GEMEIND.E

Aulfingen

TEILBEBAUUNGSPLAN

Brühl und Stierwiesen

STRASSEN- und BAULINIENPLAN

Maßstab 1:1000

(464)	linie festgestellte u.bleibende Bau flucht		grenze festgestellte u.bleibende Straßen flucht
	linie neu festzustellende Bau flucht	0	<i>grenze</i> neu festzustellende Straßen flucht
	linie aufzuhebende Bau flucht	-X/-	grenze - aufzuhebende Straßen flucht
	öffentliche Bedarfsflächen	فسنا	Grenze des Planungsgebietes
	Gärten		Gewässer
	gewerblich genutzte Flächen	1%	Straßengefälle in Prozent
	neue Straßen,öfftl.Wege u.Parkflächen	⊸	bestehende u.bleibende GrdstGrenze
	vorh. Straßen, öfftl. Wege u. Parkflächen		geplante GrdstGrenze
	private Wege u. Parkflächen	***	aufzuhebende GrdstGrenze

DER BÜRGERMEISTER

DER PLANFERTIGER

hun

Rolf Bernauer
Ingenieur

Derlingen/B See
Jak.-Reutlinger-Str. 2

Cenchaigt gemäß § 11 des BBaud Landretsamt Donaueschingen - Staatliche Verwaltung -

Donaueschingen, den 22. 9. 1965

1. //

Rechtsverbindlich seit 11.10.65



Begründung

zum Teilbebauungsplan für das Gewann "Brühl und Stierwiesen "der Gemarkung Aulfingen.

I. Begrenzung des Baugebietes:

Das Baugebiet ist begrenzt im

Norden durch die Ortsstrasse Lgb.Nr.40

Osten durch den bisher bestehenden Lühlenkanal

und die Landstrasse I.O. Nr. 185

Süden Grundstück Lgb. Nr. 287 (bestimmt durch

die Aitrach- asserversorgung)

Westen durch des Bachbett der Aitrach Lgb. Nr. 60

Das Baugebiet schliesst nördlich direkt an die Ortsmitte (Kirche, Schule, Mathaus, Kindergarten) und im Osten an die bestehende Bebauung an der Landstrasse an. Grösste Entfernung zur Ortsmitte 240 m.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände als ruhige Johnlage, auf die Barstellung der Höhenschichtlinien wurde der besseren übersicht wegen verzichtet.

Legen dem Überufern der Aitrach bei Hochwasser soll das Baugebiet durchweg ca. 50 cm aufgeschüttet werden (siehe guerschnitte).

II. Strassenführung:

Die Landstrasse I.O. Nr. 185 von Blumberg nach Kirchen-Hausen bleibt anbaufrei. Bei der Einmündung der Tohnstrasse in die Landstrasse I.O. ist diese durch ein Eichtdreieck gesichert, Funkt C-D.

Die neugeplante Hauptwohnstrasse Kord-Süd erschliesst das Baugebiet. Durch die beiden senkrecht zu dieser geplanten Stichwege wird das übrige Wohngebiet erschlossen.

entlang der Aitrach ist ein 2,5 m breiter Ufer-Fussgängerweg geplant. Sämtliche Strassen und Wege werden von der Jemeinde hergestellt und unterhalten. Die Strassenbreiten sind der jeweiligen Funktion angemessen und betragen 5,0 und 6,5 m.

III. Art des Sauzebietes und Bauweise.

Das Baugebiet ist ein allgemeines Sohngebiet gem. \$ 4 Bau. NVO.

Im Planungsgebiet sind vorgesehen:

freistehende, eingeschossige Ein-Familienhäuser mit Kniestock und Steildach ohne Kniestock und Flachdach und freistehende, zweigeschossige Cohnge-blude mit flachem Dach ohne Kniestock.

Die Garagen wurden als eingeschossige Inbauten bad. Zwischenglieder geplant. v anolitanta -

Durch die Führung der Strassen und die Stellung der Jebäude wurde ein abwechslungsreiches Ortsbild, verbunden mit einem guten Wohnklima, erzielt.

IV. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Lassnahmen voraussicht ich entstehen, betragen DE 105.000. ---

V. Beabsichtigte Rassnahmen:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung des besonderen Vorhaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Hassnahme im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

5 Juni 1965 [berlingen / Aulfingen, den

Der Bürgermeister

Rolf Bernauer Vermesogngsingenieur u. cand. Baulng. Jakob-Reutlinger

Telefon 878

Der Planfertiger

III. Art des Beurebietes und Bauweise.

uns baugebiet ist ein allgemeines Cohngebiet gem. & 4 Bau NVO.

Im Flanungsgebiet sind vorgesehen:

freistehende, eingeschossige bin-Familienh "user mit kniestock und Steildach

ohne Kniestock und Fluchdach

und freistehende, zweigeschossige Cohnge-blude mit flachem Dach ohne Kniestock,

Genchaigt gemäß § 11 des BBaug wad netwedn Landratsamt Donaueschingen - Staatliche Verwaltung - Staatliche Verwaltung

IV. Kosten

Rechtsverbindlich seit
Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Lassnahmen voraussicht ich entstehen, betragen Da 105.000. --.

luns

V. Beabsichtigte Lagsnahmen:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für di Umlegung des besonderen Vorlaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Lassnahme im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Corlingen / aulfingen, den

der Bürgermeister Der Flanfertiger

Bebauungevorschriften

zum Teilbebauungsplan für das Jewann

"Brühl und Stierwiesen "

der Gemarkung Aulfingen.

A. kechtsgrundlagen :

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetnes von 23. Juni 1960 (BGBL, I S. 341).
- 2) §§ 1 23 der Verordnung über die bruliche Rutsung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBL. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Lurohführung des Bäaug vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 16, 111, 1'2 der LBO vom 6.4.1964 (Ges.Bl.8. 151).

B. Jestsetzungen:

I. Art der baulichen Kutzung.

6 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplones ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

\$ 2

ausnehmen

(Bei einheitlichem Baugebiet) :

Soweit in § 4 BauhVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese - nicht - destandteil des Bebauungsplanes.

gestsetzungen im Gestaltungsplan.

Testeetsungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Testeetsungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

\$ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsunlagen im Sinne des : 14 .bs. 2
 Baunvo können als .usnahmen zugelassen werden.

II. Lass der baulichen Eutzung.

\$ 5

Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Testsetzung der Grundflächenzahl undder Zahl der Vollgeschosse.

\$ 6

Zulässiges Eass der baulichen Eutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- (2) Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt nach § 17 der BauNVO bei eingeschossigen Gebäuden 0,4 und bei zweigeschossigen Gebäuden 0,7.
- (3) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(4) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine ausnahme gemäss § 17 .bs. 5 BaunvO - nicht - zugelassen werden. Bei eingeschossigen ohngebluden mit Steilauch kann der ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflüche.

6 7

Bauweise

- (1) .1s Bauweise "ird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Jestaltungsplan Binzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Lintragung als Jestsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 Bauhvo. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Lachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.

\$ 8

Cherbaubare Grundstücksfläche.

- (1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Bauliniemplan.
- (2) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Kebenanlagen im Sinne des § 14 Baukvo
 zulässig.

Brenz- und Geb"udenbstand, Fensterabstand.

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgeblude von den Auchbargrenzen muss mincestens

5,00 m - (1 - 2 geschossige Jeb"ude)
betrazen.

- (2) Für die Pensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
- (3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstückes) 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 langgestrecktes hechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der
 kegel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen
 Gebäur en mindestens 11,00 m betragen.
 Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein.
 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig
 ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (3) Die Höhe der Gebäude darf

 vom eingeebneten Gelände
 bis zur Traufe betragen:

 bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
 bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m -
- (4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoss-Fussboden) ist möglichst niedrich zu halten; wie darf nicht mehr als - 0,60 m - betragen.

30

- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestuttet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhültnis zum Hauptgebände stehen und sich erchitektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sin in ihrer Grösse und Verteilung in der Jundfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die wachneigung muss bei den Hauptgebluden bei eingeschossiger Bauweise mit Steildach und Kniestock zwischen 48 ° und 52 ° Neigung.

bei eingeschossiger Bauweise mit flachgeneigtem Dach ohne Kniestock zwischen - 26 ° und 30 ° Neigung

und bei zweigeschossiger Bauweise mit flachgeneigtem Duch ohne Kniestock zwischen - 26 o und 30 o - Neigung Liegen.

Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein.

Für die Inchdeckung sollen in der hegel engobierte Tonziegel verwendet werden.

- (8) Im Dachraum dürfen Tohnungen und Tohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der binbau von kinzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die käume müssen ihne Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht-ausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen.
- (9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Geb"uden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Lirkung
 entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge
 der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldüchern mehr
 als ein Halb der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes
 betragen.

Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im hohbau zwischen Duchfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Bachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traure nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegel-reihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten söllen in Ferbe und Baustoff der Dachdeckung ungepasst werden.

\$ 11

kebengebäuden und Garegen.

- (1) Die Rebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammentung zu bringen.
- (2) Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwürtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Rebengebeude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden.
- Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (4) Nebengebäude dürfen nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

\$ 12

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. et of one of one

Jestattet sind:

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Katurstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Strauchern -
- einfache Holzzhune (Lattenzhune) mit Heckenhinterpflanzung -
- quadratisches Drahtgeflecht in Kahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Jesenthöhe der kinfriedigungen soll das Mass von 1,20 a nicht überschreiten. Die Höhe der kinfriedigungen an Strasseneinmündungen und Kreuzungen soll höchstens 0,80 m betragen.

- (2) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der hachburgrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedizung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundsticksgestaltung und Vorgerten.

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

Sichtbehinderung an Strassegeinmundungen.

- (1) Die im Strassen- und Saulinienplan durgestellten Sichtdreiseke sind von jeglicher Sichtbehinderung (Hauern, Hecken, Zuune, Holzlagerung, Gerffte usw.) über 80 em freizuhalten.
- (2) Bereite vorhandene Sichtbehinderungen wie in Ziffer (1) beschrieben, sind innerhalb der Sichtdreiecke zu beseitigen.

\$ 15

Intwisserung

- (1) Häusliche .. bwässer sind
 - in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen) -
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

\$ 16

Planvorlage

Keben den Sblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschliessenden hachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergenzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Lodelle verlangen.

\$ 17

Zusätzliche Jenehmigungspflicht

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

Auspahmen und Befreiungen.

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Pestsetzungen des Bebauungsplones gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

\$ 19

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15 und 16 dieser Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare ..nordnung der Baurechtsbehörde werden gemiss § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsatzlich begangen sind, mit einer Geldbusse bis zu DE 10.000. -- , wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer leldbusse bis zu d. 5.000. -- geahndet werden.

Rolf Bernauer Vermessungsingenieur u. cand. Bauing. Telefon 87

- Stantiche Verweltung. Der Bürgermeister 33 neb nes Der Planfertiger

teamt Donaueschingen

Rechtsverbindlich seit



usoshmen und defretungen.

Für ... usnahmen und Sefreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die 55 51 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

6 19

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhundlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15 und 16 dieser Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare unordnung der Baurechtsbehörde werden gemäss § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.
 - (2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbusse bis zu LK 10.000.--, wenn sie fahrlässig begungen sind, mit einer leldbusse bis zu LK 5.000.-- geahndet werden.

Roll Bernauer

Genehaigt gemäß § 11 des BBaud Landretsamt Donaueschingen - Staatliche Verwaltung -

regit Donaueschingen, den 22. 9014965193128 190

I. V

Rechtsverbindlich seit



der Gemeinde aulfingen Kreis Donaueschingen

über den Bebauungsplan - Jewann " Brühl und Stierwiesen ".

\$ 1

Kaumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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

5 2

Bestandteile des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan besteht aus: eanfdoseusuod

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung
- 3) Strassen- und Baulinienplan
- 4) Gestaltungsplan
- 5) Strassenlängsschnitte
- 6) Strassenguerschnitte
- 7) Bebauungsvorschriften
- 8) Grundsticksverzeichnis

5-3

Inkrafttreten.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aulfingen, den ... 5. Juni 1965....

Ler Bürgenmeister

23. Juni 1960 (BlBL

..... ms Jerobnieme 9

Rechtsverbindlich seit

Donaueschinger, den 22. 9. 1965

- Staatliche Verwaltung -Landrateamt Donakeschingen Genehaigt gemas § 11 des BBaud

für des jewenn " Brühl und Stierwiesen " als Seti

setzung im Strassen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

Genehaigt gemaß § 11 des BBauG Landratsamt Donaueschingen - Staatliche Verwaltung -

Donaueschingen, den 22. 9. 1965

I. V. slqatdolaredi

Rechtsverbindlich seit