

**Auszug  
aus der Niederschrift**  
über die  
Verhandlungen des Gemeinderats

Verhandelt mit dem Gemeinderat am **6. Juli 1970**

Anwesend: Vors. **Bürgermeister Haas**

und **6** Mitglieder

Normalzahl: 1 Vors. und Mitglieder

Abwesend: **Gemeinderat Schaber erkrankt**

Schrifführer: **Gemeinderat Franz im Urlaub**

§) 6

**Betr.: Satzung über die Aufstellung des  
Bebauungsplanes "Steingen"**

Der Bebauungsplan "Steingen" mußte in einigen Punkten nochmals geändert werden (Umwandlung des im Entwurf ausgewiesenen Gewerbegebiets in ein Mischgebiet; Änderung der Festsetzungen). Der geänderte Plan hat mit Begründung in der Zeit vom 27. Mai 1970 bis einschließlich 27. Juni 1970 auf dem Rathaus öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen während der Auflegungsfrist sind nicht eingegangen.

Als Ergebnis der Beratung trifft der Gemeinderat folgende Entscheidung:

**Satzung**  
über den Bebauungsplan "Steingen"

Auf Grund von §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BBl. I. S. 341) (Baug), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) hat der Gemeinderat am 6. Juli 1970 den Bebauungsplan für das Baugebiet "Steingen" als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan (§ 2 Ziff. 1).

**§ 2**

**Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus

- 1) Bebauungsplan
- 2) Festsetzungen zum Bebauungsplan
- 3) Regelquerschnitt
- 4) Längsschnitt
- 5) Querschnitte I - VI

9. Juli 1970

Auszug gefertigt am ..... für

a) Reg. Akten .....

b) Gemeindekasse .....

Best.-Nr. ....

Nr. ....

Diesen Auszug beglaubigt:

**Wittendorf**

den **10. Juli 1970**

Bürgermeister und Schrifführer



*Haas*

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig 1.S. von § 112 Abs.2 Ziff.2 LBO handelt, wer den auf der Ermächtigungsgrundlage des § 111 ergangenen, durch diese Satzung bestimmten bauordnungsrechtlichen Normen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Beakntmachung in Kraft.

Der oben genannte Bebauungsplan wurde am 3.September 1970 vom Landratsamt Freudenstadt genehmigt.

Genehmigung und Auslegung wurden am 26.9.1970 durch Ausrufen und in der Zeit vom 26.9.1970 bis 19.10.1970 durch entspr.Aushang an der Rathaustafel öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.10.1970 in Krefit getreten.

Wittendorf, den 20.10.1970

Bürgermeister



*J. Cas*

11

Begründung

zum Bebauungsplan "Steingen" Wittendorf

Nachdem die 25 gemeindeeigenen Bauplätze im Bau-  
gebiet "Pirgel" binnen kurzer Zeit an Baulustige ab-  
gegeben worden sind und die Nachfrage nach Baugrund-  
stücken weiterhin anhält, sah sich die Gemeinde genötigt,  
weitere Flächen zur Bebauung auszuweisen.

In günstiger Lage - unmittelbar an das Baugebiet  
"Gartenstraße" in nördlicher Richtung anschließend -  
konnte die Gemeinde unlängst ca. 2 ha Rohbauland er-  
werben und in vorliegendem Bebauungsplan neben weiteren  
Bauplätzen für Wohnhäuser auch eine Fläche für ein  
dringend benötigtes Gewerbegebiet ausweisen.

Die Kosten der Erschließung werden wie folgt  
veranschlagt:

Kanalisation ( wird heuer abgeschlossen)	--: 40 000.-- DM
Wasserleitung ( wird heuer abgeschlossen)	--: 30 000.-- DM
Straßenbau	--: 63 000.-- DM
Straßenbeleuchtung	--: 17 000.-- DM
Sonstige Kosten	--: 20 000.-- DM
<hr/>	
<b>Erschließungskosten insgesamt</b>	<b>--: 170 000.-- DM</b>

Bürgermeisteramt:



*Klaus*

Der vom Gemeinderat Wittendorf am 6. Juli 1970 als Satzung beschlossene Debaupungsplan "STEINGEN" wird hiermit nach § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S 208)

g e n e h m i g t .

Freudenstadt, den 3. Sept. 1970

Landratsamt  
In Vertretung

Beglaubigt:

*Baier*  
Verw. Angest.



M a u e r

~~Steingen~~ / Gemeinde Wittendorf

Kreis Freudenstadt

Festsetzungen zum Bebauungsplan "Steingen"

Für den Bebauungsplan "Steingen"

dessen räumlicher Geltungsbereich im Lageplan bezeichnet ist, gelten außer den im Lageplan eingezeichneten Festsetzungen nachstehende Bestimmungen: Es gilt die BauNVO 1968 ( Bundesges.Bl.I S. 1237, ber. I 1969 S.11).

1.) Art der baulichen Nutzung ( § 1 BauNVO)

1.1 - ~~WA~~ - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

~~Zulässig sind:~~

- ~~a.) Wohngebäude~~
- ~~b.) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.~~
- ~~c.) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.~~

~~Ausnahmsweise können zugelassen werden:~~

- ~~a.) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,~~
- ~~b.) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.~~

~~1.2 - CE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO~~

~~Zulässig sind:~~

- ~~a.) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.~~
- ~~b.) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.~~
- ~~c.) Tankstellen.~~

~~Ausnahmsweise können zugelassen werden:~~

- ~~a.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.~~
- ~~b.) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.~~

2.) Maß der baulichen Nutzung ( § 16 - 21 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zwingend.

Die Zahl der echten Vollgeschosse  
(entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 1 - 4 LBO)  
wird errechnet ab festgesetzter EFH  
(Erdgeschoßfußbodenhöhe).

In Hanglagen darf das Untergeschoß talseitig  
ganz oder teilweise in Erscheinung treten.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß  
den Bestimmungen des § 17 BauNVO beschränkt.

3.) Bauweise § 22 BauNVO

Offene Bauweise

~~Geschlossene Bauweise~~

4.) Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 BBauG.)

Die Einzeichnungen im Lageplan zum Bebauungs-  
plan sind für die Firstrichtungen maßgebend.

5.) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und  
Garagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche  
des WA nicht zugelassen.

6.) Stellplätze, Garagen für Kraftfahrzeuge und Nebengebäude  
(§ 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohn-  
gebiet nur für den durch die zugelassene Nutzung ver-  
ursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stell-  
plätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem  
Eigengewicht von über 3,5 to.

6.2 Die Garagen und Einstellplätze dürfen nur auf den  
im Lageplan zum Bebauungsplan hierfür besonders aus-  
gewiesenen Flächen erstellt oder eingerichtet werden.  
Die Einrichtungen von Garagen in den Gebäuden ist nicht  
zulässig.

6.3 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze  
und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung  
verursachten Bedarf zulässig.

6.4 Unzulässig sind im reinen Wohngebiet Stellplätze  
und Garagen für Lastkraftwagen (=Kombiwagen(fahrzeuge  
weniger als 4 Sitzplätze und zulässigem Gesamtge-  
wicht mehr als 2 to ) und Kraftomnibusse (=Fahrzeuge  
mit mehr als 8 Fahrgastplätzen).

6.5 Die Stellung der Garagen richtet sich nach den  
Eintragungen des Bebauungsplanes.

6.6 Nebengebäude wie Schuppen, Kleintierställe usw.  
sind nicht zugelassen.

## 7.) Weitere Festsetzungen

(Nur gültig für WA)

### 7.1 Hauptgebäude

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.
- ~~25° und 35° ....., wobei die Dachneigung mit 25° nur auf der Bergseite und nur bei Zulassung eines weiteren bergseitigen Geschosses (einhüftige Dachform) zugelassen ist.~~
- Dachdeckung: ~~Engobierte Ziegel~~  
braun engobierte Ziegel  
~~dunkel engobierte Ziegel~~
- Kniestock: ~~Nicht zulässig~~
- Bei eingeschößigen Gebäuden ist ein Kniestock von höchstens 0,65 m \_\_\_\_\_ m Höhe einschließlich Sparrenschwelle und bezogen auf den Haupthausgrund zulässig.
- ~~Bei zweigeschössigen Gebäuden ist kein Kniestock zulässig.~~
- ~~Kniestöcke sind nur bergseitig von höchstens \_\_\_\_\_ m Höhe einschließlich Sparrenschwelle zulässig.~~
- Dachaufbauten: ~~Nicht zulässig.~~
- Auf jeder Dachseite ist eine einzelstehende Gaube mit einer Breite von max.  $\frac{1}{3}$  -  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge und einer Ansichtshöhe von 1,10 m zulässig.
- Maßgebend für die Gaubenbreite ist die Gebäudelänge unter der Dachseite auf der die Gaube vorgesehen ist.
- ~~Nur zulässig bei Dächern mit 47°  
Dachneigung.~~
- Sockelhöhe: Für die Erdgeschoßfußbodenhöhe sind die Einzeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan maßgebend.
- ~~Das Sockelgeschoß der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude ist gegenüber dem Hauptgeschoß zurückzusetzen. Die Außenwände des Untergeschoßes sind soweit sichtbar mit einem dunklen Farbton zu versehen.~~

Gebäuelänge-  
u- Gebäude-

breite:

Bei eingeschößigen Gebäuden muß die Mindestlänge 10 m, die Mindestbreite 7,50 m betragen.

~~Bei zweigeschossigen Gebäuden muß die Mindestlänge 11 m, die Mindestbreite 7,50 m betragen.~~

Gebäudehöhe:

~~Die Traufhöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen darf von der festgelegten Geländehöhe höchstens 6,50 m betragen.~~

7.2 Garagen

Die Garagen sind in massiver Bauart auszuführen. Die Dachdeckung kann entsprechend der Dachneigung mit Kiesabdeckung, braun/ ~~dunkel~~ engobierten Ziegeln oder mit braun gefärbten Wellasbestzementplatten erfolgen.

Blech- und Asbestzementplattengaragen sind nicht zugelassen.

7.3 Einfriedigungen:

Sofern die Grundstücke überhaupt eingefriedet werden, sind die Einfriedigungen im Einvernehmen mit dem Bürgermeisteramt für jeden Straßenzug einheitlich als Hecken von höchstens 0,80 m Höhe herzustellen.

~~Als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen (Sogenannte Rabattsteine - keine Sockelmauern) herzustellen. Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 90 cm \_\_\_\_\_ cm betragen.~~

~~Bei bergseitigen Böschungen sind Sockelmauern bis zu 50 cm \_\_\_\_\_ cm Höhe zugelassen.~~

~~Bei einer Vorgartenbreite (Fläche zwischen Gebäude und Gehwegrand) von weniger als 3 m (2,50 m) ist die Einfriedigung nur zwischen den Gebäuden anzuordnen.~~

~~Der \_\_\_\_\_ m breite Streifen entlang der B/L/K \_\_\_\_\_ muß von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freigehalten werden.~~

Für alle Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Württ, Nachbarrechts vom 1. 1. 1960 verbindlich.

7.4 Leitungen im WA und GE.

Sämtliche Leitungen im Gebiet des Bebauungsplanes sind zu verkabeln.

Die Fernseh- und Radioantennen sollen nur als sogenannte Unterdachantennen ausgeführt werden.

Überdachantennen sind so anzubringen, daß das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird, also möglichst auf der von der Straße abgewandten Dachseite.

Freistehende Antennen für Rundfunk, Fernsehen und Amateurfunk sind nicht zugelassen.

Fernmeldeleitungen sind oberirdisch zu verlegen.

7.5 Bepflanzung im WA

Der vorhandene Baumbestand im Baugebiet ist weitgehend zu erhalten. Die nicht überbaubaren Flächen sind soweit sie nicht als Stellplätze oder Hofflächen dienen, als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. ~~Der im Bebauungsplan eingetragene Schutzstreifen für die Elektrizitätsversorgung ist in einer Breite von 15 m \_\_\_\_\_ m von einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.~~

7.6 Auffüllungen und Abgrabungen:

dürfen nur bis zu einer Höhe von 1 m vorgenommen werden und müssen auf die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke abgestimmt werden.

7.7 Werbeanlagen:

~~Werbeanlagen sind im Bereich des Bebauungsplanes zulässig, sofern sie die Bindung des § 15 BauNVO sinngemäß erfüllen. Sie sind in jedem Fall genehmigungspflichtig.~~

Entwässerung:

~~Die Abwässer sind nach Maßgabe der Satzung der ~~Stadt~~ Gemeinde Wittendorf über die öffentliche Entwässerung vom ~~16. Sep. 1966~~ in die öffentliche Dole einzuleiten.~~

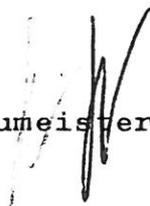
Aufgestellt auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom

16. Sep. 1966

Im Juli 1967

Kreisbaumeister

GEKÜNDERT  
1967



Der vom Gemeinderat Wittendorf am 6. Juli 1970 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "STEINGEN" wird hiermit nach § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S 208)

g e n e h m i g t .

Freudenstadt, den 3. Sept. 1970

Landratsamt  
In Vertretung

Beglaubigt:

*Banger*  
Verw. Angest.



M a u e r