

Bemerkung Leipferdingen T E I L B E B A U U N G S P L A N  
L E I P F E R D I N G E N .  
M. 1:1000

S T R A S S E N - U N D B A U L I -  
N I E N P L A N .

LEIPFERDINGEN, DEN 25. JUNI 1964

 WEGFALLENDE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 BESTEHENDE BAULINIE

 BESTEHENDE BAUGRENZE

 NEUE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 NEUE BAULINIE

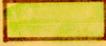
 NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

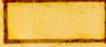
 NEUE BAUGRENZE

 BEGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

 AUFZULEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

 SONDERGEBIETE SIEHE  
GESTALTUNGSPLAN

 NICHT ÜBERBAUBARE  
GRÜNFLÄCHE

 ÖFFENTLICHE STRASSE

B Ü R G E R M E I S T E R : P L A N E R



*Frank*

RUDOLF FRANK  
Bau-Ingenieur  
LEIPFERDINGEN  
bei Immendingen

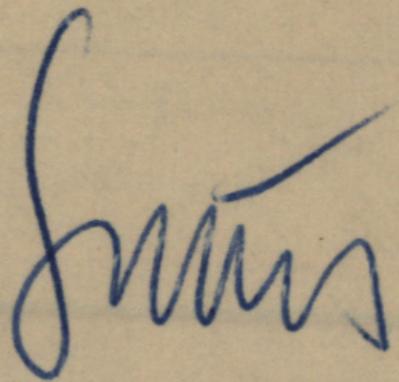
Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Landratsamt Donaueschingen

— Staatliche Verwaltung —

Donaueschingen **16. Jan. 1968**

I. V.



Rechtsverbindlich seit

**128. Mrz. 1968**

S a t z u n g .

13. SEP. 1965

der Gemeinde Leipferdingen

über den Bebauungsplan Eichhalden, Kirchhofäcker, Schmittentobel und Affental.

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 ~~20. Aug. 1964~~ ~~10. Sep. 1965~~ den Bebauungsplan für die Gewanne: Eichhalden, Kirchhofäcker, Schmittentobel und Affental als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan besteht aus :

- 1) Strassen und Baulinienplan
- 2) Gestaltungsplan
- 3) Strassenlängs- und querschnitte
- 4) Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind :

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Landratsamt Donauwiesing

- Staatliche Verwaltung

Donauwiesing

176. Jan. 1968

i. V.

*[Handwritten signature]*

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 25. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) . . . §§ 3, 16, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Rechtsverbindlich seit

28. Mrz. 1968

der Gemeinde Leifers

Über den Bebauungsplan Michaelen, Kirchhofacker, Schmittentobel und Affental.  
Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 25. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) . . . §§ 3, 16, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100  
Der Bebauungsplan ist mit § 4 der Gemeindeordnung vom 25. Juni 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am . . . . . den Bebauungsplan für die Michaelen, Kirchhofacker, Schmittentobel und Affental als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Bauflächenplan (§ 2 Ziffer 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus :

- 1) Straßen und Bauflächenplan
- 2) Gestaltungsplan
- 3) Straßenlänge- und Querschnitte
- 4) Bebauungsvorschriften

festgelegt sind :

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Bebaungsvorschriften.

zum Bebaungsplan für die Gewanne: Eichhalden, Kirchhofäcker, Schmittentobel und Affental in Leipferdingen.

### 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 (Raumnutzungsverordnung) 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

#### Baugebiete **REINES WOHNGEBIET**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

##### § 2

#### Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 - 9 Bau NVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die ~~die~~ Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

## § 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs.4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten und § 11 BauNVO (Sondergebiete) 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.  
Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen nicht 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. 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.

**GRZ = 0.4 ; GFZ = 0.3**

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

## § 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO.
- (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 - nicht zulässig.

## § 9

### Grenz und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens - 3,00 m - ( 1-2 geschossige Gebäude ) 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 bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens ~~9,00 m~~ 11,00 m betragen.
- (3) Die Höhe der Gebäude darf von der mittleren Geländeoberfläche bis zur Traufe betragen:
- bei eingeschossigen Gebäuden - 4,00 m -
- bei zweigeschossigen Gebäuden - 6,50 m -
- (4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als - 0,45 m ~~xxxxxxx~~ bergseits 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 1,20 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 muss bei den Hauptgebäuden bei eingeschossigen Bauweise ohne Kniestock

- mindestens  $22^{\circ}$

- darf höchstens  $30^{\circ}$  (flachgeneigtes Dach) -  
betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung

- höchstens  $30^{\circ}$

- nicht weniger als  $22^{\circ}$  -

betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(9) - Ein Kniestock ist bis 0,40 m Höhe zulässig

(10) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel-~~fenster~~fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen.

(11) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

## § 11

### 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.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

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

dem Hauptgebäude entsprechen.

(4) Nebengebäude dürfen nicht vor dem Hauptgebäuden errichtet 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 Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 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.

## § 14

### Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer 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 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 Bundesbaugesetzes und 94 Landesbauordnung.

## § 18

Ordnungswidrigkeiten

(1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9,10,11,12,13,15,16 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 10.000,--DM, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 5.000,-- geahndet werden.