

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum

Bebauungsplan für das Bebauungsplangebiet "Aspenhölzle"  
in Donaueschingen

### A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl.S. 429) BauNVO in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl.S. 1238)
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 ( Ges.Bl.S. 208).
- 4) §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 332).

### B. Festsetzungen:

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet.

##### § 2

##### Ausnahmen

Soweit in dem Baugebiet nach § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

##### § 3

##### Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vom 26.11.1968 sowie Garagen werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4

#### Allgemeines

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

### § 5

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt, wobei die Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden darf.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 6

#### Bauweise

- 1) Als Bauweise wird im reinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

## § 8

### Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- 1) Für den Grenzabstand gilt § 7 der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.
- 2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.
- 3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstückes) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

## IV. Baugestaltung

### § 9

#### Gestaltung der Bauten

- 1) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:  
  
bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 - 4,50 m
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf im Mittel nicht mehr als 0,45 m betragen.
- 3) An- und Vorbauten an den Wohngebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.
- 4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 5) Die Dachneigung der eingeschossigen Häuser ist im Straßen- und Baulinienplan für jedes Gebäude eingetragen.
- 6) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr in Erscheinung treten. Im Gestaltungsplan sind diese Gebäude mit dem Zusatz + 1 S ( + ein Sockelgeschoss) gekennzeichnet. Das Untergeschoß rechnet als Vollgeschoß, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.

## § 10

### Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie sind als Massivbauten zu errichten.
- 2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterialien sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 4) Nebengebäude dürfen nicht früher als die Hauptgebäude errichtet werden.

## § 11

### Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind Gartenstellsteine und, wo aufgrund der Hanglage notwendig, Stützmauern.

## § 12

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

## § 13

### Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser, erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle, verlangen.

§ 15

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 26 u. 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

- 1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15 und 16 dieser Bauvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.
- 2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000.--, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 5.000.-- geahndet werden.

Donaueschingen, den 20. Mai 1974

S t a d t b a u a m t :





Der Bürgermeister:



Genehmigt gemäß § 51/BauG,  
mit Beschluß vom ~~07. Mai 1975~~  
Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis  
— Untere Baurechtsbehörde —



I. A.  
*[Handwritten signature]*