INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. BEGRÜNDUNG

5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

6. BEBAUUNGSPLAN


GEMEINDE DETTINGEN Landkreis Konstanz
Bebauungsplan "AUF DER HALDE"
Übersichtsplan M. 1 : 5000
Baugebiet
N
L 219
L 220
K 6172
Dettingen
Wuhrbuhl
GEMEINDE DETTINGEN

Gemeinde Dettingen-Wallhausen, Kreis Konstanz

S a t z u n g

der Gemeinde Dettingen-Wallhausen, Kreis Konstanz
über den Bebauungsplan in dem Gebiet
"Auf der Halde"

Der Gemeinderat hat am 11. Nov. 1974 aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 1o des BBauGes. vom 23.8.196o (BGBL I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 25.7.1955 (Ges.Bl. 129) in der Fassung vom 29.12.1972 und der §§ 2, 14, 15, 16 und 111 der LBO für Baden-Württemberg vom 2o.7.1972 (Ges.Bl. 351) den Bebauungsplan "Auf der Halde" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im Bebauungsplan (§ 2 Ziff. 4 der Satzung) eingezeichneten Planungsgebiet.

§ 2
Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Begründung
2. Bebauungsvorschriften
3. Verzeichnis der Grundstücke
4. Übersichtsplan
5. Bebauungsplan
6. Erschließungsplanung

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Dettingen, den 11. Nov. 1974

K. Hornstein
.....
Hornstein
stellv. Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan der Gemeinde Dettingen-Wallhausen

für das Gewann "Auf der Halde"

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

In der Gemeinde Dettingen-Wallhausen ist, von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen, kein Baugelände für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mehr vorhanden. Die in den letzten Jahren erschlossenen Baugebiete sind bis auf wenige Baulücken restlos bebaut. Diese Baulücken sind ferner hauptsächlich für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Andererseits ist der Bedarf und die Nachfrage nach Bauplätzen - namentlich zum Bau von Einfamilienwohnhäusern - sehr groß.

Der Gemeinderat hat deshalb am 18. 4. 1973 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes "Auf der Halde" beschlossen. Die Flächen im Bebauungsgebiet gehören ausschließlich einheimischen Bürgern. Die Grundstücksbesitzer der in diesem Gebiet befindlichen Flächen haben schriftlich erklärt, daß sie in den Jahren 1973 bis etwa 1978 Familienheime für ihren eigenen Bedarf errichten wollen. Wohnungen für Zweitwohnsitzler sind nicht vorgesehen. Nahezu alle Bauinteressenten stehen fest. Es handelt sich ausschließlich um in der Gemeinde Dettingen ansässige Bürger, die schon seit Jahren auf die Aufstellung des Bebauungsplanes warten, um dort für sich und ihre eigenen Angehörigen entsprechende Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

(Eine tabellarische Aufstellung über die Eigentumsverhältnisse mit entsprechenden Bebauungsabsichten liegt in der Anlage bei.)

1.2 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsgebiet "Auf der Halde" grenzt im Norden an die L 220 ("Langenrainer Straße"). Die vorhandene Bebauung an der Langenrainer Straße besteht aus älteren Wohnhäusern und Ökonomien. Diese Gebäude wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um hier eine Neuordnung zu ermöglichen. Im Osten des Bebauungsgebietes grenzt der Ortskern mit der Schulstraße an. Auch hier sind ältere Gebäude vorhanden. Südlich des Bebauungsgebietes liegt die Grund- und Hauptschule Dettingen. Durch den Weg C - D - E ist eine gute Erschließung des Bebauungsgebietes zum Kindergarten, zur Schule und zu den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gegeben. Im Südwesten und im Süden grenzt das Baugebiet an die Bebauung im Gewann "Sonnenbühl - Halde" an. Hier stehen nur neuere Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

1.3 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan "Auf der Halde" der Gemeinde Dettingen kann nicht aus einem festgestellten Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettingen liegt seit längerer Zeit beim Regierungspräsidium Freiburg zur Bestätigung auf. Diese Bestätigung steht jedoch aus Gründen, die nicht bei der Gemeinde Dettingen liegen, noch aus.

Das Gewann "Auf der Halde" liegt innerhalb des geschlossenen Dorfgebietes. Es ist von allen Seiten umbaut und bildet somit eine große Baulücke innerhalb des Ortes. Eine Ausweitung über die vorhandene Bebauung des Dorfes in das freie Gelände hin erfolgt somit nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit auch deshalb erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteiles Dettingen zu ordnen.

Die Nichtrealisierung dieses Planes würde sowohl der Gemeinde in ihrer städtebaulichen Entwicklung als auch den seit Jahren wartenden einheimischen Bauinteressenten einen erheblichen Schaden zufügen. Es bestehen deshalb zwingende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 2 BBauG, welche die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes erfordern. Ein dringender Bedarf an baureifen Grundstücken für Einfamilienwohnhäuser ist vorhanden und wird in der Anlage nachgewiesen.

2. Merkmale der bisherigen Entwicklung der Gemeinde

2.1 Gemarkungsfläche

Die Gemeinde Dettingen-Wallhausen hat eine Gemarkungsfläche von 1.249,17 ha.

2.2 Einwohnerentwicklung

Jahr	1939	1946	1950	1956	1961	1970	1972	1973	1974 (30.6.)
Einwohner	765	833	928	1092	1259	2464	3709	4305	4597

2.3 Bevölkerung und Erwerbstätigkeit (27.5.1970 letzte Volkszählung)

Anteil der Erwerbspersonen an der Wohnbevölkerung 43,38 %,
von den 1069 Erwerbspersonen waren beschäftigt:

71	in der Land- und Forstwirtschaft	= 6,64 %)	
555	im produzierenden Gewerbe	= 51,92 %)	= 100 %
151	in Handel, Verkehr	= 14,13 %)	
292	in sonstigen Wirtschaftsbereichen	= 27,31 %)	

2.4 Pendlerbewegung (Stand 20. 9. 1966)

Es pendelten 551 Personen aus Dettingen aus, davon 504 (91,5 %) nach Konstanz; nach Dettingen pendelten 33 Personen ein.

2.5 Öffentliche Einrichtungen

2.5.1 Schulen

Die Gemeinde Dettingen-Wallhausen hat 1972 eine neue Grund- und Hauptschule in Betrieb genommen. Hier können später die im Bebauungsgebiet wohnenden Kinder jederzeit in ausreichender Menge Schulplätze finden. Die Entfernung vom Baugebiet "Auf der Halde" bis zur Schule beträgt ca. 500 m. Nach dem Schulentwicklungsplan ist eine Nachbarschaftsgrund- und Nachbarschaftshauptschule vorgesehen und bereits eingerichtet.

Klassenzahl der Grundschule	9 Klassen
Klassenzahl der Hauptschule	7 Klassen
Kapazität	600 - 700 Schüler
derzeitige Belegung (Stand Nov. 74)	ca. 520 Schüler

2.5.2 Kindergärten

Die Gemeinde Dettingen-Wallhausen verfügt über 2 Kindergärten mit insgesamt über 200 Plätzen. Die vorhandene Kapazität ist so groß, daß sie zur Zeit von der Gemeinde Dettingen-Wallhausen allein nicht genutzt wird und noch Platz für Kinder aus Nachbargemeinden zur Verfügung steht. Es bereitet demzufolge keine Schwierigkeiten, die später im Planungsgebiet "Auf der Halde" wohnenden Kinder im Kindergarten Dettingen unterzubringen, der unmittelbar an das Baugebiet "Auf der Halde" angrenzt.

2.5.3 Spielplätze - Sportplätze

Die Gemeinde Dettingen verfügt über ausreichende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Besonders hervorzuheben ist ein großes Strandbad, ein Sportplatz mit Leichtathletikbahnen und mehreren Spielfeldern sowie Sportlerheim, eine großzügig angelegte Tennisanlage mit mehreren Spielfeldern und Clubhaus, eine große Mehrzweckhalle und andere Einrichtungen dieser Art. Desweiteren ist von der katholischen Pfarrgemeinde der Bau eines Jugendheimes für die Jahre 1974/75 vorgesehen.

2.5.4 Kirchen

Kirchen für beide Konfessionen sind in Dettingen-Wallhausen vorhanden.

2.5.5 Friedhof.

Ein Friedhof ist in Dettingen vorhanden.

2.6 Verkehr

2.6.1 Straßen

Für die Landesstraßen L 219 und L 220 sind Trassenverlegungen vorgesehen mit dem Ziel, die Innerortsgebiete von Dettingen und Wallhausen vom Durchgangsverkehr zu entlasten. U.a. ist der Bau einer Ortsumgehungsstraße (L 220) für Dettingen geplant.

2.6.2 Omnibusverkehr

Öffentlicher Nahverkehr zur Stadt Konstanz mit täglich 18 Buspaaren zurzeit.

2.7 Versorgung und Entsorgung

2.7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist sichergestellt. Die Wasserversorgung der Gemeinde Dettingen setzt sich aus verschiedenen Quellen und aus einem Tiefbrunnen im "Breitenried" zusammen. Das derzeitige zur Verfügung stehende Wasseraufkommen wird auch in Spitzenzeiten nicht maximal genutzt (siehe Erklärung des Wasserwirtschaftsamtes Konstanz).

Durch geringfügige Umbauarbeiten in Konstanz-Wallmatingen, die sofort vorgenommen werden können, ist zusätzlich die Einspeisung von Wasser aus dem Konstanzer Netz nach Dettingen in ausreichender Menge sichergestellt.

2.7.2 Abwasserbeseitigung

Die häuslichen Abwässer werden über neu zu verlegende Leitungen zum Ortskanal abgeleitet.

Die Gemeinde Dettingen besitzt eine zweistufige Kläranlage aus dem Jahre 1964, die damals für ca. 2.000 Einwohner Gleichwert ausgelegt wurde. Zwischenzeitlich ist die obere Grenze der vorhandenen Kapazität erreicht, obwohl die regelmäßig vorgenommenen Untersuchungen und Wasserproben bescheinigen, daß z.Zt. der Kläreffekt noch zufriedenstellend ist. Für die Erweiterung der Kapazität wie auch für die Verbesserung des Kläreffektes ist der Anschluß an die Großkläranlage Konstanz vorgesehen. Die Vergabe entsprechender Planungsarbeiten für die Verlegung der Hauptentwässerungsleitung in Richtung Allensbach (Anschluß an den Hauptsammler) ist infolge der Verwaltungsreform gestoppt worden, wird jedoch nach erfolgtem Abschluß der Gemeindereform unverzüglich vorgenommen.

Die Gemeinde Dettingen hat zur finanziellen Sicherung der Arbeiten 700.000,-- DM im Vermögenshaushalt 1975 bereitgestellt.

2.7.3 Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Badenwerk AG, Betriebsbüro Stockach, über 20 KV mittels Spannungsleitungen. Das Versorgungsnetz entspricht dem gegenwärtigen Bedarf und wird im Zuge der Erschließung neuer Baugebiete laufend erweitert.

2.7.4 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein privates Unternehmen und ist staubfrei. Die Ablagerung erfolgt gegenwärtig noch auf einem vom Landkreis Konstanz unterhaltenen Müllplatz auf der Gemarkungsfläche von Dettingen.

2.8 Überörtliche Festlegungen

Die raumordnerischen Zielsetzungen für die Entwicklung des Bodenseegebietes sind dem Landesentwicklungsplan und den Hinweisen für die langfristige Planung vom Bodenseegebiet des Innenministeriums zu entnehmen.

Demnach ist neben einer maßvollen Entwicklung der Uferbereich des Bodensees so zu fördern, daß unter Wahrung des Landschaftscharakters als bedeutender Erholungsraum dieser weiter ausgebaut wird und dabei vor allem die unmittelbaren seeuferangrenzende Landschaft in ihrer natürlichen Eigenart weitgehend erhalten bleibt.

Das Planungsgebiet "Auf der Halde" liegt ca. 2 km vom Seeufer entfernt und ist vom See nicht einsehbar.

Der Zuwachs der Wohnbevölkerung entspricht den Vorstellungen der Landesplanung.

Noch 2.7.2

Der vorgesehene Anschluß an die Großkläranlage Konstanz wird entweder durch Neubau eines Zuleitungssammlers und Anschluß an den auf Gemarkung Kaltbrunn bereits gelegten Hauptsammler des Zweckverbandes "Östlicher Bodanrück" oder durch Neubau eines Zuleitungssammlers und Anschluß an den Verbandssammler auf Gemarkung Hegne sowie möglicherweise durch Neubau eines direkten Zuleitungssammlers von Dettingen nach Konstanz-Wollmatingen erfolgen.

3. Planung

3.1 Rechtsgrundlagen

3.1.1 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)

3.1.2 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), ber. 20.12.1968 (BGBl. I S. 11)

3.1.3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.7.1972 (Ges.-Bl. B.-W. S. 351), insb. §§ 111, 112

3.1.4 Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

3.1.5 Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG. vom 15.3.1974 (BGBl. I Nr. 27 v. 21.4.1974)

3.2 Bestand

Das Gebiet "Auf der Halde" wird zur Zeit bis auf eine kleine Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden des Bebauungsgebietes ist längs der L 220 ("Landenrainer Straße") bereits eine ältere Bebauung vorhanden, die jetzt neu in das Planungsgebiet einbezogen wird, um die dortigen Verhältnisse städtebaulich zu ordnen.

3.3 Geplante Bebauung

Die Planung für das Baugebiet sieht die Festsetzung als reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung vor, lediglich für das an die L 220 angrenzende Gebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Es ist der Bau von Einfamilienhäusern, evtl. mit Einliegerwohnung geplant. Die Geschossigkeit wird auf ein Geschoß festgesetzt. Zur besseren Anpassung an die vorhandene Bebauung sollen die zwei Gebäude nordöstlich der Zufahrt A - B zweigeschossig errichtet werden.

Durch die genannte Art der Bebauung ist sichergestellt, daß sich dieselbe harmonisch und unaufdringlich in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Abweichend vom Flächennutzungsplan, der etwa in der Mitte des Baugebietes eine Grünfläche mit Kinderspielplatz vorsieht, wurde diese Grünfläche einschließlich des Kinderspielplatzes im Süden des Bebauungsgebietes geplant. Diese Änderung erfolgt deshalb, weil im südlichen Teil eine bessere räumliche Verbindung zum vorhandenen Kindergarten der Gemeinde Dettingen wie auch zu dem Gelände der Grund- und Hauptschule gegeben ist. Ferner ist hier von der topographischen Gegebenheit des Geländes die Anlage der Grünfläche zweckmäßiger, da freie Aussicht nach Osten, Süden und Westen gegeben ist. Diese Aussicht wäre von dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen zentral gelegenen Gebiet nicht möglich. Durch ein Pflanzgebot im nördlichen Teil des von der Ringstraße eingeschlossenen Gebietes wie auch am Nordosthang (östlich des Straßenteils F - C) wird eine harmonische Einpassung in das Landschaftsbild gewährleistet.

3.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

3.5 Grundstücke für den Gemeinbedarf werden nicht ausgewiesen, da kein Bedarf besteht. Eine öffentliche Grünfläche ist als Übergang zum Kindergarten und Schulanlage im südöstlichen Teil des Planungsgebietes ausgewiesen. Ein Pflanzgebot wird für die nordöstlich des Planungsgebietes gelegene Hanglage vorgeschrieben sowie südlich des Punktes D.

3.6 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gestaltung ist problemlos im Hinblick auf das kleine Planungsgebiet und die Bebauung hauptsächlich mit freistehenden eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern, die sich maßgeblich der umgebenden Bebauung anpaßt.

3.7 Verkehr

3.7.1 Äußere Verkehrserschließung

Anlehnung in Punkt A über den "Höriblick" an die derzeitige L 220, die nach Erstellung der Umgehungsstraße weitgehend vom überörtlichen Verkehr entlastet ist.

3.7.2 Innere Verkehrserschließung

Diese Erschließung erfolgt über eine geplante Wohnstraße, eine Ringstraße mit 2 Stichwegen, wovon der südliche Stichweg als Fußweg zum Kindergarten, zur Schule und zum Einkaufszentrum weiterführt.

3.7.3 Fuß- und Radwegsysteme

Die geplante Ringstraße erhält einen einseitigen Fußweg. Zusätzlich ist eine Erschließung für Fußgänger nach Westen wie auch nach Süden zum Ortskern gegeben.

3.7.4 Ruhender Verkehr

Die Garagen für die Einfamilienwohnhäuser sind nach Möglichkeit in das Wohngebäude mit einzubeziehen oder mit demselben baulich gut zu verbinden. Vor den Garagen sind ausreichend große, nicht eingefriedigte Abstellplätze in Verbindung mit dem Straßenraum anzulegen. Aufgrund der vorgeschriebenen Bebauung sind öffentliche Parkplätze nicht erforderlich.

3.7.5 Öffentlicher Nahverkehr

In der Nähe von Punkt A an der L 220 ist der Haltepunkt für Omnibusse bereits vorhanden.

3.8 Ver- und Entsorgung

3.8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist sichergestellt.

3.8.2 Abwasserbeseitigung

Die häuslichen Abwässer werden über neu zu verlegende Kanalleitungen zum Ortskanal abgeleitet (Mischsystem). Die ausreichenden Kanalquerschnitte zur Ableitung der Abwässer sind in der Beilage zu den Erschließungsunterlagen nachgewiesen.

Die vorhandene zweistufige Kläranlage hat zwischenzeitlich die obere Grenze der vorhandenen Kapazität erreicht.

Es ist deshalb vorgesehen, für die Erweiterung der Kapazität wie auch für die Verbesserung des Kläreffektes der Anschluß an die Großkläranlage in Konstanz. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, im Jahre 1975 die Anschlußleitungen zum Hauptsammler zu legen. Zur finanziellen Sicherung dieser Arbeiten sind im Vermögenshaushalt 1975 DM 700.000,-- vorgesehen.

3.8.3 Elektroversorgung

Das Badenwerk hat vorgesehen, ein Niederspannungskabelnetz zu errichten.

3.8.4 Müllbeseitigung

Die Abfuhr erfolgt durch ein privates Müllbeseitigungsunternehmen und Lagerung auf einem auf Gemarkungsfläche liegenden Müllplatz.

3.8.5 Fernsprechleitungen

Es ist vorgesehen, das Leitungsnetz zu erweitern.

3.9 Immissionsschutz - Schallschutz

Besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm aufgrund der tangierenden L 220 sind im Hinblick auf die geplante Umgehungsstraße und somit Herabstufung zur Ortsstraße nicht erforderlich, so daß diese Straße (L 220 "Langenrainer Straße") vom überörtlichen Verkehr entlastet ist und nur noch dem Anliegerverkehr dient.

3.10 Heizungsanlagen

Für die geplanten Einfamilienwohnhäuser sind Einzelheizungen vorgesehen.

4. Folgeeinrichtungen

Folgelasten für die geplante geringfügige Bebauung entstehen der Gemeinde nicht. Eine neue Grund- und Hauptschule wurde 1972 in Betrieb genommen. Ferner sind Kindergärten, Kirchen, Friedhof bereits vorhanden. Spiel- und Sportanlagen: 2 Sportplätze, 4 Tennisplätze, öffentliche Spielplätze mit Einrichtungen, Strandbad für 6000 Personen, Sporthafen.

5. Städtebauliche Daten

5.1 Flächengliederung	ha/einz.	ha/ges.	%/einz.	%/ges.
1. Fläche des Plangebietes		2,91		100
2. Flächen, die nicht zur Bruttobaufläche gehören (Sonderflächen) ./.		-		-
3. Bruttobaufläche (1. - 2.)		2,91		100

	ha/einz.	ha/ges.	% einz.	% ges.
4. Verkehrsflächen				
4.1 Fahrbahnen/Gehwege	0,32		11	
Summe 4	0,32	0,32	11	11
5. Grün- und Freiflächen				
5.1 Parkartige Grünflächen	0,13			
5.2 Schutz- und Trenngrün	0,05			
5.3 Spiel- und Sportflächen	0,08			
Summe 5	0,26	0,26		9
6. Gemeinbedarfsflächen	keine			
7. Flächen für Versorgungsanlagen				
7.1 Trafostation	0,003			
Summe 7		0,003		0,1
8. Summe 4., 5,, 6. + 7		0,583		20
9. Nettobaufläche (3. - (4.+5.+6.+7.)		2,327		80

5.2 Maximale Bebaumöglichkeit

Teilgebiet	Fläche qm	GRZ	überbaubar qm	GFZ	Bruttogeschoß-fläche qm	Wohn-einheiten
WA	6.300	0,4	2.520	0,6	3.780	13
WR	22.800	0,4	9.120	0,5	11.400	23
Ges. Summe	29.100	0,4	11.640	0,55	15.180	36

Städtebauliche Vergleichswerte

1. Wohnungsbelegungsziffer: 3,2 E/WE
2. Einwohner: Sa WE x 3,2 115 E
3. Nettobesiedlungsdichte $\frac{\text{Einwohner}}{\text{Nettowohnbauland}}$ = E/ha = 49,4 E/ha
4. Bruttogeschoßfläche je Einwohner $\frac{14530}{115}$ = 126 qm/GF
5. Wohnungen je ha Nettobauland: $\frac{36}{2327}$ = 15,5

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

6.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

6.2 Kostenberechnung im einzelnen:

6.2.1 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM 393.000,--
./. Erschließungsbeiträge (Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom 17.12.1970)	DM 309.000,--
Gemeindeanteil	DM 84.000,--

6.3 Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten insg. DM 84.000,--

6.4 Finanzierung der Kosten, die der Gemeinde entstehen wird

im Vermögenshaushalt 1975 aufgenommen

6.5 Zeitliche Abwicklung der Erschließung und Bebauung

Erschließung soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen, da dringender Bedarf vorhanden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

7.1 Umlegung nach § 45 BBauG ist vorgesehen.

Dettingen 25. Nov. 1974
....., den .....

Bürgermeisteramt

K. Hornstein

stellv. Bürgermeister

GEMEINDE DETTINGEN NR. 4

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Auf der Halde"

der Gemeinde Dettingen-Wallhausen, Landkreis Konstanz

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Nov. 1968
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961
4. §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972

B. Festsetzungen

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

1. Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
2. Die Wohnungseinheiten je Haus werden beschränkt. Je Einzelhaus sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.

§ 2

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen und den zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen.
2. Im reinen Wohngebiet (WR) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht zulässig gemäß § 14 Baunutzungsverordnung.

3. Abweichend von den Einschränkungen des § 2 Abs. 2 dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen die für den Betrieb des elektrischen Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilerkästen und eine ebenfalls erforderliche Transformatorenstation errichtet werden.

§ 3

Grenz- und Fensterabstand

Für den Grenz- und Fensterabstand gleten die Festsetzungen im Bebauungsplan:
Unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksflächen muß

1. bei Einzelhäusern die Summe der seitlichen Grenzabstände - auf dem gleichen Grundstück gemessen - mind. 10 m betragen, wobei der geringste Abstand 4 m nicht unterschreiten darf,
2. bei Doppelhäusern der seitliche Grenzabstand mind. je 5 m betragen,
3. bei schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen können die Grenzabstände in Gebäudemitte gemessen werden, soweit der Mindestabstand lt. LBO § 7 an der Gebäudeecke eingehalten ist.

§ 4

Gestaltung der Bauten

1. An die Gestaltung der baulichen Anlagen sind im Hinblick auf die exponierte Lage des Baugebietes besondere Anforderungen zu stellen.
2. Die Sockelhöhe (Oberkante Rohboden Erdgeschoß) wird jeweils im Einvernehmen mit der zuständigen Baubehörde festgelegt. Der sichtbare Sockel der Gebäude ist niedrig zu halten. Er darf im Mittel nicht mehr als 0,20 m über Straßenrandstein betragen.
3. Für die Dachform und Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
   Für die Gebäude, die an der Langenrainer Straße liegen, ist die Dachneigung an die vorhandene Bebauung anzugleichen.

4. Für die Dachdeckung sollen dunkel engobierte Tonziegel, engobefarbiges oder anthrazitfarbiges Material verwendet werden.

5. Negativgaupen als Einschnitt in die Dachfläche können zugelassen werden. Die Dacheinschnitte sind so auszubilden, daß die Dachfläche möglichst wenig unterbrochen wird. Die Länge darf nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Seitenlänge des Gebäudes betragen.

   Die Dachfläche muß bis auf die Brüstungshöhe von mindestens 0,90 m erhalten bleiben. Es müssen mindestens 3 Ziegelreihen an der Traufe durchlaufen. Die äußeren sichtbaren Wandflächen sind in einem der Dachfläche angepaßten Farbton zu streichen.

6. Der Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmungen der LBO zulässig.

7. Die Ausführung eines Kniestocks ist bis 0,30 m Höhe zulässig.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen sollten möglichst im Wohngebäude oder in einer guten baulichen Verbindung mit demselben untergebracht werden. Garagen und Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Eintragungen von Garagengebäuden im Bebauungsplan dienen als Anhalt und sind nicht zwingend. Garagen sollen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen.

2. Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 5,50 m Tiefe anzulegen.

3. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung des Gesamtbaukörpers einfügen und das Straßenbild nicht stören.

4. Mehrere benachbarte Garagen und Nebengebäude sollen zu baulichen Einheiten zusammengefaßt werden. Dies ist besonders bei Bauten auf der Grenze benachbarter Grundstücke zu beachten.

5. Garagen und Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

6. Die Garagen der nordöstlich der Straße F - C - D liegenden Gebäude sind im Gebäude oder auf der Nordseite derselben anzuordnen.

§ 6

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Gebäude an öffentlichen Straßen und Plätzen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Die näheren Anweisungen der Gemeinde sind zu beachten.

   Gestattet sind:

   a) Hecken aus standortgerechten Sträuchern, ggf. mit niedrigen Holzpfosten und Spanndrähten;

   b) einfache Holzzäune, ggf. mit Strauch- und Heckenhinterpflanzung;

   c) ausnahmsweise Stützmauern, wenn Geländeeinschnitte entlang der Straße entstehen, die nicht abgeböscht werden können. Die Höhe der Stützmauern ist dem Gelände anzupassen, sie darf jedoch nicht mehr als 0,80 m betragen.

   Bei Einfriedigungen, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, wird verlangt, daß Strauch- oder Heckenpflanzungen in ausgewachsenem Zustand von der Fahrbahnkante einen Abstand von 0,50 m einhalten müssen. Holzzäune, Pfosten von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedigungen müssen mindestens 0,50 m Abstand vom Fahrbahnrand einhalten.

2. Die äußere Begrenzung der Gehwege und der Fahrbahn erfolgt durch Stellplatten bzw. Randsteine, die im Zuge des Straßenbaus versetzt werden. Die Kosten werden zusammen mit den Erschließungsbeiträgen satzungsgemäß auf die Anlieger umgelegt.

3. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen - einschl. Stützmauern - soll möglichst niedrig gehalten werden, sie darf das Maß von 0,80 m ab Oberkante Gehweg oder Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 7

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. Je Baugrundstück sollten mindestens 2 großkronige oder hochwachsende Bäume erhalten oder gepflanzt werden. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden.

3. Auf den Grundstücken nordöstlich der Straße F - C und dem nördlichen Teil des Ringes ist am Hang ein Pflanzengürtel von mindestens 3 m Breite mit hochwachsenden Sträuchern anzulegen gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan.

§ 8

Entwässerung

Sämtliche häusliche Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 9

Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben können die Gemeinde und die zuständige Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

2. Die Gemeinde und die zuständige Baurechtsbehörde können ferner verlangen, daß die Umrißlinien 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.

§ 10

Ausnahmen und Befreiungen

1. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.

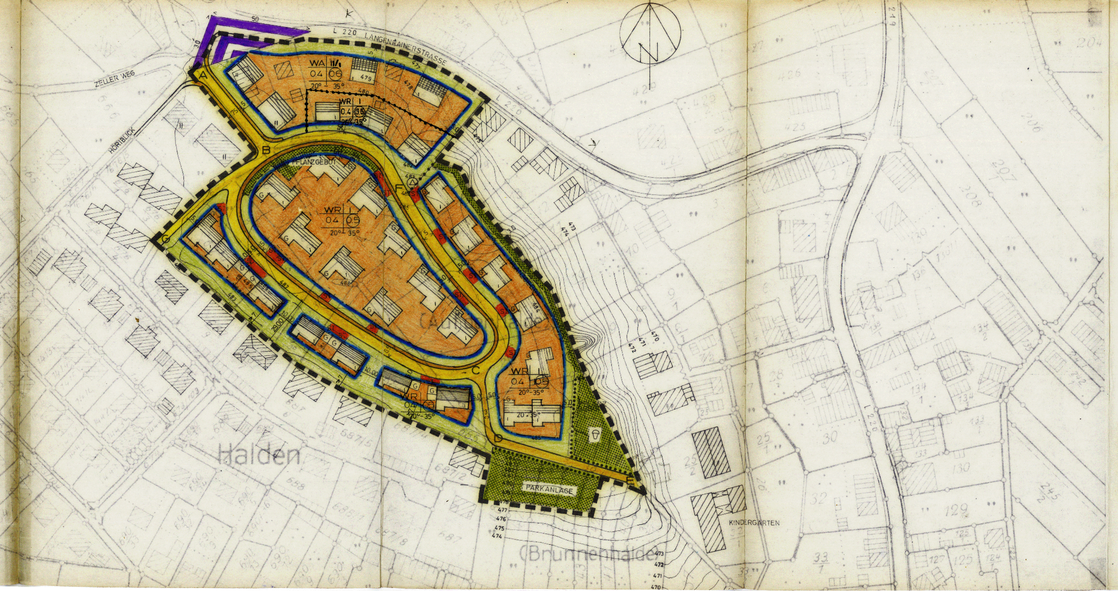
2. Für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

Aufgestellt laut Gemeinderatsbeschluß vom 29. 7. 1974

Dettingen, den 25. Nov. 1974

Bürgermeisteramt

stellvertr. Bürgermeister



Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 Abs. 1 + 2 BauNVO

WR — Reines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 + 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Gebäude	Zahl der Vollgeschosse	Grund-flächenzahl	Geschoß-flächenzahl	Dachneigung
WR		1 Höchstgrenze	0,4	0,5	20 - 35°
WR		2	0,4	0,6	20 - 35°
WA		1	0,4	0,6	Dachneigung an vorh. Bebauung angleichen

Bauweise: 1. offene Bauweise

2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer max. Länge von 30 m zulässig.

3. Die Firstrichtung der Gebäude ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Grenz- und Fensterabstände:

1. Bei Einzelhäusern muß die Summe der seitlichen Grenzabstände - auf dem gleichen Grundstück gemessen - mind. 10 m betragen, wobei der geringste Abstand 4 m nicht unterschreiten darf.

2. Bei Doppelhäusern muß der seitliche Grenzabstand mind. je 5 m betragen.

3. Bei schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen können die Grenzabstände in Gebäudemitte gemessen werden, soweit der Mindestabstand lt. LBO § 7 an der Gebäudeecke eingehalten ist.

Flächen für den Gemeinbedarf

Grünflächen Parkanlage

Grünfläche Kinderspielplatz

mit Bepflanzungsgebot zu belastende Flächen

geplante Grundstücksgrenzen

G Garagen

St private Stellplätze

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtfläche muß eine ungehinderte Verkehrsübersicht gegeben sein.

Für die Erarbeitung des Planentwurfs.

Dettingen, den 29.7.1974

Die Gemeinde hat am 18.4.1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes in einer öffentlichen Sitzung beschlossen.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 19.8.1974 bis 18.9.1974 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 9.8.1974 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan am 11.11.1974 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BBauG mit Verfügung vom 28. Feb. 1975 genehmigt worden.

Dettingen, den 24. März 1975

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am 27. März 1975 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dettingen, den 28. März 1975.

GEMEINDE DETTINGEN
Landkreis Konstanz

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

AUF DER HALDE

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
Konstanz, den 28. Feb. 1975
In Vertretung
Dr. Hübel
Rechtsverbindlich seit 26.03.75

DETTINGEN DEN 29. JULI 1974

GEMEINDE

stellv. Bürgermeister
R. Hänslin

DER PLANER

ARCHITEKTURBÜRO UND ING.-BÜRO FÜR BAUSTATIK
RUDOLF HEISRATH
BERATER ARCHITEKT
Hutsteig 1 Telefon (07531) 5 66
7750 KONSTANZ-WALLHAUSEN