Gemeinde Zimmern ob Rottweil

Landkreis Rottweil

Bebauungsvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Schlenkertwiesen" im Ortsteil Horgen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1 GE_1 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe, (bestehender KFZ - Betrieb).

1.1.2 GE_2 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung

Zulässig sind Vorhaben nach Abschnitt IX und X der Abstandsliste 78 des Gewerbeaufsichtsamts Freiburg sowie Ausstellungshallen und Stellplätze für den

KFZ - Betrieb.

1.1.3 GE_3 Gewerbegebiet

Zulässig sind Vorhaben nach IX und X der Abstandsliste 78 des Gewerbeaufsichtsamts Freiburg, sowie nach Absch. VIII nach vorheriger Vorlage eines emissionstechnischen Gutachtens.

1.1.4 GE_4 Zulässig sind Vorhaben nach Abschnitt VIII - X der Abstandsliste 78 des Gewerbeaufsichtsamts Freiburg.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit Z = II als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

Bei Gebäuden und baulichen Anlagen beträgt die maximale Wandhöhe 7,0 m, die maximale Firsthöhe 9,0 m.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im Lageplan durch Einschrieb festgelegt.

1.2.3 Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl ist im Lageplan durch Einschrieb festgelegt.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Bauweise (§22 BauNVO)
Im GE_1, GE_3 ist besondere Bauweise festgesetzt.
Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Im GE_4 ist offene Bauweise festgesetzt; die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m.

1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen
Die im Plan eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind einzuhalten.

1.3.3 Stellplätze und Garagen
Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen erstellt werden.
Die Anlegung von Stellplätzen für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, ist auch auf den hierfür nicht gekennzeichneten Flächen möglich. Dabei dürfen jedoch die Flächen im Bereich der neuen Stichstraße, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze höchstens zu 40 % einschließlich Ein- und Ausfahrten, zu Stellplätzen benutzt werden.
Die Restfläche (60%) ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (Siehe Ziffer 1.6)

1.4 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die Art der Belastung sowie die Art der Leitungen sind im Plan durch Planzeichen angegeben.
Auf den mit Leitungsrechten für unterirdische Leitungen belasteten Flächen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

1.5 Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

Das im Plan ausgewiesene Überschwemmungsgebiet darf nicht aufgefüllt werden. Die Fläche dient zur Regelung des Wasserabflusses bei Hochwasser.
Westlich der im Bebauungsplan dargestellten Grenze des Überschwemmungsgebietes dürfen keinerlei Veränderungen der Geländeoberfläche vorgenommen werden. Diese Bestimmung tritt außer Kraft, wenn die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Eschach auf Gemarkung Horgen rechtskräftig geworden ist.

1.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

1.6.1 Entsprechend der schematischen Darstellung im Plan müssen die Pflanzstreifen angelegt werden.
Auf je 12 lfd m Pflanzstreifen ist ein Baum folgender Arten zu pflanzen: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Ulme (Ulmus holladica), Birke (Betula verrucosa), Weißtanne (Abus alba), Serbische Fichte (Picea omorika), Kiefernarten (Koniferen).

Zusätzlich sind auf je 100 qm Bepflanzungsfläche 10 Sträucher zu pflanzen wie :

Holunder (Sambucus maxima), Pfaffenhütchen (Euonymus), Hartriegel (Cornus alba), Waldhasel (Corylus arellana), Felsenbirne (Amelanchier canadensis), Hainbuche (Corpinus- betulus), Weißdorn (Crataegus axyacantha) und Wildrosenarten (Rosa rugosa).

Zur Pflanzzeit müssen die Bäume eine Mindesthöhe von 2,50 m haben.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Dachformen

Im Bebauungsplangebiet sind zulässig: Satteldächer ~~bis 30° Dachneigung~~, Flachdächer und Sheddächer.

2.2 Äußere Gestaltung

Die Dacheindeckung bei Sattel- und Sheddächern muß in einem braunen oder rotbraunen Farbton erfolgen.
Die Flachdächer können mit Trapezblech oder Kiesschüttung erstellt werden.

Bei der äußeren Gestaltung sind grelle Farben und Metalliofarben nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

Zulässig sind Holzzäune, Hecken und Gitterzäune mit Begrünung durch Hinterpflanzung.

2.4 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. - Ausnahme: 1 Hinweisschild max. 1,5 qm.

Die Werbeanlagen an Gebäuden dürfen bei Gebäuden mit Flachdach die Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit Sattel- und Sheddächern, die Traufhöhe nicht überschreiten.

2.5 Höhenlagen der baulichen Anlagen

Die geplante Höhenlage der baulichen Anlagen ist auf NN. zu beziehen und in den Bauvorlagen mit Geländeschnitt anzugeben.

Die beigeheftete Abstandsliste 1978 des Gewerbeaufsichtsamts Freiburg ist Bestandteil dieser Bauvorschriften.

Schramberg, den 22.11.1985

Ingenieurbüro für Vermessungs-
technik und Bauleitplanung

V. Dold

Zimmern o.R., den 22.11.1985

(Kammerer)
Bürgermeister

Genehmigt durch Erlaß vom 9. Mai 1986
Rottweil, den 9. Mai 1986
Landratsamt Rottweil

(Walde)

RECHTSVERBINDLICH SEIT: 23. Mai 1986

Abstandsliste '78 *)

Lfd. Nr.	
	I. Abstand 1500 m
1.	Kokereien
2.	Anlagen zur Herstellung von Kupfer mit Röstung
3.	Blei- und Zinkhütten
4.	Elektrometallurgische Betriebe zur Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund
5.	Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung
6.	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen
7.	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern
	II. Abstand 1200 m
8.	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht)
9.	Erdölraffinerien ohne petrochemische Weiterverarbeitung
	III. Abstand 1000 m
10.	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2000 Schweine
11.	Anlagen zur Steinkohlevergasung
12.	Schlackenaufbereitungsanlagen
13.	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 500 Gcal/h (ca. 220 MW)
14.	Hochofenwerke
15.	Aluminiumfabriken
16.	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*)
17.	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien (*)
18.	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*)
19.	Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen
20.	Anlagen zur Herstellung von Flußsäure und Flußsäureverbindungen
21.	Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
22.	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen
	IV. Abstand 800 m
23.	Deponien
24.	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2000 Schweine
25.	Erzröst- und Sinteranlagen
26.	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineralwolleherstellung
27.	Zementfabriken
28.	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
29.	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen im Freien (*)
30.	Anlagen zur Herstellung von mineralischen Isoliermitteln und Filtern sowie von Schlackenerzeugnissen
31.	Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht
32.	Schmiede- und Hammerwerke (*)
33.	Stahlgießereien
34.	Anlagen zur Herstellung von Kupfer ohne Röstung
35.	Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
36.	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
37.	Anlagen zur Teerverwertung
38.	Rußfabriken
39.	Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger
40.	Anlagen zur Herstellung von organischen Farben
41.	Anlagen zur Herstellung von Leim und Gelatine
42.	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
43.	Anlagen zur Herstellung von Glaswolle
44.	Sperrholzwerke und Holzfaserplattenwerke
45.	Fabriken zur Fischmehlerzeugung und -verarbeitung
46.	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
	V. Abstand 500 m
47.	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
48.	Erzaufbereitungsanlagen
49.	Schotterwerke
50.	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
51.	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 500 Gcal/h (ca. 220 MW) (*)
52.	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 KV Unterspannung (*)
53.	Fernheizkraftwerke ab 200 Gcal/h
54.	Strangguß- und Flämmanlagen
55.	Warmwalzwerke und Rohrwerke (*)
56.	Kaltwalzwerke (*)
57.	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
58.	Anlagen zur Herstellung seltener Metalle
59.	Walz-, Hammer- und Preßwerke für Leichtmetalle (*)
60.	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
61.	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
62.	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
63.	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)
64.	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
65.	Drahtlackierfabriken
66.	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
67.	Anlagen zur Herstellung von Chlor- und Salzsäure
68.	Schwefelsäurefabriken
69.	Anlagen zur Herstellung von Salpetersäure und Ammoniak
70.	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
71.	Anlagen zur Kunststoffherstellung
72.	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
73.	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder, Linoleum, Linkrusta und Wachstuch
74.	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
75.	Glashütten für maschinelle Hohlglasherstellung
76.	Papierfabriken (ohne Zellulosherstellung) mit Holzschliff
77.	Lederfabriken
78.	Großschlachthäuser und Schlachthöfe
79.	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
80.	Ölmühlen mit Raffination
81.	Rübenzuckerfabriken
82.	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
83.	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Autoshredderanlagen in geschlossenen Hallen
84.	Autokinos (*)
85.	Betriebshöfe für Straßenbahnen
86.	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
87.	Umladestationen für Abfälle
	VI. Abstand 300 m
88.	Steinbrüche
89.	Ton- und Lehmgruben
90.	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
91.	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -poliereien
92.	Gewinnung und Aufbereitung von Sand und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
93.	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln
94.	Gewinnung von Kalkstein
95.	Anlagen zur Herstellung von Gipserzeugnissen für Bauzwecke

*) s. Anmerkungen auf Seite 5

Lfd. Nr.	
96.	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen
97.	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen in geschlossenen Hallen (*)
98.	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Steinerzeugnissen und Terrazzowaren
99.	Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen
100.	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen
101.	Gewinnung von Rohbims und Anlagen zur Herstellung von Bimsbaustoffen
102.	Anlagen zur Herstellung von Asbestzementwaren
103.	Schlackenmahlanlagen
104.	Gaserzeugungsanlagen
105.	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
106.	Preßwerke (*)
107.	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
108.	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
109.	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
110.	Metallhalbzeugwerke, Walz-, Hammer- und Preßwerke für Kupfer, Blei und sonstige Metalle (ohne Leichtmetalle); Metalldrahtziehereien
111.	Metallgießereien, Schwer- und Leichtmetallgießereien
112.	Anlagen zur Herstellung von Lüftungsanlagen
113.	Maschinenfabriken (Großbetriebe)
114.	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
115.	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
116.	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
117.	Verzinkungsanlagen
118.	Emaillieranlagen
119.	Anlagen zur Altölregenerierung
120.	Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden

Lfd. Nr.	
121.	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Farben und Pigmenten
122.	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
123.	Lackfabriken
124.	Anlagen zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
125.	Anlagen der Dachpappenindustrie
126.	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen
127.	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
128.	Anlagen zur Herstellung von Förderbändern und Reifen
129.	Anlagen zur Herstellung von Asbestwaren
130.	Porzellan- und Keramikwerke
131.	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
132.	Glashütten für Flachglas
133.	Säge-, Furnier- und Schälwerke
134.	Holzimprägnier- und -auslaugeanlagen
135.	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
136.	Anlagen zur Herstellung von Polstergestellen
137.	Holzmehlfabriken
138.	Anlagen zur Holzveredelung
139.	Papierfabriken (ohne Zellulosherstellung) ohne Holzschliff
140.	Kartonagenfabriken
141.	Rotationsdruckereien
142.	Webereien (*)
143.	Anlagen zur Textilveredelung (Ausrüstung) einschließlich Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten, Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
144.	Stärkefabriken
145.	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips, Anlagen zum Rösten von Nüssen
146.	Schokoladen- und sonstige Süßwarenfabriken
147.	Räuchereien
148.	Fischverarbeitende Fabriken
149.	Sauerkonservenfabriken

Lfd. Nr.	
150.	Lebensmittelfabriken für Gefrierkost
151.	Kaffeeröstfabriken
152.	Hefefabriken
153.	Brauereien und Mälzereien
154.	Brennereien
155.	Getränkeabfüllanlagen (*)
156.	Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag oder mit Umschlag von losen Gütern
157.	Zeitungsspeditionen (*)
158.	Einkaufszentren und Verbrauchermärkte
159.	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe
160.	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien, Autohöfe
161.	Kläranlagen
162.	Betriebshöfe der Müllabfuhr

VII. Abstand 200 m

163.	Anlagen zur Herstellung von Isolier- und Leichtbauplatten aus Bimsbaustoffen
164.	Umspannwerke mit Kapselung über 110 KV Unterspannung (*)
165.	Spinnereien
166.	Anlagen zur Herstellung von Textilien außer Webereien
167.	Mühlen
168.	Futtermittelfabriken
169.	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
170.	Fleischwarenfabriken
171.	Geflügelschlachtereien
172.	Milchverwertungsanlagen
173.	Speisewürzefabriken
174.	Großkühlhäuser
175.	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen

VIII. Abstand 150 m

176.	Maschinenfabriken (Kleinbetriebe)
177.	Anlagen zum Bootsbau aus Holz, Kunststoff oder anderen nichtmetallischen Werkstoffen
178.	Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten
179.	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
180.	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)

Lfd. Nr.	
181.	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren ausser Polstergestellen und Polstermöbeln
182.	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
183.	Tischlereien und Schreinereien
184.	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Möbelpolstereien, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
185.	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
186.	Konservenfabriken für Obst und Gemüse außer Sauerkonservenfabriken
187.	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
188.	Bauhöfe
189.	Zimmereien
190.	Autolackierereien
191.	Gerüstbaubetriebe
192.	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung
193.	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung

IX. Abstand 100 m

194.	Fernseh- und Rundfunkgerätebau, feinmechanische Betriebe, Telefonie- und Telegraphiergerätebau, Elektro-, elektronische und feinmechanische Industrie
195.	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
196.	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
197.	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
198.	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Waschmitteln und Reinigungsmitteln
199.	Anlagen der Farbwarenindustrie
200.	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen

Lfd. Nr.	
201.	Vulkanisierbetriebe
202.	Druckereien ohne Rotationsdruck (*)
203.	Tapetenfabriken
204.	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte, Putzwolle und Hutstoffen
205.	Kleiderfabriken
206.	Herstellung von Essig und Senf
207.	Automatische Autowaschanlagen mit Gebläse (*)

Lfd. Nr.	X. Abstand 50 m
208.	Stearin-, Wachs- und Kerzenfabriken **)
209.	Anlagen zur Herstellung von kosmetischen Erzeugnissen **)
210.	Anlagen zur Herstellung von Schuhcreme und Bohnerwachs **)
211.	Anlagen zur Herstellung von Polstermöbeln und zur Möbelmontage **)

**) Kleinbetriebe

*) Anmerkungen zur Anwendung der Abstandsliste:

1. Trotz aller dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung kommt es beim Betrieb emittierender Anlagen in deren Umgebung häufig zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Stäube, Gase, Gerüche, Geräusche und andere Umwelteinwirkungen, weil der Abstand zwischen Emissionsquellen und Wohngebieten zur Herabsetzung der Immissionen auf ein zumutbares Maß in diesen Gebieten nicht ausreicht. Daher kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits in der Bauleitplanung besondere Bedeutung zu.

   Wenn die Anlagen dem Stand der Technik hinsichtlich des Immissionsschutzes entsprechen, kann nur bei Einhaltung oder Überschreitung der in dieser Abstandsliste angegebenen (Mindest-)Abstände in ebenem Gelände davon ausgegangen werden, daß bei einem bestimmungsgemäßen und funktionsgerechten Betrieb der entsprechenden Anlage in den korrespondierenden Wohngebieten Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Immissionen nicht entstehen.

   Falls bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten die erforderlichen Abstände zu vorhandenen oder geplanten Wohngebieten für eine uneingeschränkte Nutzung als Industrie- oder Gewerbegebiet nicht gegeben sind, ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eine Gliederung (Nutzungsbeschränkung) derart erforderlich, daß im Bauleitplan die in Frage kommenden Anlagen (lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. ... der Abstandsliste und ähnliche Anlagen) ausgeschlossen werden.

   Bei der Ausweisung von Wohngebieten kann die Abstandsliste als Beurteilungshilfe bezüglich etwa zu erwartender Beeinträchtigungen herangezogen werden, wenn in der Umgebung Industrie- oder Gewerbegebiete (gegliedert oder ungegliedert) vorhanden oder geplant sind.

   Die Abstandsliste ist ebenfalls zweckentsprechend als Beurteilungshilfe anwendbar für die Festsetzung von Abständen zwischen gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen sowie Kur- und Klinikgebieten. In Sonderfällen muß mit Hilfe von Einzelgutachten die Verträglichkeit bzw. Vereinbarkeit der geplanten Ausweisung geprüft werden.

2. Der in der Abstandsliste angegebene Abstand darf bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten um ein Drittel ermäßigt werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt.

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

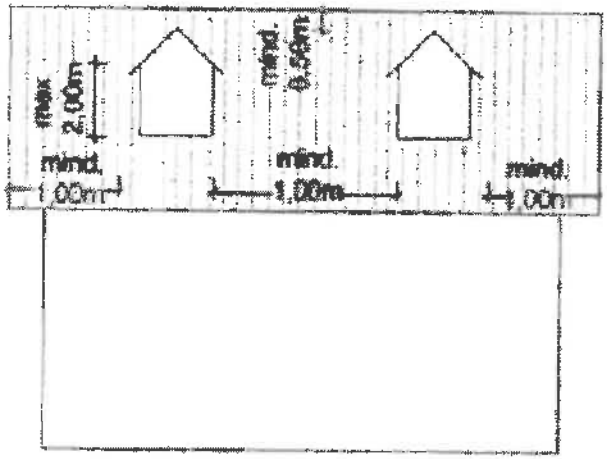
Carmen Merz
Bürgermeisterin

GEMEINDE ZIMMERN OB ROTTWEIL 13 LANDKREIS ROTTWEIL

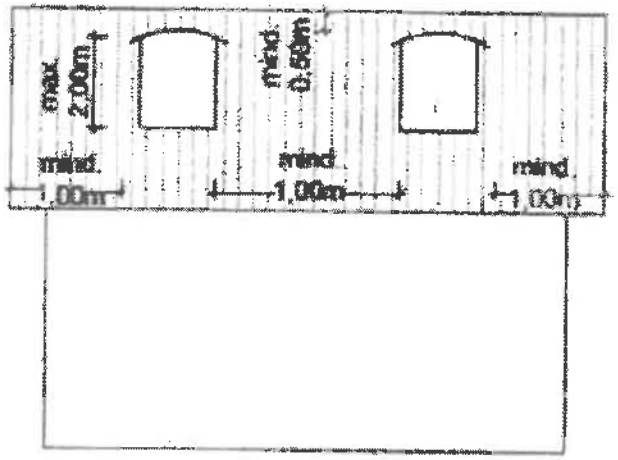
Datum der Rechtskraft:
06. März 2021

Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

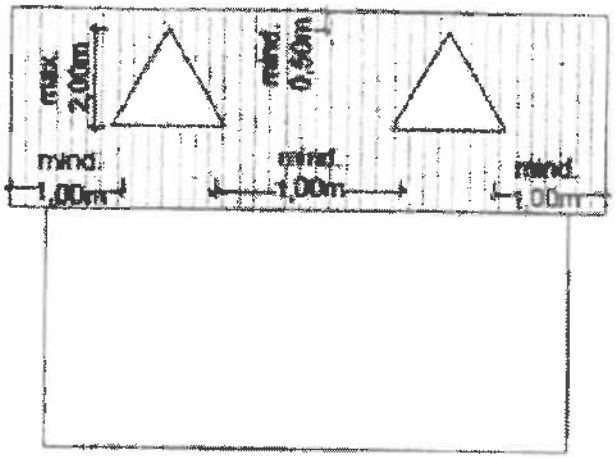
1.) Zu § 3 Ziffer 8 **<u>Giebelständige Gauben</u>**



Gaube mit Satteldach

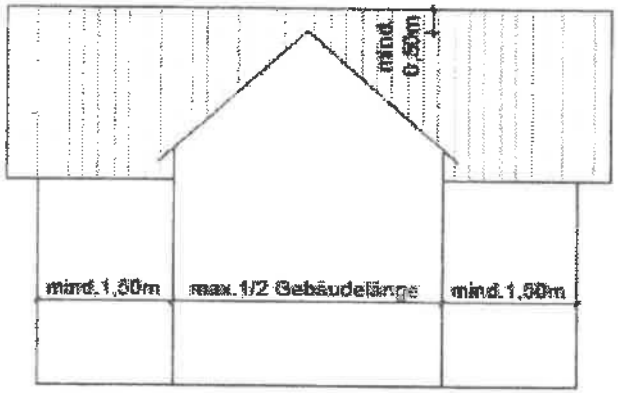


Segmentbogengaube

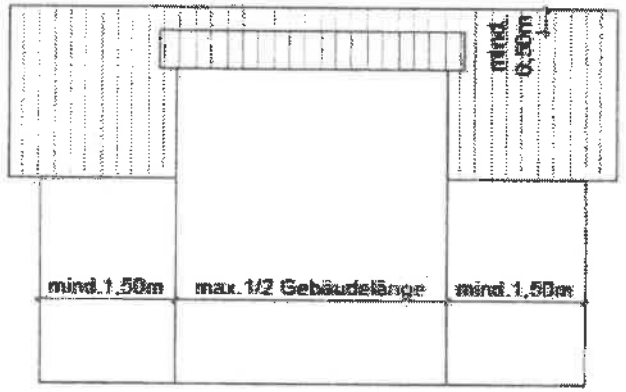


Dreiecksgaube

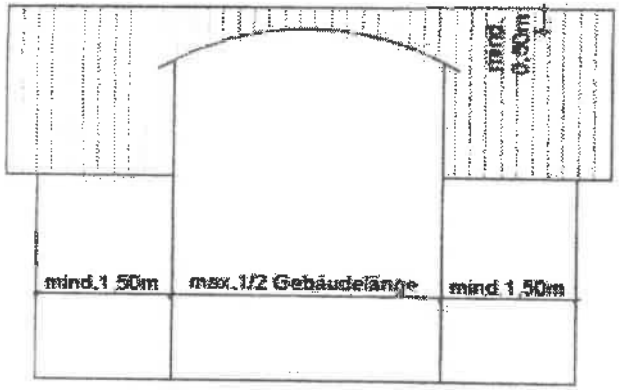
2.) Zu § 3 Ziffer 9 **Zwerchgiebel**



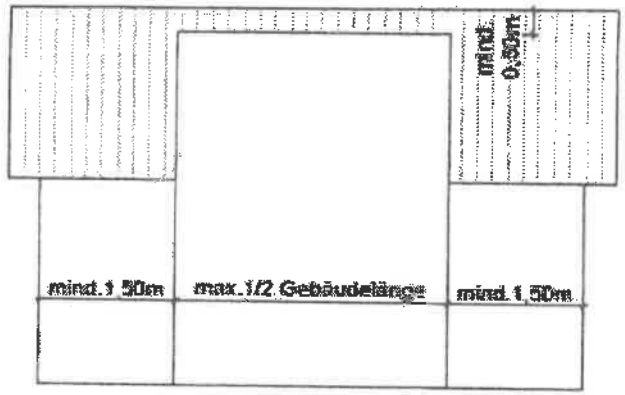
Zwerchgiebel mit Satteldach



Zwerchgiebel mit Schleppdach

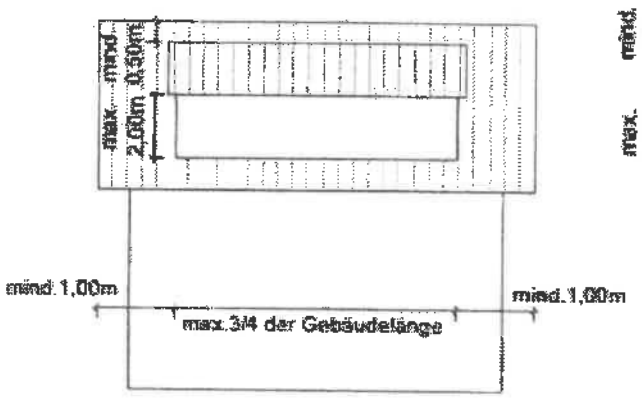


Zwerchgiebel mit Segmentbogendach

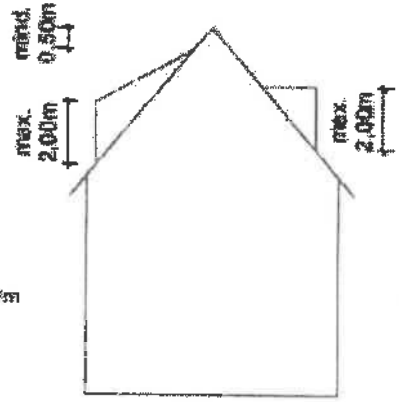


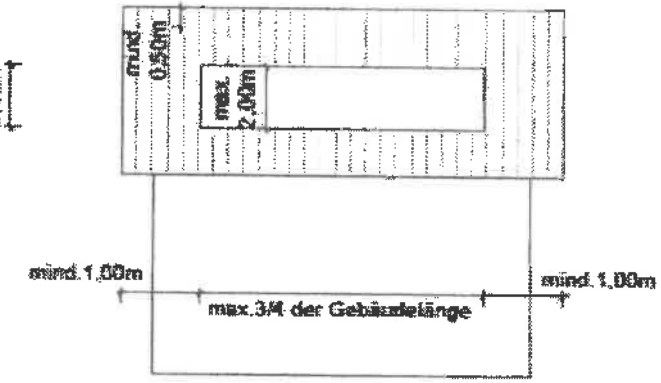
Zwerchgiebel mit Flachdach

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