S a t z u n g

der Gemeinde Vöhrenbach Kr. Donaueschingen
über den Bebauungsplan Gewann "Bürg"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341), §§ 3, 16, 111, 112 der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juni 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 15. Juni 1964 den Bebauungsplan für das Gewann "Burg" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Strassen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Strassen- und Baulinienplan
2) Gestaltungsplan vom 25. 1. 1961 und Deckblatt vom 9.2.1962.
3) Strassenlängs- und querschnitt
4) Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind:

1) Übersichtsplan
2) Begründung.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT VÖHRENBACH

Vöhrenbach, den 5. Januar 1966

Der Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Landratsamt Donaueschingen
– Staatliche Verwaltung –
Donaueschingen, 8. 11. 66
I. V.

LANDRATSAMT DONAUESCHINGEN

Rechtsverbindlich seit 20. Dez. 1966

Burg 1966

Kl.

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Burg"
in Vöhrenbach Kr. 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)

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 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151)

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1
Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO.

§ 2
Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3
Einschränkende Festsetzungen

Nach § 4 Abs. 4 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Nebengebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen.

./.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt.

   Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

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. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

./.

2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.

2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 4,00 m betragen.

2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.

3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstücks) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.

./.

2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 10,oo m betragen.

3) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe maximal 4,00 m betragen.

4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf bergseitig nicht mehr als 0,45 m betragen.

5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoss mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoss wird als Vollgeschoss gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,70 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.

6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesen architektonisch unterordnen.

7) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

8) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden mit Steildach 48 - 52°, bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach 10 - 30° betragen.

   Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

9) Ein Kniestock ist unzulässig.

10) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Haupt-

./.

gebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen.

11) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseite der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 11
Nebengebäude und Garagen

1) Die Nebengebäude und Garagen haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie sollen die im Gestaltungsplan eingezeichnete Stellung erhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann eine andere Stellung gestattet werden.

2) Auf jedem Baugrundstück soll möglichst nur ein Nebengebäude einschliesslich Garage erstellt werden.

3) Nebengebäude und Garagen müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

4) Nebengebäude und Garagen dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäuden erstellt werden.

./.

§ 12

Einfriedigungen

1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern ,

einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,

quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Mass von 1,20 m nicht überschreiten.

2) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

4) Innerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder an der Einmündung der Strasse A - B in die L.I.O.Nr. 173 und der Strasse F - G in die L. II. O. Nr. 12 müssen die Sichtfelder durch Bodenabhub hergestellt werden. Sie müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung freigehalten werden.

./.

§ 14

Entwässerung

1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Planvorlage

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

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 5 und 6, § 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 dieser Bebauungsvorschriften 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.

Vöhrenbach, den 5. Januar 196[illegible]6

Der Bürgermeister

STADT VÖHRENBACH

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Landratsamt Donaueschingen
– Staatliche Verwaltung –
Donaueschingen, 8. 11. 66
I. V.



Rechtsverbindlich seit 20. Dez. 1966

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gewann "Burg" in Vöhrenbach (Lkr. Donaueschingen)

I. Allgemeines

In Vöhrenbach besteht wegen seiner Entwicklung starker Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Der Gemeinderat beschloß deshalb für das im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) enthaltene Wohnbaugebiet "Burg" durch das Architekturbüro Plößl, München, einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Um eine geordnete Gesamterschließung und Gestaltung sicherzustellen, war es notwendig, das gesamte Gebiet zu untersuchen, besonders im Hinblick auf die Kanalisationsplanung.

In der Baustufe 1 soll nur der untere Teil des Gebietes erschlossen werden. Er umfaßt eine Fläche von ca. 5,5 ha, wovon ca. 1,5 ha bereits bebaut sind.

Am ..15.6.1964..... wurde die vorliegende Fassung vom Gemeinderat beschlossen, nachdem sie vorher von der Beratungsstelle für Ortsbaupläne beim Regierungspräsidium Südbaden in Freiburg gutgeheißen worden war.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Gewann "Burg" schließt östlich an den Ortskern an und ist wegen seiner sehr schönen Süd- und Westhanglagen ein wertvolles Baugebiet. Laut Flächennutzungsplan soll es vorwiegend der gehobenen Bebauung dienen und mit Einzelhäusern bebaut werden.

Abgesehen von Baulücken, in denen wegen der bestehenden Nachbarhäuser eine erdgeschossige Bauweise mit Steildach vorgesehen ist, soll die Bebauung des Gebietes "Burg" mit bergseitig eingeschossigen Wohnhäusern mit flachgeneigtem Dach erfolgen.

Wegen der steilen Hanglagen werden talseitig meist zwei Geschosse in Erscheinung treten. Die Bebauung ist durch große Parzellen aufgelockert.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen in der Baustufe 1 voraussichtlich entstehen, betragen ca. DM 400.000,--.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Enteignung, Erschließung und die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Aufgestellt vom Planfertiger

München, den 12. März 1964
zum Plan vom 25. Januar 1961

Gebilligt vom Gemeinderat:

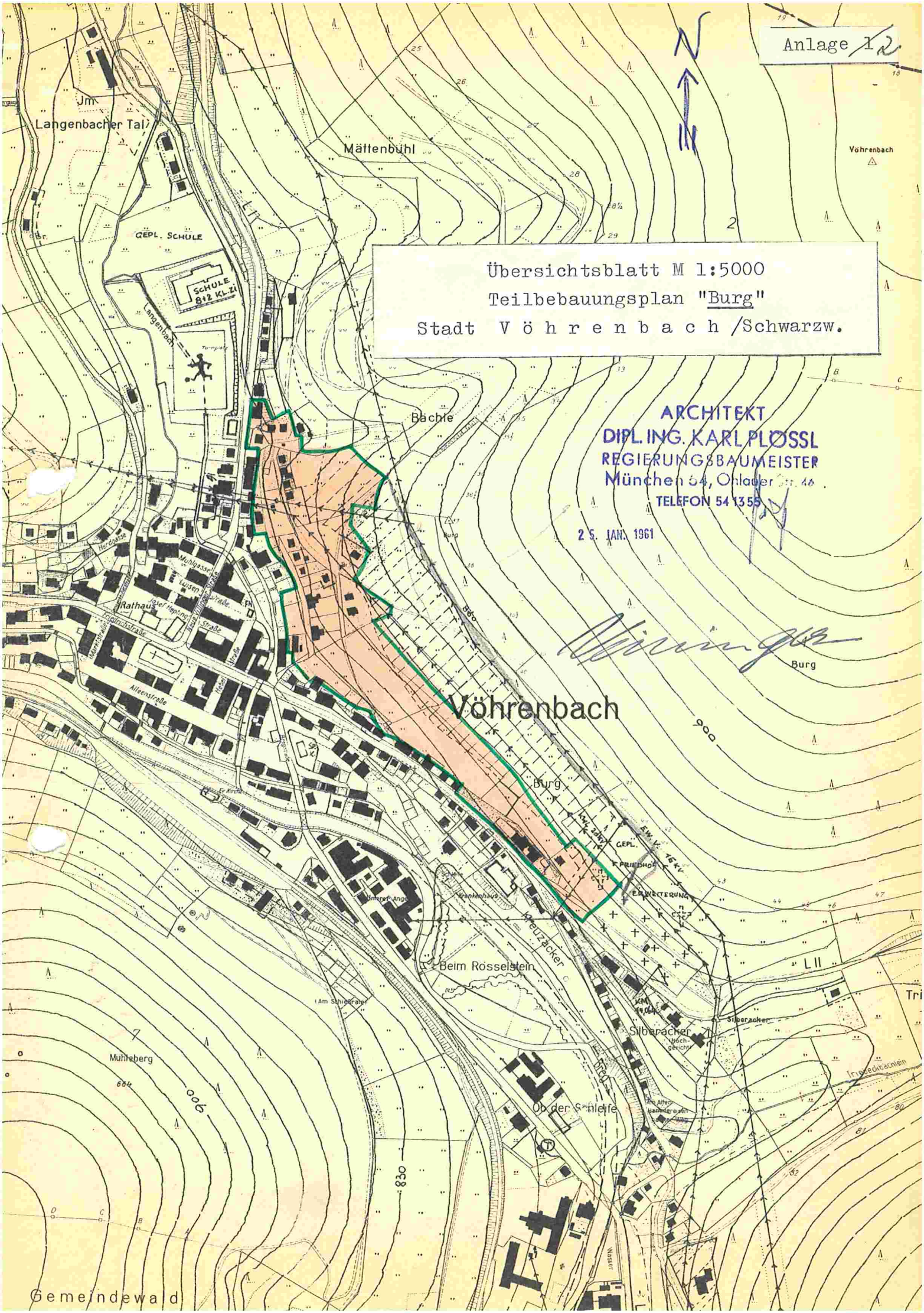
Vöhrenbach, den 15.6.1964

STADT VÖHRENBACH

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Landratsamt Donaueschingen
– baurechtliche Verwaltung –
Donaueschingen, 8. 11. 66
I.V.

LANDRATSAMT DONAUESCHINGEN

Rechtsverbindlich seit 20. Dez. 1966


Anlage 1/2
Übersichtsblatt M 1:5000
Teilbebauungsplan "Burg"
Stadt V ö h r e n b a c h /Schwarzw.
ARCHITEKT
DIPL. ING. KARL PLÖSSL
REGIERUNGSBAUMEISTER
München 54, Ohlauer Str. 46
TELEFON 54 13 55
2 5. JAN. 1961
Vöhrenbach
Burg
Bächle
Mättenbühl
Langenbacher Tal
Gepl. Schule
Schule 8/2 Kl. Zi
Rathaus
Beim Rosselstein
Kreuzacker
Silberacker
Ob der Schleife
Mühleberg
Gemeindewald
Gepl. Friedhof
Erweiterung
Krankenhaus
Wasser
Burg
Vöhrenbach

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Landratsamt Donaueschingen
– staatliche Verwaltung –
Donaueschingen, 8. 11. 66



Rechtsverbindlich seit 20. Dez. 1966