

1. Teil  
Satzung des Bebauungsplanes für das Altbaugebiet der Stadt Blumberg,  
Kreis Donaueschingen, zum Straßen- und Baufluchtenplan bzw. Gestaltungsplan vom 8.12.1960 für das Altsiedlungsgebiet südlich der Hauptstraße und der Tevesstraße

§ 1

Zweckbestimmung des Baugebiets

- 1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden - (vgl. § 6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche Betriebe können zugelassen werden, soweit diese sich mit dem Charakter des Wohngebiets vereinbaren lassen.
- 2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten.

§ 2

Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstücks (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 25 % bei Einzelhäusern sowie bei Reihen- und Mietshäuser der Grundstücksfläche betragen.

§ 3

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser oder Gebäudegruppen) nach Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben. Gebäudegruppen dürfen nur errichtet werden, wenn sie gleichzeitig ausgeführt werden und einheitlich gestaltet werden.
- 2) Bei der bestehenden Bebauung sind die Abstände gegeben. Für die neu geplanten Häuser nördlich und südlich der Gewann "Unter Zinnen" darf der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden das Maß von 8,00 mtr nicht unterschreiten. Es genügt ein seitlicher Grenzabstand von 3,00 mtr, wenn der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von 8,00 mtr gesichert ist.

§ 4

Gestaltung der Bauten

(Neubauten und bei Höherzoning)

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 mtr betragen. Gebäudegruppen dürfen nicht länger als im Gestaltungsplan vorgezeichnet sein.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßeneberkante bis zur Traufe betragen:

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 mtr

bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50 mtr

- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden höchstens  $10 - 30^{\circ}$ , bei Steildächern  $48 - 55^{\circ}$  betragen. Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel eingobierte Tonziegel verwendet werden.
- 7) Die Ausführung eines Kniestockes ist untersagt.
- 8) 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 erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 9) Bei Häusern mit flach geneigtem Dach sind Dachgaupen nicht gestattet. Bei Häusern mit Steildach sind Dachgaupen zulässig. Diese dürfen sich jedoch nicht auf die ganze Hauslänge erstrecken. Die Dachgaupen müssen von den Giebelfronten mindestens je 1,50 mtr zurückgesetzt werden.
- 10) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

## § 5

### Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Haus stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Die zur Errichtung kommenden Garagen dürfen nicht zu gewerblichen Zwecken benutzt werden.

- 3) Garagen auf benachbarten Grundstücken sollenauf der gemeinsamen Grenze errichtet werden. Wird eine Garage zeitlich früher als die benachbarte Garage errichtet, soll dem Nachbarn die Möglichkeit für den Anbau gegeben werden.
- 4) Bisher errichtete Garagen, Schuppen, Abstellräume, sollen innerhalb 24 Monaten diesen Vorschriften und dem Bebauungsplan angepaßt werden.
- 5) Erstellt werden dürfen nur Massivbauten oder Fertigteilgaragen aus Eternit oder ähnlichem Material. Wellblech und Holzgaragen werden nicht genehmigt.
- 6) Dachform bei sämtlichen Garagen; Flaches Pultdach nach hinten abfallend.
- 7) Die Einzelgaragen/ soll die max. Größe von 3,00 x 6,00 mtr nicht überschreiten. Sofern zusätzlich Abstellraum benötigt wird kann die Garage auf eine Gesamtlänge von max. 8,00 mtr erweitert werden. Eine Einwandfreie und feuersichere Trennung zwischen Garagenteil und Abstellraum muß geschaffen werden.
- 8) Bei Garagen in abfallendem Gelände (z.B. hinter den Häusern Schefelstraße 49 - 91) muß der Garagenboden in Straßenhöhe liegen.  
In solchen Fällen kann unter der Garage ein Abstellraum geschaffen werden.
- 9) Mehrere Einzelgaragen auf einem Grundstück dürfen nur als ein Baukörper errichtet werden.
- 10) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung RGAO vom 17.2.39) RGBl. I.S. 219)

## § 6

### Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.). Er ist in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Kräftig wirkende Farben dürfen nur verwendet werden, wenn der Ortsbauausschuß und die Baupolizeibehörde mit dem angesetzten Farbmuster einverstanden sind.

- 3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

## § 7

### 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 mtr Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus Bodenständigen Sträuchern.  
- oder - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung - oder quadratisches Dratgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.  
Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von 1,20 mtr nicht überschreiten.
- 2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

## § 8

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen 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 - nach Möglichkeit - als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

## § 9

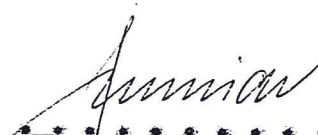
### Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche baupolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 10

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) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrislinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

  
.....  
Bürgermeisteramt