

Zum Antrag vom 25.10.1965..... gehörig

Anlage 4.

3. Fertigung

Dipl.-Ing. Theo Greiner Ingenieurbüro  
für Statik, Wasser- u. Straßenbau  
Bodelschwingstr. 22 Döhrdreschingen Telefon 29 35

PROJEKT: Bebauungsplan „Hakenäcker“ Zimmern

# Baulinienplan

Bearbeitet: Fr. Okt. 65

angezeichnet: Fr. / b.s.

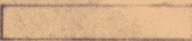
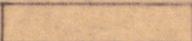
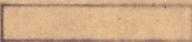
etwa

Maßstab

1 : 1000

Plan-Nr.

## LEGENDE

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen
-  festzustellende Straßenbegrenzungslinie
-  öffentliche Straßenflächen und Platzanlagen
-  private Grünflächen
-  Bundesstraße
-  offene Gewässer
-  Grenze des Planungsgebietes
-  festzustellende Baulinie
-  äußere Baugrenze
-  Grenze der Bauabschnitte I, II, III

nach § 12 BBauG. vom 23.6.60  
ist der Bebauungsplan  
rechtsverbindlich

durch öffentliche Auslegung  
von..... bis .....

Bekanntmachung  
am .....

Zimmern den.....

der Bürgermeister:

nach § 10 BBauG. vom 23.6.60  
wurde der Bebauungsplan  
am.....  
beschlossen

Zimmern den.....

der Bürgermeister:

genehmigt:  
nach § 11 BBau G. vom 23.6. 1960

Der Bebauungsplan ist  
öffentlich ausgelegt  
nach § 2 Abs. 6 BBau G. vom 23.6. 60  
in der Zeit  
vom..... bis.....

Bekanntmachung am.....

der Bürgermeister :

geplant:

Donaueschingen, den. . . 25.10.1965 . . .

Jng. Büro:

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a cursive name, possibly 'Fischer', written over a horizontal line.

Aufgestellt

nach § 2 Abs. 1 B.Bau G. vom 23.6.60

durch Beschluß

vom . . . . .

des Gemeinderates „Zimmern“

der Bürgermeister:

Genehmigt gemäß § 11 BBauG  
Landratsamt Donaueschingen



- Staatliche Verwaltung, -  
Donaueschingen, 17. April 1967

I.V.  
*[Handwritten signature]*

Rechtsverbindlich seit 20. 4. 1967

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Hakenäcker"  
Gemeinde Zimmern  
Landkrs. Donauaueschingen

*inschl. Wachholder-  
weg*

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960,  
(BGBl. I S. 341, BGBl. III 213-1)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962, BGBl. S. 429)
- 1.3 Zweite Verordnung der Landesregierung zur Durchführung  
des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208)
- 1.4 §§ 3 und 111 der LBO von Baden-Württemberg

2. Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in seiner  
Gesamtheit "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der  
BauNVO. Die Abgrenzung ist festgestellt im Baulinien-  
und Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO können durch Gemeinderatsbeschluß zugelassen werden.

§ 3

Festsetzungen im Bebauungsplan

Festsetzungen nach § 4, Abs. 4 der BauNVO erfolgen nicht.

§ 4

Nebenanlagen

1. Nebenanlagen sind unter den im § 14, Abs. 1 BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeine Vorschriften

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt nach Maßgabe § 17 der BauNVO.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragungen in den Gestaltungsplan.

Zahl der Vollgeschosse:	1
Grundflächenzahl	0,20
Zahl der Vollgeschosse:	2
Grundflächenzahl	0,2 - 0,35
Zahl der Vollgeschosse:	1,5
Steildach mit Kniestock	
Grundflächenzahl	0,25

2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Ausnahmen gemäß § 17 Abs. 5, BauNVO können nur in bereits teilweise bebauten Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### § 7

##### Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Die Stellung der Gebäude ist im Gestaltungsplan festgelegt.

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Straßenbegrenzungs- und Baulinien durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan festgesetzt.

Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die hintere Baugrenze der Nebenanlagen soll 5,0 m von Hinterkante Hausflucht nicht überschreiten.

Für die Grenz- und Fensterabstände der Gebäude ist die LBO maßgebend.

## 2.4 Baugestaltung

### § 9

#### Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände in der Baulinie bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Bauten bis 4 m

bei zweigeschossigen Bauten bis 7 m

bei schräger Geländeform entscheidet im

Einzelfall die Gemeinde.

2. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Decke über dem Untergeschoß) ist möglichst nieder zu halten, sie darf bergseitig nicht mehr als 0,5 m betragen.
3. Bei stark geneigten Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen, in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen Gelände bis Oberkante Erdgeschoß mehr als 1,6 m beträgt.
4. Eingeschossige Gebäude sollen eine Mindestlänge von 9 m erreichen. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist eine Mindestlänge von 11 m anzustreben.  
Die max. Gebäudelänge darf 30 m nicht überschreiten.  
Die Grundrisse der Gebäude sind als Rechtecke auszubilden.
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich zum Hauptgebäude architektonisch gut einfügen.
6. Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Gestaltungsplan. Sie betragen 22 - 30°. Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden. Für die Dachdeckung ist engobiertes Material zu verwenden. Bei Steildach beträgt die Dachneigung 48 - 52°.

*siehe  
Anmerkung  
vom 5.7.8  
Baug. 15.1.75  
für ord. 1. Teil*

Schornsteine sollen in Firstliniennähe aus dem Dach geführt werden. Bei 1 1/2 geschossigen 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 Unterseite der Sparren zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden kann ein Kniestock bis zu 0,4 m Höhe zugelassen werden.

Bei zweigeschossigen Gebäuden ist die Ausführung eines Kniestocks untersagt. Im Dachraum dürfen Wohnungen nur bei den Gebäuden mit Steildach ausnahmsweise eingebaut werden. Bei den flach geneigten Gebäuden ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

7. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Die Gesamtlänge darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Höhe der Stirnseiten soll, gemessen von der Dachfläche bis Unterkante Gaupensparren, 0,9 m nicht überschreiten. Die Traufe muß im Gaupenbereich durchgezogen werden.  
Auf den Flachdächern ist das Aufbringen von Dachgaupen untersagt.

8. Kamine von Gebäuden, die in einer geringeren Entfernung als 50 m vom Waldrand errichtet werden, sind zum Schutz des Waldes gegen Feuergefahr mit Funkenfängern zu versehen.

## § 10

### Garagen

Garagen sind entweder:

1. als Anbau zum Hauptgebäude
2. als freistehende Doppelgarage
3. oder im Haus zugelassen.

Zu 1: Der Garagenanbau ist mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude oder als Flachdach evtl. mit Terrassen-  
nutzung auszuführen.

Steht die Garagenvorderkante von der Hausflucht 4 - 5 m zurück, so kann die Garage direkt auf die Grenze gebaut werden. In allen andern Fällen sind die Grenzabstände gemäß LBO § 7 einzuhalten. Dies gilt auch sinngemäß beim Bau für Doppelgaragen auf einem Grundstück.

Zu 2: Bei Anordnung für Doppelgaragen zweier Nachbarn kann jeder auf die Grenze bauen. Die Doppelgarage darf nicht vor die Bauflucht gesetzt, muß aber mind. 5 m vom Straßenrand entfernt sein. Die gesamte Höhe von Oberkante Zufahrtsweg bis zum Dach darf 2,50 m nicht überschreiten. Als Dach ist ein Flachdach mit 0 - 10° vorzusehen.

Einzelgaragen werden als freistehende Gebäude nicht zugelassen.

Die Garagen sind in Massivbauweise zu erstellen.

## § 11

### Einfriedigungen

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Für die Höhe und Gestaltung entscheidet die Gemeinde.

Bei Straßenein- und ausmündungen muß die Bepflanzung unter 0,6 m gehalten werden, damit die Sicht frei bleibt. Anfüllungen und Abtragen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig verändert werden.

## § 12

### Entwässerung

Die Grundstücke sind grundsätzlich nach Maßgabe der von der Gemeinde Zimmern erlassenen Vorschriften an die Ortskanalisation anzuschließen.

§ 12.1

Besondere Anordnungen des Reg.Präsidioms  
Südbaden

3. Direkte Zugänge und Zufahrten von den Baugrundstücken zur Bundesstraße sind nicht gestattet.
4. Das Baugebiet ist gegen die Bundesstraße durch eine dichte Einfriedigung ohne Tür und Tor von max. 0,80 m Höhe abzuschließen.
6. Die im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten grünschräffierten Sichtfelder bei den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Bundesstraße 311 sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung, Bepflanzung, Einzäunung und Benutzung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

§ 13

Werbeeinrichtungen aller Art dürfen nur mit Genehmigung der Baupolizeibehörde und des Gemeinderats angebracht oder aufgestellt werden.

Sie sollten sich in Form und Farbe dem Gebäude anpassen und sich allgemein in das Straßenbild einfügen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 des BBauG und § 17 Abs. 8 der BauNVO.

Zimmern, den 25.10.65

Donaueschingen, den 25.10.65

Die Gemeinde:



Ing.-Büro: H.

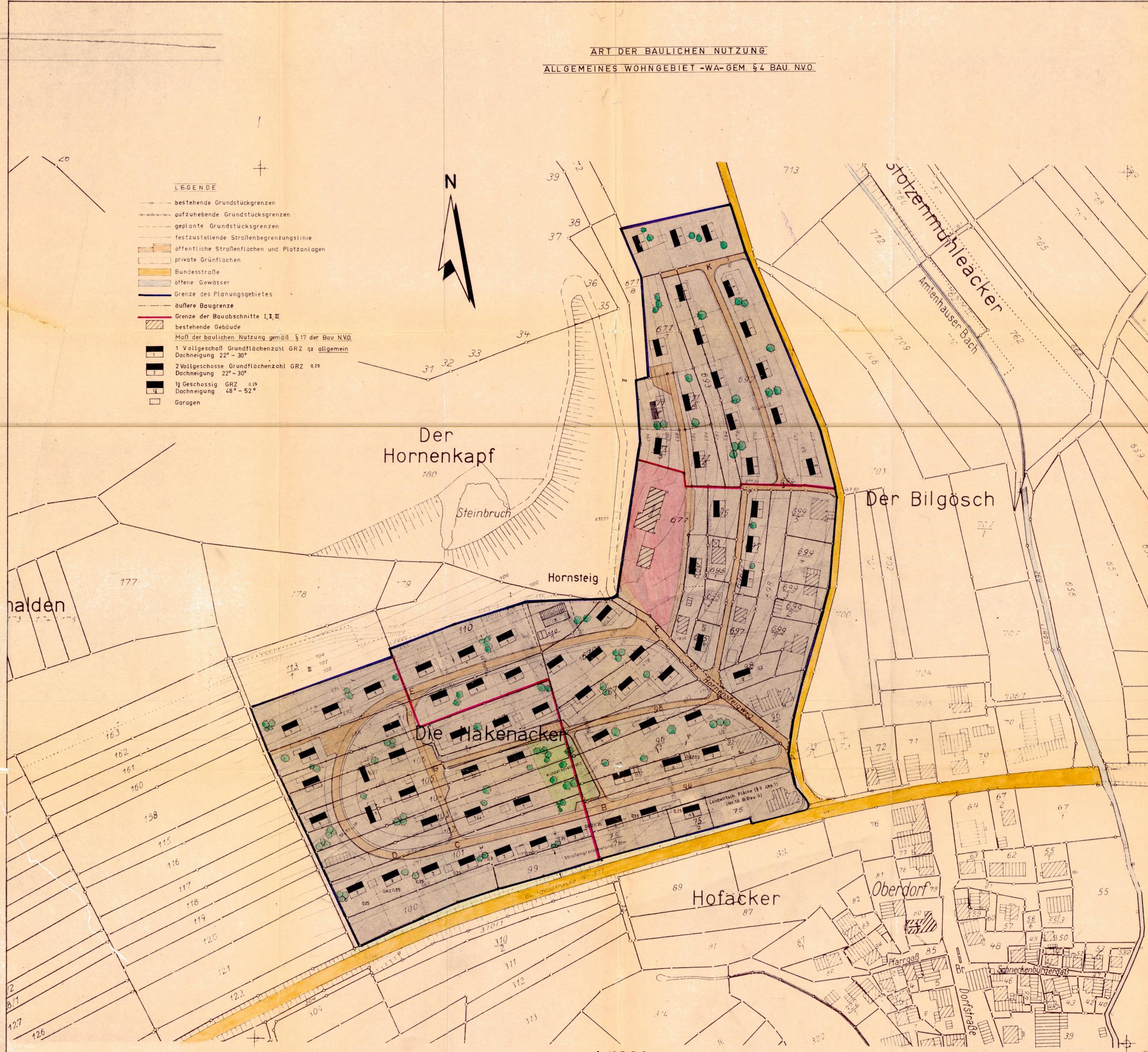


Genehmigt gemäß § 11 BBauG  
Landratsamt Donaueschingen  
- Staatl. Verwaltung -

Donaueschingen, d. 17.4.1967

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**ALLGEMEINES WOHNGEBIET -WA-GEM. § 4 BAU. NVO.**

- LEGENDE**
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - - - - - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
  - - - - - geplante Grundstücksgrenzen
  - - - - - festzustellende Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Straßenflächen und Platzanlagen
  - private Grünflächen
  - Bundesstraße
  - offene Gewässer
  - Grenze des Planungsgebietes
  - äußere Baugrenze
  - Grenze der Bauabschnitte I, II, III
  - bestehende Gebäude
  - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Bau NVO.
  - 1 Vollgeschöß Grundflächenzahl GRZ 0,25  
Dachneigung 22° - 30°
  - 2 Vollgeschosse Grundflächenzahl GRZ 0,25  
Dachneigung 22° - 30°
  - 1½ Geschossig GRZ 0,25  
Dachneigung 48° - 52°
  - Garagen



1:1000

Zum Antrag vom 25.10.1965 gehörig  
 Anlage: ..... Fertigung: .....

nach § 12 BBauG vom 23.6.60 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich durch öffentliche Auslegung von ..... bis .....	nach § 10 BBauG vom 23.6.60 wurde der Bebauungsplan am ..... beschlossen Zimmern den der Bürgermeister: .....	genehmigt nach § 11 BBauG vom 23.6.1960 am .....	Der Bebauungsplan ist öffentlich ausgelegt nach § 2 Abs. 6 BBauG vom 23.6.60 in der Zeit vom ..... bis .....	geplant Donaueschingen, den. 25.10.1965 Ing. Büro .....	Aufgestellt nach § 2 Abs. 1 BBauG vom 23.6.60 durch Beschluss von ..... des Gemeinderates, Zimmern der Bürgermeister: .....
---	---	--	---	---	--

Dipl.-Ing. Theo Greine, Ingenieurbüro  
 für Statik, Wasser- u. Straßenbau  
 Donaueschingen 22, Donaueschingen, Telefon 20 39

**Bebauungsplan „Hakenäcker“ Zimmern**

**Gestaltungsplan**

Fr. OKT 65.  
 Fr. 65.      1: 1000