

**GEMEINDE ZIMMERN OB ROTTWEIL  
LANDKREIS ROTTWEIL**

**BEBAUUNGSPLAN  
"ZIMMERN O.R. - OST, TEIL III" IN ZIMMERN OB ROTTWEIL**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
  2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
  3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I C. 58).
- 

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

**1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

höchstens wie in der Planzeichnung eingetragen und durch Baugrenzen sowie Grundflächenzahl in der Nutzungsschablone bestimmt.

**1.1.3 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan zur maximalen Traufhöhe. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Bei Flachdachgebäuden wird die Gesamthöhe begrenzt auf die maximale Traufhöhe zzgl. 1,5 m.

Bei Pult- und Zeltdächern wird die Gesamthöhe beschränkt auf die maximale Traufhöhe zzgl. 3,0 m.

Bei Sattel- und Walmdächern wird die Gesamthöhe beschränkt auf die maximale Traufhöhe zzgl. 4,5 m.

**1.1.4 Zahl der Wohnungen**

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets entsprechend Planeinschrieb wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 3 Wohnungen je Einzelgebäude bzw. auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

**1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

o = offene Bauweise

**1.3 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs.5 BauNVO)**

- 1.3.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen ist pro Baugrundstück nur eine Nebenanlage im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

- 1.3.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Kinderspielplätze mit dazugehörigen Spielgeräten, Wäschetrockenplätze, nicht überdachte Wasserflächen und Zisternen, soweit sie über Gelände nicht in Erscheinung treten, zugelassen.

#### **1.4 Garagen, überdeckte Stellplätze /Carports und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 1.4.1 Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Zu den Fahrbahnrandern der öffentlichen Verkehrsanlagen ist ein Abstand von 0,75 m einzuhalten.  
Entlang den Parkflächen der Erfurter Straße und der Dresdner Straße ist eine Nutzung des Parkstreifens als Grundstückszufahrt zulässig. Die Länge der Grundstückseinfahrten entlang den Parkflächen wird auf 5,50 m Länge je Grundstück begrenzt.

#### **1.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)**

Am Südrand des Geltungsbereichs liegt das Regenrückhaltebecken „Flozbrunnen“. Eine bauliche Nutzung unterhalb der Freibordlinie von N+645,00 ist nicht zulässig.

#### **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Pflanzgebote anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der benachbarten baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

##### **1.6.1 Bodenschutz**

Anfallender Mutterboden aus privaten Baugrundstücken ist getrennt von unbelebten Bodenschichten zu lagern, zu erhalten und auf dem Baugrundstück wieder einzubauen bzw. der gärtnerischen / landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.  
Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu beachten (§§ 1a Abs. 1 und 202 BauGB).

#### **1.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

##### Strom- und Gasversorgung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Leitungsrechte und Kabelverteilerstandorte als Flächen für Versorgungsanlagen zu Gunsten der Strom- und Gasversorgung eingetragen. Innerhalb der mit Schutzstreifen versehenen Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Zustimmung durch den Versorgungsträger zulässig. Die Kabelverteilerstandorte werden dinglich gesichert.

## 1.8 Erhalt von bestehenden Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

### PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

#### Erhalt der Feldgehölze entlang der Straßenböschung

Die in der Planzeichnung als PFB 1 gekennzeichneten Feldgehölzflächen entlang der Straßenböschung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist es durch entsprechende standortgerechte Gehölze der **Pflanzliste 2** zu ersetzen.

## 1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Hinweis:** Bepflanzungen dürfen Erdkabelanlagen nicht gefährden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

### PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

#### Allgemeines Pflanzgebot

Je 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein **heimischer**, hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße StU 14/16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 1** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Bäume von PFG 2 können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

### PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

#### Durchgrünung des Straßenraumes durch Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Eingrünung des Straßenraumes sind an den gekennzeichneten Stellen Pflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 1** in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Von den dargestellten Baumstandorten kann, falls aus technischen Gründen erforderlich, bis zu 5 m parallel zur Straße abgewichen werden.

### PFLANZGEBOT 3 (PFG 3) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

#### Eingrünung durch Pflanzung von Hecken und Anlage einer Streuobstwiese

Zur Eingrünung des Baugebietes in Richtung Osten sind auf der mit PFG 3 gekennzeichneten Fläche, entlang der äußeren Grundstücksreihe, heimische Sträucher der **Pflanzliste 2** (Qualität 60 – 100, 3 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der restlichen Fläche soll gemäß der Planzeichnung eine Streuobstwiese durch Pflanzung heimischer Obstbäume der **Pflanzliste 3** (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) entstehen und dauerhaft erhalten werden. Der Pflanzabstand der Obstbäume sollte zwischen 12 und 14 m betragen. Bis zum 10. Standjahr ist jährlich ein Erziehungsschnitt, anschließend 6 Jahre lang jährlich ein Erhaltungsschnitt, danach im 6-jährigen Abstand Rückschnitte vorzunehmen.

#### **PFLANZGEBOT 4 (PFG 4) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB**

##### **Eingrünung durch Pflanzung standortgerechter Gehölze auf den privaten Grundstücksflächen**

Auf den mit PFG 4 gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 50% der Fläche heimische Bäume und Sträucher der **Pflanzliste 1 und 2** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf nicht für bauliche Anlagen oder als Lagerplatz genutzt werden.

#### **PFLANZGEBOT 5 (PFG 5) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB**

##### **Eingrünung durch Pflanzung standortgerechter Gehölze**

Auf den mit PFG 5 gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 30% der Fläche heimische Bäume und Sträucher der **Pflanzliste 1 und 2** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Extensiv bewirtschaftetes Grünland zu unterhalten.

#### **1.10 Verbot der Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Entsprechend Planeinschrieb ist am nördlichen Rand des Plangebiets ein Verbot der Ein- und Ausfahrt auf die Baugrundstücke festgesetzt.

Ausnahme: Die Ein- und Ausfahrt zu Tiefgaragen mit min. 6 Stellplätzen ist auf den Bauplätzen Nr. 3 – 5, 6 – 8, 9 – 11, 12 – 14 in einer maximalen Breite von 5,50 m zulässig.

#### **1.11 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im Lageplan gekennzeichneten Bereiche, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen als Freihaltezonen für Fahrzeugüberhänge (Müllfahrzeuge, LKW) beim Wenden dieser Fahrzeuge. Innerhalb dieser Bereiche sind Stellplätze unzulässig.

#### **1.12 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die die öffentlichen Verkehrsflächen begrenzenden Bordsteine bzw. Rabattensteine liegen jeweils zur Hälfte auf öffentlicher und privater Grundstücksfläche.

#### **1.13 Böschungen. Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke, Fundamente, Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) und Stützmauern sind in den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

#### **1.14 Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Bundesstraße (B 14) sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen I (bis 55 dB(A)), II (56 bis 60 dB(A)), III (61 bis 65 dB(A)) und IV (66 bis 70 dB(A)) bauliche Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu erbringen.

Sofern die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch ein geeignetes Lüftungskonzept zu gewährleisten.

## **2. HINWEISE**

- 2.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien stellen den vorgefundenen Bestand dar und sind nur informativ zu verstehen.

- 2.2 Die Einrichtung von Sammelbecken (Zisternen) auf den Grundstücken ist wünschenswert. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll über ein getrenntes Leitungsnetz in diese auf den Grundstücken gelegenen Zisternen geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mind. 50 l pro qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das Regenwassersystem im Baugebiet anzuschließen.

Das gespeicherte Wasser soll für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden. Bei beabsichtigter Verwendung des Regenwassers darüber hinaus wird den Bauherren unbedingt empfohlen, sich durch das Gesundheitsamt im Landratsamt Rottweil eingehend beraten zu lassen. Bei der Nutzung des Regenwassers im Haushalt sind die Bestimmungen der DIN 1988 Teil 4 zum Schutz des Trinkwassers unbedingt zu beachten.

- 2.3 Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt Rottweil - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Wasserregulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

- 2.4 Die Entwässerung öffentlicher Gehwege in angrenzende private Grünflächen ist zu dulden.

- 2.5 Die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten: Bei zufälligen archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten), ist die Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Freiburg zu benachrichtigen.

- 2.6 Geologie: Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 2.7 Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.
- 2.8 Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen, oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.
- 2.9 Aus Schallschutzgründen sollten Schlaf- und Wohnräume vorzugsweise auf den der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseiten untergebracht werden.
- 2.10 Als Baugrund sind Verwitterungslehme und eiszeitliche Schotter über den Schichten des Unteren Keuper zu erwarten. Verkarstungserscheinungen (z.B. offene oder lehrerfüllte Spalten), die sich aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk bis in die Oberfläche hochpausen, sind nicht gänzlich auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen, z.B. zur Standsicherheit des geplanten Lärmschutzwalls, wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Anlage: Pflanzlisten 1 - 4

Ausgefertigt:

Zimmern o.R., 24.02.2016

Maser, Bürgermeister

## Anhang

### Pflanzenlisten

#### **Pflanzliste 1: Laubbäume**

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feldahorn     |
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Juglans regia       | Echte Walnuss |
| Malus sylvestris    | Wildapfel     |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraster      | Wildbirne     |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere    |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |

#### **Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte**

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel      |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen        |
| Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster     |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Rosa canina        | Hundsrose             |
| Rosa rubiginosa    | Wein-Rose             |
| Sambucus racemosa  | Traubenholunder       |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball   |

#### **Pflanzliste 3: Obstbäume**

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen, wie beispielsweise

| Artname                     |  | Pflanzqualität |
|-----------------------------|--|----------------|
| Apfelbäume<br>in den Sorten | Brettacher Jakob Fi-<br>scher Rheinischer<br>Bohnapfel Krügers<br>Dickstiel<br>Schöner aus Nordhausen<br>Sonnenwirtsapfel Winter-<br>rambour | Hochstamm      |
| Birnbäume<br>in den Sorten  | Fäblesbirne Nägeles<br>Birne Schweizer Was-<br>serbirne  | Hochstamm      |
| Steinobst<br>in den Sorten  | Wangenheims Frühzwetschge<br>Dt. Hauszwetschge Unterlän-<br>der<br>Dolleseppler  | Hochstamm      |

#### ***Pflanzliste 4: Gehölze feuchter Standorte***

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i>    | Schwarz-Erle            |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        |
| <i>Corylus avellana</i>   | Gewöhnliche Hasel       |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen          |
| <i>Prunus padus</i>       | Traubenkirsche          |
| <i>Rhamnus frangula</i>   | Faulbaum                |
| <i>Salix aurita</i>       | Ohr-Weide               |
| <i>Salix caprea</i>       | Sal-Weide               |
| <i>Salix purpurea</i>     | Purpur-Weide            |
| <i>Salix viminalis</i>    | Korb-Weide              |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gewöhnlicher Schneeball |



**GEMEINDE ZIMMERN OB ROTTWEIL  
LANDKREIS ROTTWEIL**

**BEBAUUNGSPLAN  
"ZIMMERN O.R. - OST, TEIL III," IN ZIMMERN OB ROTTWEIL**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

---

**1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**1.1 Hauptgebäude**

**1.1.1 Höhenlage der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- a) Die maximale Traufhöhe ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

**1.1.2 Dachform/ Dachdeckung/ Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- a) Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.
- b) Gebäude, die zu einem Doppelhaus zusammengeschlossen sind, müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
- c) Quergiebel bei Satteldächern sind wie folgt zulässig:
  - 1. Breite des Quergiebels max. 1/3 der Länge der dazugehörigen Gebäudetraufeseite,
  - 2. First des Quergiebels - in der Dachschräge gemessen - mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst,
  - 3. Dachneigung gleich wie bei Hauptgiebel.
- d) Abwalmungen bei Satteldächern („Krüppelwalm“) sind nicht zulässig.
- e) Dachdeckung bei Satteldächern:  
zulässig sind Ton- oder Betondachsteine in Rot-, Braun- und Grautönen.

### 1.1.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachaufbauten bei Satteldächern sind als stehende bzw. liegende Einzelgauben zulässig.

1. Die Gauben müssen von den Giebelwänden (Ortgang) einen Abstand von mind. 1,50 m und untereinander einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
2. Der Anschnitt der Dachgauben mit dem Hauptdach muss – in der Dachschräge gemessen - mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

b) Zwerchgiebel sind wie folgt zulässig:

1. Breite der Zwerchgiebel max. 1/3 der Länge der dazugehörigen Gebäudetraufelänge,
2. Abstand der Zwerchgiebel vom Ortgang mind. 1/4 der zugehörigen Traufelänge,
3. First des Zwerchgiebels - in der Dachschräge gemessen - mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst.

c) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 1.1.4 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Keramik o. ä. sind unzulässig.

Aufständerungen für Fotovoltaik- und Solarmodule sind zulässig. Der Öffnungswinkel zwischen Dachfläche und Modulfläche wird auf 30° begrenzt. Gegenläufige Neigungen von Dachflächen und Modulflächen sind nicht zulässig.

## 1.4 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

1. für Wohnungen bis zu 50 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplätze,
2. für Wohnungen von 50 bis 90 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze,
3. für Wohnungen über 90 qm Wohnfläche: 2,0 Stellplätze.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so muss aufgerundet werden.

## 1.5 Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster u. ä.).

## **1.6 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

- 1.6.1 Sofern Einfriedungen überhaupt vorgenommen werden, sind zugelassen: Hecken, Holzzäune sowie Maschen- und Spanndrahtzäune, diese jedoch nur in Verbindung mit vollständiger Eingrünung durch Hecken oder Sträucher. Für diese Einfriedungen gilt: Die Höhe der Einfriedungen darf allgemein max. 80 cm betragen.

Anstelle der oben genannten Einfriedungen sind auch Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen (mit mind. 50% Anteil an regionaltypischen, standortgerechten Arten) durchzuführen (Arten siehe Pflanzenliste III in Anlage 1). Die Höhenbeschränkung gilt dann nicht.

- 1.6.3 Einfriedungen sind nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenkante (nicht bei Gehwegflächen) zulässig. Der entstehende Zwischenstreifen ist unbefestigt als Rasenfläche oder mit niedrigem Bewuchs (bodendeckende Stauden und Gehölze bis zu einer Höhe von 30 cm) zu gestalten und zu unterhalten.
- 1.6.4 Zwischen Doppelhäusern sind Sichtschutzanlagen nur auf der gemeinsamen Grenze bei maximaler Höhe von 2,00 m über Oberkante der zugehörigen Gebäudeebene bis in eine Tiefe von maximal 4,00 m, gemessen ab zugehörigem Hausgrund, auf der durch den Grundriss festgelegten Wohngartenseite zulässig.

## **1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO. Geländeböschungen zur Angleichung von Hauseingängen, Terrassen und Garagen sind mit einem Neigungsverhältnis nicht steiler als 1 : 1,5 herzustellen und im Übrigen der vorhandenen Geländeneigung anzupassen.

## **1.8 Leitungen und Straßenbeleuchtung**

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen (Stark- und Schwachstromleitungen, Telefonleitungen, Leitungen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sowie zur digitalen Datenübertragung) sind zu verkabeln.

Straßenbeleuchtung (Mast und Leuchte samt Zuleitung) ist auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. an Gebäuden zu dulden.

Verzeichnis der Anlagen  
Anlage 1. Pflanzlisten 1 - 4

Ausgefertigt:

Zimmern o.R., 24.02.2016

Maser, Bürgermeister

# Anhang

## Pflanzenlisten

### Pflanzliste 1: Laubbäume

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feldahorn     |
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Juglans regia       | Echte Walnuss |
| Malus sylvestris    | Wildapfel     |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraeaster    | Wildbirne     |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere    |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |

### Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel      |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen        |
| Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster     |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Rosa canina        | Hundsrose             |
| Rosa rubiginosa    | Wein-Rose             |
| Sambucus racemosa  | Traubenholunder       |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball   |

### Pflanzliste 3: Obstbäume

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen, wie beispielsweise

| Artname                     |   | Pflanzqualität |
|-----------------------------|---|----------------|
| Apfelbäume<br>in den Sorten | Brettacher Jakob Fischer<br>Rheinischer Bohnapfel Krü-<br>gers Dickstiel<br>Schöner aus Nordhausen<br>Sonnenwirtsapfel Winterram-<br>bour | Hochstamm      |
| Birnbäume<br>in den Sorten  | Fäßlesbirne Nägeles Birne<br>Schweizer Wasserbirne  | Hochstamm      |
| Steinobst<br>in den Sorten  | Wangenheims Frühzwetschge<br>Dt. Hauszwetschge Unterlän-<br>der<br>Dolleseppler   | Hochstamm      |

#### ***Pflanzliste 4: Gehölze feuchter Standorte***

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i>    | Schwarz-Erle            |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        |
| <i>Corylus avellana</i>   | Gewöhnliche Hasel       |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen          |
| <i>Prunus padus</i>       | Traubenkirsche          |
| <i>Rhamnus frangula</i>   | Faulbaum                |
| <i>Salix aurita</i>       | Ohr-Weide               |
| <i>Salix caprea</i>       | Sal-Weide               |
| <i>Salix purpurea</i>     | Purpur-Weide            |
| <i>Salix viminalis</i>    | Korb-Weide              |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gewöhnlicher Schneeball |



## **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

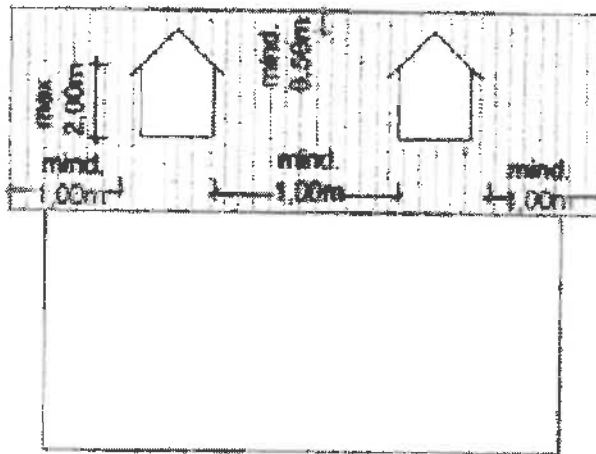


Datum der Rechtskraft:  
**06. März 2021**

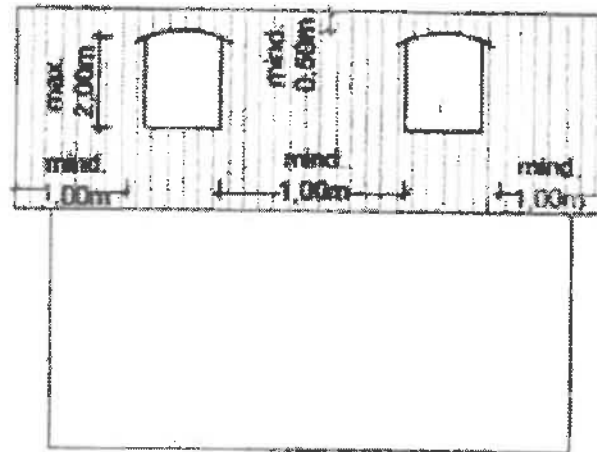


# Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

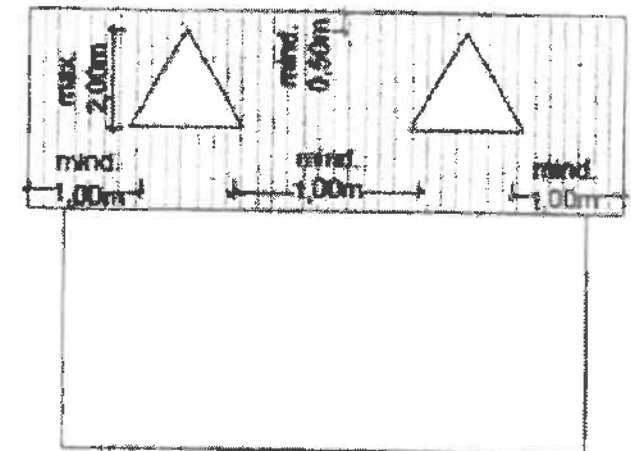
## 1.) Zu § 3 Ziffer 8 Giebelständige Gauben



Gaube mit Satteldach



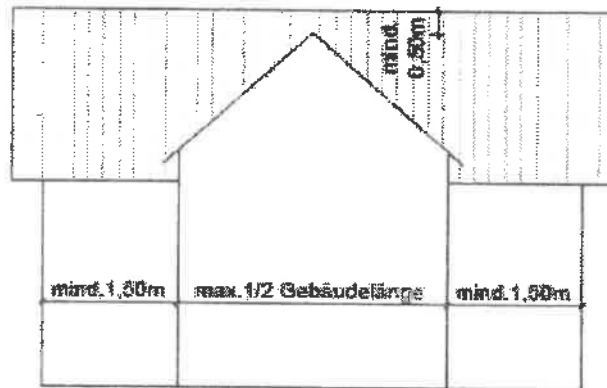
Segmentbogengaube



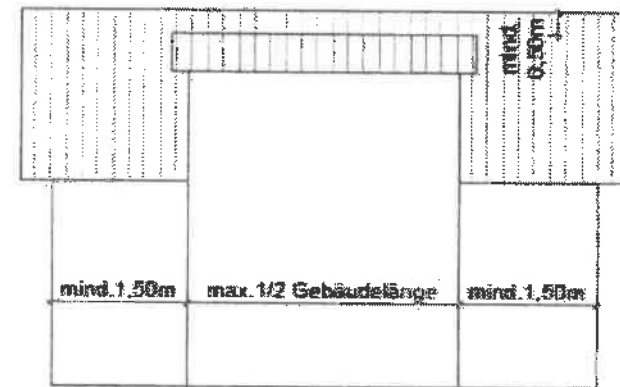
Dreiecksgaube

2.) Zu § 3 Ziffer 9

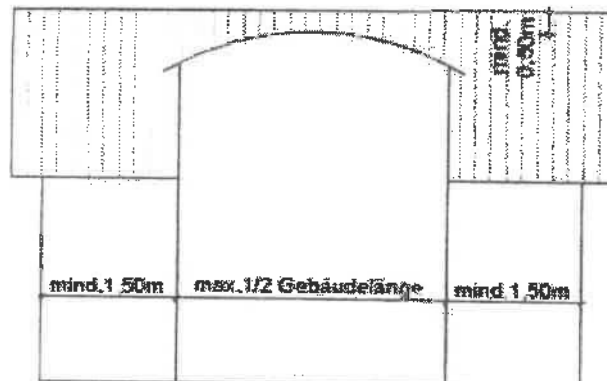
Zwerchgiebel



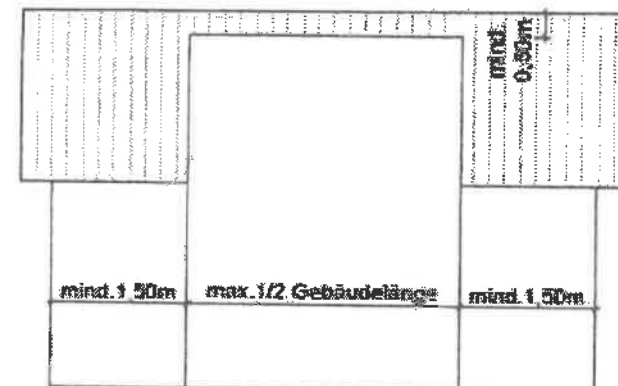
Zwerchgiebel mit Satteldach



Zwerchgiebel mit Schleppdach



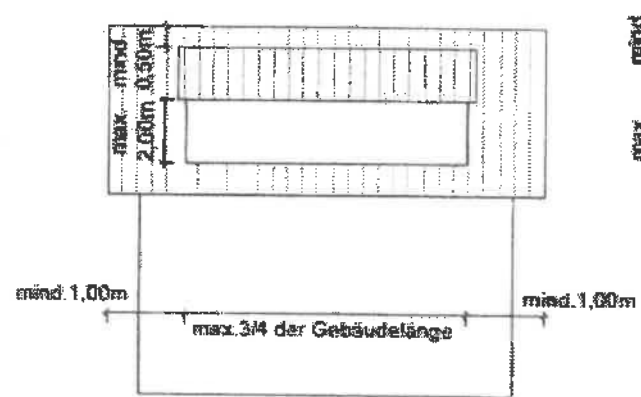
Zwerchgiebel mit Segmentbogendach



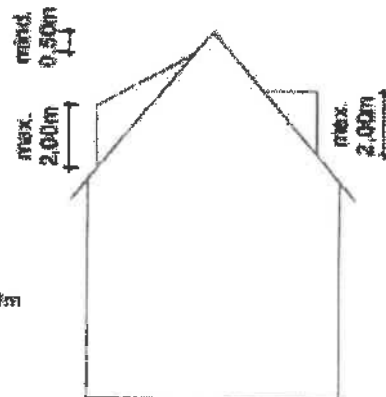
Zwerchgiebel mit Flachdach

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 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Zimmern ob Rottweil, 10.02.2021

Carmen Merz  
Bürgermeisterin



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 | Ortsmitte 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 |

|           |                                    |                       |
|-----------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>2.</b> | <b>Flözlingen</b>                  | 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            |

|           |  |                    |
|-----------|--|--------------------|
| <b>3.</b> | <b>Horgen</b>  | 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 |

|           |                                    |                    |
|-----------|------------------------------------|--------------------|
| <b>4.</b> | <b>Stetten</b>                     | 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         |