

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### BEBAUUNGSPLAN "KLEINER KATZENRAIN ERWEITERUNG" IN DS-AASEN

---

#### A) Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2254)
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132)
- 3) §§ 73 und 74 der LBO i.d.F. vom 28.11.1983 (BGBl. S. 770).

#### B) Festsetzungen

##### I. Art der baulichen Nutzung

###### § 1

###### Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in Mischgebiete gem. § 6 BauNVO und allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Festsetzungen von Art und Begrenzung der beiden Baugebiete erfolgt durch Eintrag im zeichnerischen Teil.

###### § 2

###### Ausnahmen

Die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

##### II. Maß der baulichen Nutzung

###### § 3

###### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

###### § 4

###### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil. Bei der Anrechnung der zulässigen Geschoßfläche werden auch Aufenthaltsräume in anderen Geschossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO einbezogen.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 5

##### Bauweise

Als Bauweise wurde im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

#### § 6

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

### IV. Baugestaltung

#### § 7

Die zulässige Dachneigung wird in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teiles festgesetzt. Sie beträgt bei der Bebauung unter Walmdach 20 - 25 , bei ein- und zweigeschossiger Bebauung unter Satteldach 28 - 33 .

Der Ausbau des obersten Geschosses (Dachraum) ist zu Wohnzwecken zulässig (unter Berücksichtigung § 38 LBO).

Wo aufgrund der Topografie das Untergeschoß talseitig in Erscheinung tritt, ist dort der Einbau von Wohnräumen möglich.

Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster, Gaupen und Dacheinschnitte (Negativgaupen) zulässig. Die Länge der Gaupen bzw. Negativgaupen dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten (sonstige Dachaufbauten sind unzulässig).

Die Sockelhöhe der talseitigen Gebäude ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über den Straßenrandstein betragen.

Bei den Gebäuden am Hang (bergseitig) und Bereichen, in dem die Straße einen Geländeeinschnitt verursacht, orientiert sich die Erdgeschoßfußbodenhöhe an dem natürlichen Gelände. Sie darf am höchstgelegenen, gewachsenen Geländepunkt im Bereich des Hauskörpers max. 0,30 m in Erscheinung treten.

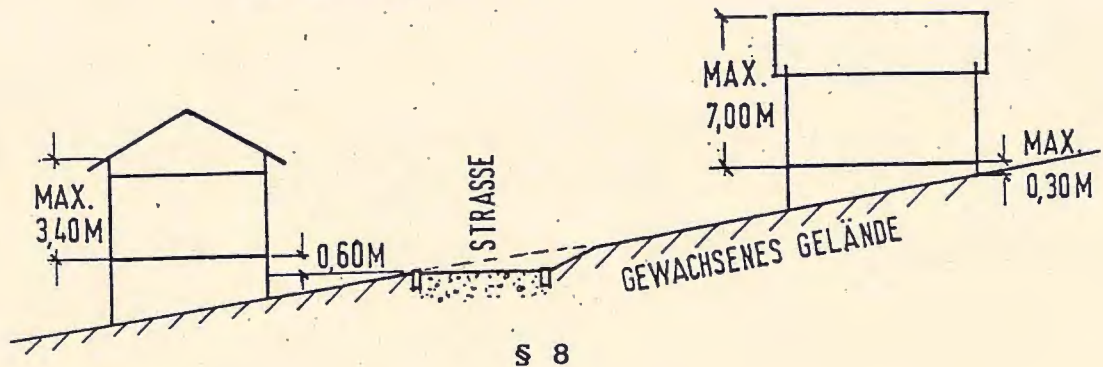
Die Traufhöhe darf von Oberkante Rohdecke Erdgeschoß bis Oberkante Sparren (Schnittpunkt Wandaußenhaut) betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,40 m,  
bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,15 m.



Die Firsthöhe darf bei der eingeschossigen Bauweise max. 7,00 m über OKF EG gemessen, betragen.

### REGELSCHNITT



### Garagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Garagen nur auf den durch Planzeichen 13.1 (rot gestrichelten Linie) gekennzeichneten Flächen errichtet werden. - Innerhalb der überbaubaren Flächen wird die Stellung der Garagen nicht vorgeschrieben.

### § 9

### Stellplätze

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflußbeiwert von mindestens 0,7.

### § 10

### Nebengebäude

Auf jedem Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet ist auch auf der nicht überbaubaren Fläche ein Gewächshaus oder ein Gartenhäuschen bis 20 cbm zulässig (Vorgartenbereich ist ausgenommen). Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vom 23.01.1990 werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Nebengebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Ihr äußeres Erscheinungsbild ist so zu gestalten, daß sie der massiven Bauweise entsprechen. Dachneigung und Bedachungsmaterialien sind dem Hauptgebäude anzupassen.

§ 11

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind durch Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m mit aufgesetzten Zaun oder Heckenhinterpflanzung möglich. Die Gesamteinfriedigung darf nicht höher als 0,80 m sein. Die Einfriedigungen der nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten aus totem Material (Zäune, Stützmauern) dürfen nicht höher als 1 m sein.

§ 12

Bedachung

Für die Dacheindeckung dürfen bei der gesamten Bebauung keine dunklen bzw. schwarzen Materialien zur Verwendung kommen. Es dürfen nur Bedachungsmaterialien von den Farbtönen rot - braun aufgrund der weithin sichtbaren Lage des Gebietes verwendet werden.

V. Grünordnerische Festsetzungen

§ 13

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen mit dem Pflanzgebot für Busch- und Baumgruppen sind Gehölze aus der folgenden Liste zu verwenden:

1) Sträucher: Heckenrose, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, roter Hartriegel, Liguster, Holunder, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball, rotes Geißblatt, Weide, Haselnuß.

2) Bäume: Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Bergulme, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Rotbuche, Feldulme.

Je nach Pflanzstandort kommt selbstverständlich nur eine Auswahl dieser Arten in Frage.



HINWEIS:

VI. Ökologie

Grundstücksentwässerung (Niederschlagswasser)

Die anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwässer, sind nach Möglichkeit dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Die Versickerung ist breitflächig, nicht jedoch über Sickergruben, möglich. Auffangbehälter (Zisternen) sollten in der Regel 6 cbm Nutzinhalt pro Grundstück aufweisen und dicht sein. Der Überlauf ist an den städtischen Mischwasserkanal anzuschließen.

Energie-Dämmstandard

Bei der gesamten Wohnbebauung ist der nachstehende Dämmstandard (Schwedenstandard) anzustreben.

Schwedenstandard:	Werte:
maximaler spezifischer Energieverbrauch	90 kwh/qm/a
K-Wert Außenwand	0,30
K-Wert Kellerdecke	0,30
K-Wert Dach	0,20
K-Wert Fenster	2,00
K-Wert mittel (analog Wärmeschutzverordnung Bundesbauministerium)	(0,40)

Donaueschingen, den 18.03.1993

Dr. E v e r k e  
Bürgermeister

*i. A. Meier*

*Ja.*

§ 4

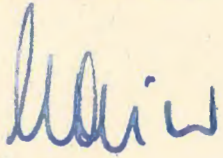
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Donaueschingen, den 27.05.1993

i.V.

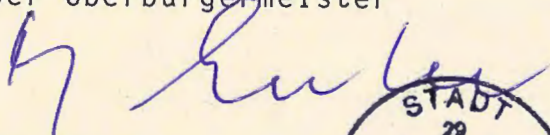


K a i s e r  
Erster Beigeordneter



Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch  
das Mitteilungsblatt der Stadt Donaueschingen am 29. Okt. 1993.  
Der Bebauungsplan "Kleiner Katzenrain/Erweiterung" wurde damit  
am 29. Okt. 1993 rechtsverbindlich.

Donaueschingen, den 3. Nov. 1993  
Der Oberbürgermeister



Dr. Everke

