

Gemeinde Unadingen  
Kreis Donaueschingen

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Hinter der Vorstadt"  
in Unadingen.

A) Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom  
23. Juni 1960 ( BGB1. I. S. 314 )
- 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 Durch-  
führung des BBauG vom 27. Juni 1961 ( Ges. Bl. S. 208 ).
- 4) § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg 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 gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

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

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4, Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen 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) 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 Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die 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 gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Diese Einschränkung gilt nicht bei Wohngebäuden mit Steildach. Bei Ihnen ist der Ausbau des Dachgeschosses zugelassen. Sie gilt ebenfalls nicht bei Wohngebäuden mit talseits ausbaubarem Untergeschoß. Bei ihnen ist der Ausbau des Untergeschosses zugelassen.

### III. Bauweise u. 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

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4.00 m betragen.



- (2) Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens ~~10.00~~<sup>08.00</sup> m betragen, wobei der geringste Abstand 4.00 m betragen muß.

#### IV. Baugestaltung

##### § 10

##### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9.00 m betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11.00 m.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen, bzw. eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:  
Bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock 5.00 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 7.00 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf bergseitig nicht mehr als 0.30 m betragen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht berücksichtigt ist.  
Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1.70m beträgt.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einordnen.
- (6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Einzeichnungen im Gestaltungsplan. Sie betragen für Gebäude mit steilem Dach mindestens  $47^{\circ}$  bis  $50^{\circ}$ . Für Gebäude mit flach geneigtem Dach mindestens  $26^{\circ}$  bis  $30^{\circ}$ . Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0.80 m gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnitt der Aussenseiten der Umfassungswände und der Unterkante der Sparren zulässig.

Bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach kann ein Kniestock bis zu 0.40 m Höhe zugelassen werden, soweit die Höhen (vergleiche Gestaltung der Bauten) nicht überschritten werden.

(9) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flach geneigtem 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.

(10) 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 der Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten 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 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung



angepaßt werden.

## § 11

### Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2.50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.
- (4) Garagen sind nur an den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Stellen zugelassen oder sie sind in das Hauptgebäude mit einzubeziehen. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (GaVO vom 24. 2. 1965 (Ges.Bl. S. 35))

## § 12

### Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0.30 m Höhe aus Natursteinen oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1.20 m nicht überschreiten.

Die Einmündungen von Ortsstraßen in klassifizierte Straßen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Nutzung freigehalten werden.

Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunung, Anpflanzung, Einfriedigung und dergl. nicht mehr als 0.80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

### § 13

#### Verputz und Anstrich der Gebäude

- (1) Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- (2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- (3) Bei Haupt- und Nebengebäuden, sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

### § 14

#### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Auffüllungen 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.

### § 15

#### Entwässerung

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

### § 16

#### Planvorlage

- (1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- (2) In besonderen Fällen (z. B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.
- (3) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten etc. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

### § 17

#### Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 89, Abs. 1, Ziff. 12 und 13 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.



§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

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

Unadingen, den ... **23. Mai 1967** .....

Für das Bürgermeisteramt:



*[Handwritten signature]*

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister