

Gemeinde A u g g e n  
Landkreis Müllheim

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan Gewann "Bahnhofstraße"

Auf Grund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBAuG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am...<sup>13.14.1967</sup>...den Bebauungsplan für das Gewann "Bahnhofstraße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan M. 1:5000
- 2) Begründung
- 3) Straßen- und Baulinienplan M. 1:1000
- 4) Gestaltungsplan M. 1:1000
- 5) Straßenlängs- und Querschnitte M. 1:100
- 6) Bebauungsvorschriften

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf

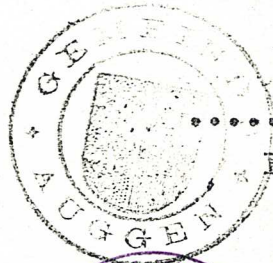
Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zu-  
widerhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

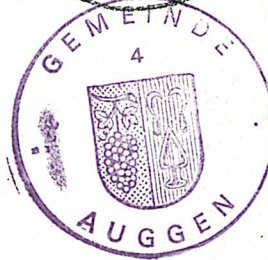
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Auggen, den 13. Aug. 1967



*[Handwritten signature]*

.....  
Bürgermeister



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Bahnhofstraße" in Auggen

Landratsamt  
Eing.- 8. MAI 1967  
Mülheim / Baden

### I. Allgemeines

Die Gemeinde sieht sich aufgrund einer geänderten Auffassung veranlasst, den Bebauungsplan, "Bahnhofstraße", welcher mit Beschluß vom 3.9.1964 vom Landratsamt Mülheim festgestellt wurde, abzuändern.

Der Bereich A - B - E - F, welcher bisher innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - WA - § 4 BauNVO ausnahmsweise für Handwerksbetriebe vorgesehen war, soll nunmehr als Industriegebiet - GI - § 9 BauNVO genutzt werden.

Infolge der zwischenzeitlich in Kraft getretenen neuen Planzeichenverordnung wurde dieser Bereich gemäß den in der Planzeichenverordnung vorgesehenen Planzeichenangaben abgeändert; die Anwendung der neuen Planzeichenverordnung erfolgt nach Rücksprache mit der Beratungsstelle für Bebauungspläne beim Regierungspräsidium Südbaden.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise

Der Bereich B - C - D - E ist "Allgemeines Wohngebiet - WA- § 4 BauNVO, die Fläche A - B - E - F als Industriegebiet - GI- § 9 BauNVO und das Areal E - F - G - H als Vorbehaltsfläche für einen ortsansässigen obstverarbeitenden Betrieb ausgewiesen. Das innerhalb der Planfeststellungsgrenze befindliche Gelände umfasst ca. 5,05 ha, wovon 4,33 ha auf die Vorbehaltsfläche des obstverarbeitenden Betriebes und ca. 0,59 ha Nettofläche auf das Wohngebiet entfallen. Insgesamt sind 6 6 - Familiengebäude vorgesehen.

Es werden somit Wohnmöglichkeiten für 36 WoE = 126 Personen (1.WoE = 3,5 Personen) geschaffen.

Wohndichte: 55 WoE/ha = = 192 Bewohner/ha.

Der Straßenanteil innerhalb des Wohngebietes beträgt 0,07 ha; bezogen auf die Bruttobaulandfläche innerhalb des Wohngebietes von 0,66 ha = ca. 10%.

III. Kosten

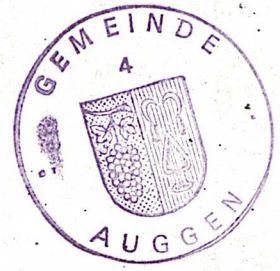
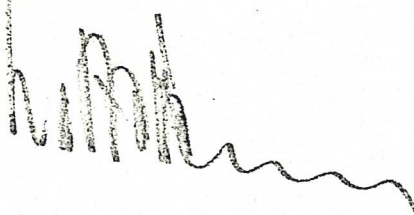
Die verkehrliche und tiefbaumäßige Erschliessung ist nach den Untersuchungen des mit der Planung beauftragten Ingenieurbüros Hagen & Gramer, Freiburg, durchführbar. Die Straßenschnitte, die Lage und die Dimensionierung der Versorgungsleitungen werden von diesem Planungsbüro durchgeführt und den Unterlagen dieser Feststellungspläne beigeheftet. Die Kosten der Erschliessung dieser städtebaulichen Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Teilerschliessung für den Anteil des Wohnbaugebietes mit ca. DM 3,00/qm angenommen und somit auf ca. 45.000,00 DM geschätzt.

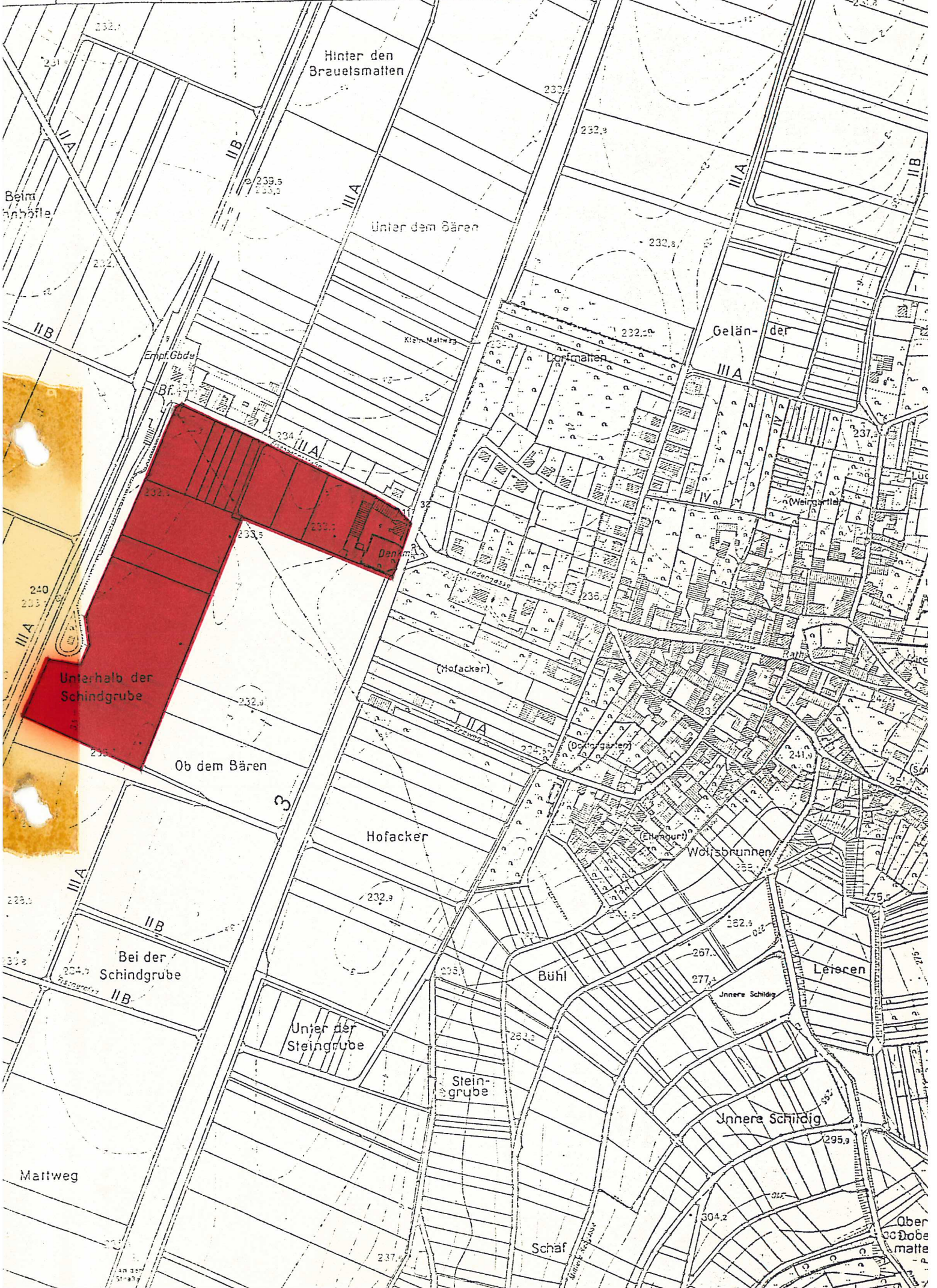
IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung, Erschliessung, Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzu des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Der Ortsplaner:

15.11.1957





# B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gewann "Bahnhofstraße"  
in Auggen

## A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (EGBl. I S. 429) (BauNVO)).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. S. 21~~22~~).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

## B) Festsetzungen

### § 1

#### Baugebiete

Der räumliche 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 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Beschränkende Festsetzungen gemäß § 4 Abs. (4) BauNVO sind nicht vorgesehen.

§ 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

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Baumassenzahl (für Industriegebiet - GI- § 9 BauNVO.)

(2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschoßflächenzahl festgesetzt ist.

(3) Die Baumassenzahl ergibt an, wieviel cbm-Baumasse je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

§ 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.

### § 7 Bauweise

#### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Mehrfamilienhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 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 und Baulinien erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

### § 9

#### Grenz- und Gebäudeabstand:

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß, mindestens 4,00 m betragen, wobei die Summe der seitlichen Grenzabstände mindestens 8,00 m betragen muß.

#### IV. Baugestaltung

### § 10

#### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen:  
bei zweigeschossigen Gebäuden 19,00 m.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.



(3) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Gestaltungsplan für jedes Grundstück festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.

(4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(5) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

beim Steildach                      mindestens  $48^{\circ}$  -  $52^{\circ}$

Für die Dachdeckung sind dunkel engoblierte Tonziegel zu verwenden,

(6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen 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. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepasst werden.

(7) Die Ausführung eines Kniestockes ist nicht gestattet; nur in besonders begründeten Ausnahmefällen kann ein solcher bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen zwischen Oberkante OG-Decke und dem Schnittpunkt der Aussenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zugelassen werden.

## § 11

### Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

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

(3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einer flachen Dachdecke zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

## § 12

### Einfriedigungen

(1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung

Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung

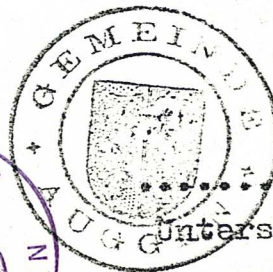
Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel<sup>k</sup>eisen mit Heckenhinterpflanzung

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

(3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Müllheim vom 8.2.1966.

(4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs 1 - 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

..... Auggen den. 13. Dez. 1967 .....



.....  
Unterschrift

## P o l i z e i v e r o r d n u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Bahnhofstraße" in  
Auggen

Auf Grund der §§ 1 bis 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938); §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187); §§ 10 ff des Polizeigesetzes vom 21. November 1955 (Ges. Bl. Baden-Württemberg S. 249) in Verbindung mit § 1 der Dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1. April 1956 (Ges. Bl. S. 86) wird mit Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Auggen folgende

## P o l i z e i v e r o r d n u n g

erlassen :

### § 1

#### Geltungsbereich

Diese Polizeiverordnung gilt im räumlichen Geltungsbereich i. S. des § 1 der Satzung der Gemeinde Auggen über den Bebauungsplan für das Gewann "Bahnhofstraße" vom 3. Juli 1962.

### § 2

#### Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen, wobei die Summe der seitlichen Grenzabstände mindestens 10,00 m betragen muß.

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei zweigeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 11,00 m betragen. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
  - (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen :  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.
  - (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 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) Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung :
    - a) bei den 6-Familienhäusern 40 - 45°
    - b) bei den 2-Familienhäusern 25 - 32°betragen.
- Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel dunkel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. 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 Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) 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 die Hälfte der jeweiligen 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 anzuerdnen, 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.

(9) Die Ausführung eines Kniestockes ist nicht gestattet; nur in besonders begründeten Ausnahmefällen kann ein solcher bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen zwischen Oberkante O.G.-Decke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zugelassen werden.

#### § 4

#### 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 (vgl. Eintragung im Gestaltungsplan).

(2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Die Garagen sind mit ebener Dachdecke auszubilden.

## § 5

### Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen 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, oder einfache Holzsäune (Lattensäune) mit Heckenhinterpflanzung, oder quadratisches Drahtgeflecht auf Stahlkonstruktion mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 6

### 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 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 7

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 8

Planvorlage

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

§ 9

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k - LBO - genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 10

Ausnahmen und Befreiungen

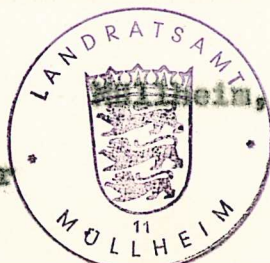
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Polizeiverordnung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

I.V. gez. Glaisner



den 3. Sep. 1964

Beglaubigt

*Kornel*