläne

1.38	Waagrain V - Änd. Lachengrund II	06.07.1984
1.39	Waagrain - Lachengrund	22.11.1968
1.40	Zimmern - Ost Teil I	21.02.1992
1.41	Zimmern - Ost Teil I 1. Änd.	04.07.1997
1.42	Zimmern - Ost Teil II	22.09.2006
1.43	Zimmern - Ost Teil II 1.Änd.	09.12.2011
1.44	Zimmern - Ost Teil III	04.03.2016
1.45	Zimmern - Ost Teil IV	06.11.2020

2.	**Flözlingen**	rechtskräftig seit
2.01	Allmendweg	04.06.1982
2.02	Allmendweg 1. Änd. und Erweiterung	20.01.1995
2.03	Auf der Eck Teil I 1. Änd.	28.10.1983
2.04	Banwiesen I	18.12.1998
2.05	Ergänzungssatzung "Langer Weg"	28.10.2016
2.06	Glaffenäcker I 3. und 4. Änd.	29.06.1984/20.07.1990
2.07	Glaffenäcker II Abschnitt A	14.09.1990
2.08	Glaffenäcker III	10.07.2015
2.09	Glaffenäcker III 1. Änd.	27.10.2017
2.10	Königsöschle I	04.05.1966
2.11	Königsöschle II	26.10.1979
2.12	Königsöschle II 1. Änd.	11.03.1983
2.13	Königsöschle II 2. Änd.	06.03.1998
2.14	Sinkinger Weg	12.11.1999
2.15	Waldsteige I	24.07.1970
2.16	Waldsteige I 1. Änd.	14.01.1983
2.17	Waldsteige I 2. Änd. (Erweiterung)	11.04.2008

3.	**Horgen**	rechtskräftig seit
3.01	Abrundungssatzung "Alte Hausener Straße"	12.01.1979
3.02	Ahornstraße	20.01.1995
3.03	Haldenstraße Änd. und Erweiterung	28.10.1983
3.04	Hanfgarten Teil I 1. Änd./Erw., Teil II Neuaufstellung	09.12.1983
3.05	Hanfgarten Teil III	26.02.1993
3.06	Kapfberg	10.07.2015
3.07	Schleifrain I	08.12.1967

Bestandteil der Satzung:

Liste der Bebauungspläne

3.08	Schleifrain II	13.04.1973
3.09	Schleifrain II 1. Änd.	31.07.1981
3.10	Schleifrain II 2. Änd.	20.05.1994
3.11	Schlenkertwiesen 1. Änd.	23.05.1986
3.12	Schlenkertwiesen 2. Änd. und 1. Erweiterung	15.01.1993
3.13	Stillerten	07.07.1989
3.14	Teufenstraße	23.02.1979
3.15	Vordere Steig	20.05.1994

4.	**Stetten**	rechtskräftig seit
4.01	Grundstraße I	14.08.1992
4.02	Stumpen	07.08.1966
4.03	Stumpen I (Hölderlinstr.) 1. Änd.	24.09.1976
4.04	Stumpen I (Silcherstr.) 2. Änd.	22.07.1977
4.05	Stumpen I (Silcherstr.) 3. Änd.	18.05.1979
4.06	Stumpen I (Silcherstr.) 4. Änd.	28.01.1983
4.07	Stumpen I (Silcherstr.) 5. Änd.	15.05.1992
4.08	Stumpen II	18.05.1979
4.09	Stumpen II 1.Änd.	04.06.1982
4.10	Stumpen Teil II 2.Änd.	31.03.1983
4.11	Stumpen Teil III Abschnitt A	06.07.1984
4.12	Vohental I	23.12.2009
4.13	Zierenberg I	26.06.1970
4.14	Zierenberg I 1. Änd.	05.11.1975
4.15	Zierenberg II Änd. und Erweiterung	23.07.1993
4.16	Zierenberg III	31.07.1998
4.17	Zierenberg IV	30.10.2015