

AULFINGEN

BAUGEBIETT : ROOSGARTEN

STRASSEN U. BAULINIENPLAN

M 1 : 10000

ZEICHENERKLÄRUNG:

WOHNBAUFLÄCHEN:

WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIET
WR	REINES WOHNGEBIET
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

MD	DORFGEBIET
MI	MISCHGEBIET
MK	KERNGEBIET

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

GE	GEWERBEGBIET
GI	INDUSTRIEGEBIET

SONDERBAUFLÄCHEN

SW	WOCHENENDHAUSGEBIET
SO	SONDERGEBIET

IV ZAHL D. VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

IV ZAHL D. VOLLGESCH. (ZWINGEND)

0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL

0.7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

3.0 BAUMASSENZAHL

0 OFFENE BAUWEISE

△ NUR EINZEL- U. DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

△ NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

g GESCHLOSSENE BAUWEISE

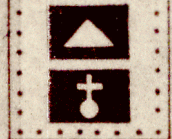
b BESONDERE (ABWEICHENDE) BAUWEISE

OFFEN, JEDOCH GEB.-LÄNGE BIS

BAULINIE MAX. 100m ZULÄSSIG

--- BAUGRENZE

BT → BEBAUUNGSTIEFE

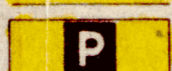


SCHULE

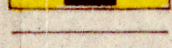
KIRCHE



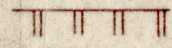
GEHWEG
FAHRBAHN



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ZUFahrtsVERBOT



UMFORMERSTATION



RATHAUS

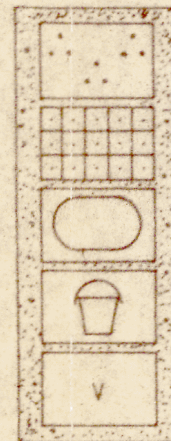
ART D. BAUL. NUTZUNG

MASS D. BAUL. NUTZUNG

BAUWEISE

VERKEHRSGEMEINBE-
FLÄCHEN DARFSGRST.

VERSOR-
GUNGSFL.



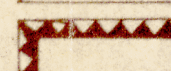
PARKANLAGE

DAUERKLEINGARTEN

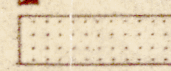
SPORTPLATZ

SPIELPLATZ

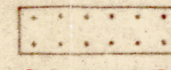
GRÜNFL. ALS BESTANDTEIL
V. VERKEHRSANLAGEN I.S.V.
§127(2) 3 BBAUG



AUFSCÜTTUNGSFLÄCHEN



LANDWIRTSCHAFT



FORSTWIRTSCHAFT

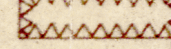


GARAGEN

GEMEINSCH. GAR.



MIT LEITUNGSRECHT BEL. FL.



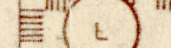
SICHTFL. (V.D. BEBAUUNG
FREIZUH. GRUNDST. EINF. U.
ANPFL. MAX. 0.80 HOCH



ABGRENZG. UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES



DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ
UNTERL. FLÄCHEN



WASSERSCHUTZ GEBIET

GRÜNFLÄCHEN

FL. FÜR LAND- U.
FORST-
GARAGEN NUTZUNG

NACHRICHTL.
ÜBERNAHMEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAU - GEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUND FL. Z.	GESCHOSS FLÄCHENZAHL
BAU MASS. Z.	BAUWEISE
MAX. ZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE	

AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN GEMÄSZ
2 ABS. 1 BBAUG DURCH GEMEINDERATS -
BESCHLUSS VOM:
DEN:

.....
DER BÜRGERMEISTER:

AUSGEARBEITET GEMÄSZ § 2 ABS. 3 BBAUG
IM AUFTRAG DER GEMEINDE
DONAUESCHINGEN DEN: 8. 5. 1972.

Notz
DER PLANER:

FESTGESTELLT DURCH GEMEINDERATS -
BESCHLUSS VOM:
DEN:

.....
DER BÜRGERMEISTER:

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSZ § 2 ABSCH. 6
BBAUG MIT BEGRÜNDUNG U. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
VOM: BIS:
NACH BEKANNTMACHUNG VOM:
UND AUSHANG VOM: BIS:

.....
DER BÜRGERMEISTER:

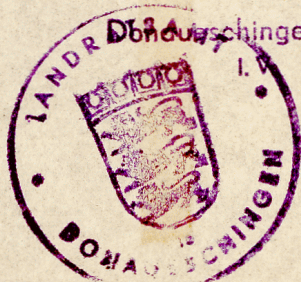
GENEHMIGT GEMÄSZ ~~§ 6 BBAUG~~ DURCH
DAS ~~REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN~~
MIT ~~ERLASS VOM:~~
FREIBURG DEN:

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Landratsamt Donaueschingen

— Staatliche Verwaltung —

Donaueschingen, 25. Sep. 1972



Rechtsverbindlich seit 19. Okt. 1972

GENEHMIGUNG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
GEM. § 6 ABS. 6 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG
VOM:
DEN:

.....
DER BÜRGERMEISTER

S A T Z U N G

der Gemeinde Aulfingen, Landkreis Donaueschingen über den Bebauungsplan Roosgarten

- I. Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. 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 *13.8.1972* den Bebauungsplan für das Gewann "Roosgarten" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Straßen- und Baulinienplan
2. Gestaltungsplan
3. Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind:

1. Begründung

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aulfingen, den 13. August 1972



Bürgermeisteramt

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Landratsamt Donaueschingen
— Staatliche Verwaltung
25. Sep. 1972



Rechtsverbindlich seit 19. Okt. 1972

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Roosgarten der Gemeinde Aulfingen, Landkreis Donauessingen

I. Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan will die Gemeinde Aulfingen Bauinteressenten aus der Gemeinde Bauplätze zur Verfügung stellen. Das geplante Baugebiet schließt an die bisherigen Bebauungsgebiete direkt an. Der vorliegende Bebauungsplan wird umgrenzt:

Im Norden durch die Aitrach, im Osten durch landwirtschaftlich genutztes Gelände, im Süden durch die Straße Blumberg Kirchen-Hausen, im Westen durch die bestehende Ortsstraße und deren geplante Verlängerung beim Schulhaus, sowie die bestehende Bebauung. Die genauen Grenzen des Planungsgebietes sind im Straßen- und Baulinieplan grau umrandet dargestellt.

II. Art des Baugebietes

1. Das Baugebiet ist in folgende Nutzungsarten eingeteilt, die im Straßen- und Baulinienplan dargestellt sind:

1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVo)
2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVo)
3. Dorfgebiet (§ 5 BauNVo)

2. Straßenführung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt durch eine Straße, die parallel zur Aitrach auf der Böschung des Hochgestades verläuft. Diese Straße verbindet die beiden parallelen Ortsstraßen im Süden des Gebietes. Die ein- und zweigeschossige Bebauung zwischen dieser Erschließungsstraße und der Landstraße wird durch Wohnwege erschlossen.

2.2. Straßenbreiten

Die Wohnsammelstraße erhält eine Straßenbreite von 6 m mit einem einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite. Die Wohnwege in der Einfamilienhausbebauung erhalten eine Fahrspurbreite von 3,50 m und eine Standspurbreite von 2,00 m sowie einen einseitigen Gehweg von 2,00 m Breite.

3. Bauweise

Es sind freistehende Einzelhäuser als ein- und zweigeschossige Häuser geplant. In der Erweiterung des Baugebietes, auf der Westseite, zwischen Erschließungsstraße und Aitrach, sind dreigeschossige Gebäude vorgesehen. Die Bebauung ist mit Satteldächern geplant. Die empfohlenen Bauweise ist im Gestaltungsplan festgehalten.

Zwischen Rathaus, bestehendem Kindergarten und bestehender Schule ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Die erforderlichen Garagen sind im Gestaltungsplan eingezeichnet.

4. Die Straßenplanung für das Baugebiet ist in Vorbereitung.
5. Das Kanalisationsprojekt für das Baugebiet ist in Vorbereitung
6. Das Baugebiet soll an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen. Entsprechendes Projekt ist in Vorbereitung.
7. Das Baugebiet wird an die Stromversorgung angeschlossen.
8. Das Baugebiet ist in 3 Bauabschnitte eingeteilt.

III. Kosten

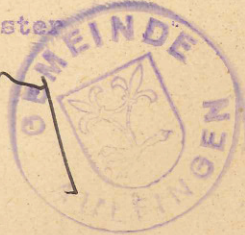
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt entsprechend den Planungsabschnitten. Für den 1. Bauabschnitt werden ca. DM 300.000,-- benötigt.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung beabsichtigt die Gemeinde Auldingen die Durchführung eines Umlegungsverfahrens.

Auldingen 14. 8. 1972

der Bürgermeister



Donaueschingen, den 28. Juni 1971

der Ortsplaner

DIPL. ING. ECKART ROTHWEILER
FREIER ARCHITEKT
771 DONAUESCHINGEN
BERGWEG 8 : TEL. (0771) 26 28

Rothweiler

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für das Gewann "Hoosgarten" der Gemeinde Aulfingen

A. Rechtsgrundlage

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGB1. I. S. 341).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGB1. S. 429) (BauNVo)-
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. B1 S. 208).
4. §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 6.4.1964 (Ges. B1. S. 151).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend den Darstellungen im Straßen- und Baulinienplan als Dorfgebiet (§ 5 BauNVo), allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVo) und reines Wohngebiet (§ 3 BauNVo) genutzt.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVo Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Entsprechend § 4 BauNVo können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlage für Verwaltungen vorgesehen werden. Weitere Ausnahmen sind entsprechend § 4 BauNVo nicht zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet des Baugebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVo unzulässig, lediglich Teppichklopftangen, Wäschestangen, Schwimmbäder und solche, die der vorgeschriebenen Nutzung nicht widersprechen sind zugelassen. Im Bereich des Mischgebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVo zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVo können als Ausnahmen im gesamten Baugebiet zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl im Straßen- und Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVo als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Im Bereich des Planungsgebietes gilt die offene Bauweise als 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 sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

1. Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
2. Für die Gebäudeabstände gilt § 9 der Landesbauordnung, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
2. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden soweit im Gestaltungsplan nicht Winkelhäuser oder Hausgruppen vorgesehen sind, Dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 32,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
3. Die Höhe der Gebäude vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,00 m
bei mehrgeschossigen Gebäuden je Geschos	3,00 m
bei Garagen	3,00 m

um die zugelassene Gebäudehöhe auszunutzen, ist es gestattet Gesimserhöhung bis zu 0,40 m vorzunehmen.

4. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,50 m betragen.
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesen architektonisch unterordnen.
6. Die Dachneigung muß bei den Satteldächern höchstens 30° (flachgeneigtes Dach) betragen. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.
7. Bei den mit Satteldach vorgesehenen Hauptgebäuden ist im Dachgeschoß der Einbau von Wohnräumen gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung durch Giebelfenster bzw. durch liegende Fenster (nicht durch Dachgaupen) erhalten.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

1. Garagen dürfen zeitlich nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden. Nebengebäude und Garagen können im Grenzabstand entsprechend dem Gestaltungsplan errichtet werden.

§ 11

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Es wird empfohlen auf Umzäunung der Grundstücke zu verzichten. Als Umzäunung sind jedoch nur einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung gestattet. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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 in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlage müssen der DIN 4261 entsprechen.
2. Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§14

Planvorlagen

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

§ 15

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.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 17

Abnahme des Schnurgerüstes und Festsetzen der Sockelhöhe

1. Nach Aufstellen des Schnurgerüstes muß beim Bürgermeisteramt schriftlich Antrag gestellt werden auf Abnahme der Baulinien und Markierung der Sockelhöhe.
2. Sofort nach Fertigstellung des Fundaments bis zur Sockelhöhe muß beim Bürgermeisteramt Antrag gestellt werden auf Abnahme der Baulinie und Sockelhöhe. Für deren Einhaltung wird dem Bauherrn seitens des Bürgermeisteramts eine Abnahmebescheinigung erteilt.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

1. Vorsätzlich oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 120, 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.



Aulpien, den 13. August 1922

Bürgermeisteramt