## INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. ÜBERSICHTSPLAN
2. SATZUNG
3. BEBAUUNGSPLAN
4. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
5. BEGRÜNDUNG

ANLAGE: 1

# ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1: 5000



# S A T Z U N G

der Gemeinde Dettingen Landkrs. Konstanz
über den Bebauungsplan im Gebiet:
Bündt, Ortsteil Wallhausen.

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. 3 129) und §§ 2 Abs. 3, 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 hat der Gemeinderat am ~~21. 8. 1963~~ 29.7.1965 den Bebauungsplan für das Gebiet "Bündt", Ortsteil Wallhausen beschlossen.

## § 1
## Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im Bebauungsplan ( § 2 Ziff. 3) eingezeichneten Banungsgebiet.

## § 2
## Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Übersichtsplan,
2) Begründung,
3) Bebauungsplan,
4) Straßenquerschnitte,
5) Straßenlängenschnitte,
6) Bebauungsvorschriften,
7) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer.

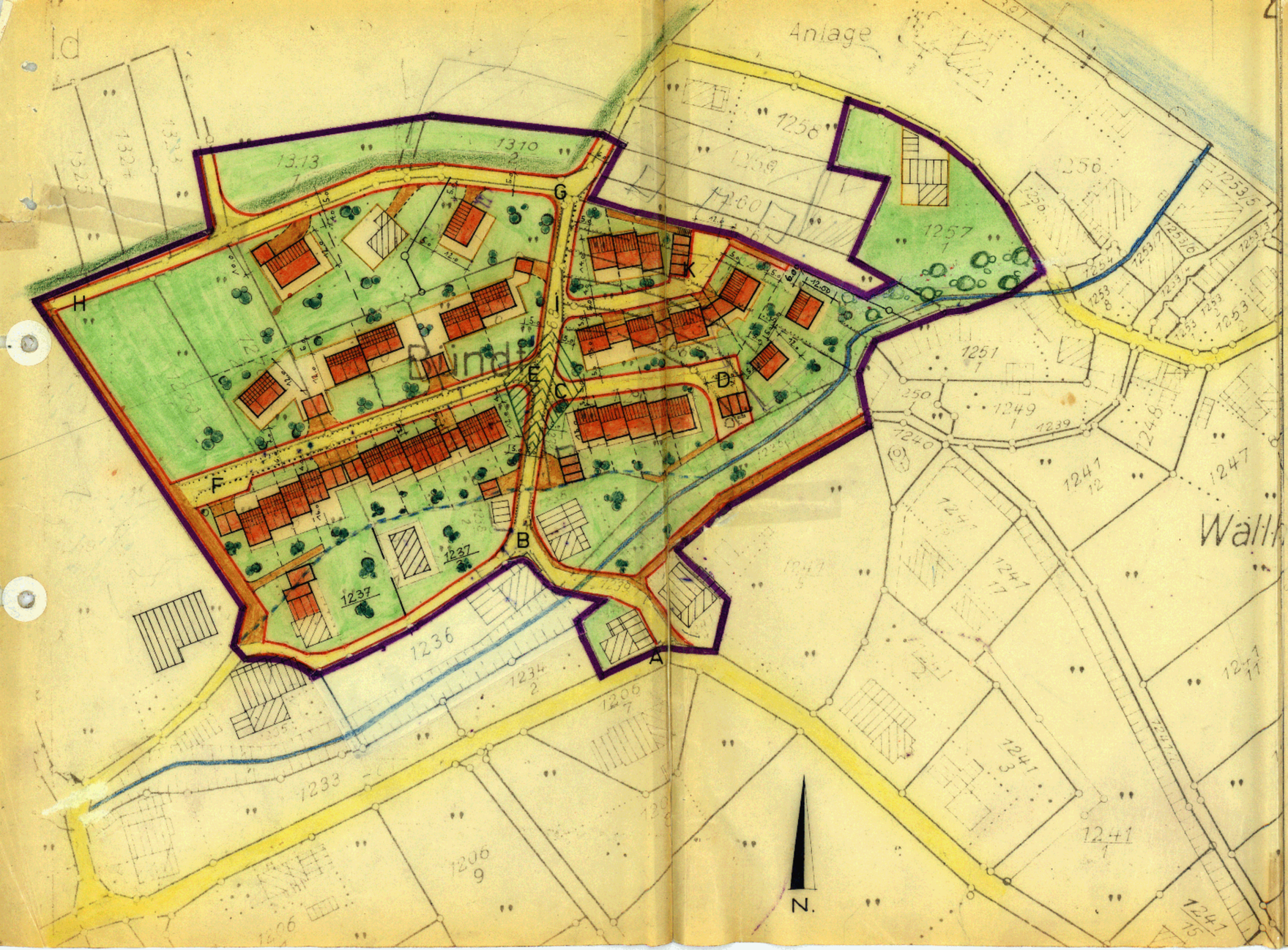
## § 3
## Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dettingen, den ~~16. Dezember 196~~ 30. Juli 1965

Der Bürgermeister: Weisshaupt

DER BÜRGERMEISTER · DETTINGEN




ANLAGE 3

# GEMEINDE DETTINGEN

KREIS KONSTANZ

## BEBAUUNGSPLAN M. 1:1 000

GEWANN: „BÜNDT", WALLHAUSEN

### ERLÄUTERUNG

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- GEPLANTE GEBÄUDE
  - GESCHOSSZAHL 2, DACHNEIGUNG: 15°–26°
    GRUNDFLÄCHENZAHL: 0.30 ; GESCHOSSFLÄCHENZAHL: 0.60
  - GESCHOSSZAHL 1, WENN DAS NATÜRLICHE GELÄNDE ES ZULÄSST
    TALSEITIG 2 GESCHOSSE, DACHNEIGUNG: 15°–26°
    GRUNDFLÄCHENZAHL: 0.30 , GESCHOSSFLÄCHENZAHL: 0.40
- ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN + PARKPLÄTZE
  GEHWEG
- NEU FESTZUSTELLENDE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- PRIVATE EINSTELLPLÄTZE, FUSS+FELDWEGE
- NEU FESTZUSTELLENDE BAULINIE (ZWINGEND)
  ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  NEU FESTZUSTELLENDE BAUGRENZE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- BESTEHENDE )
  AUFZUHEBENDE ) GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  GEPLANTE )
- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
- FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK
- GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
- Staatsverwaltung -
Konstanz, den 30. Juni 1970
In Vertretung
Hahn

Rechtsverbindlich seit 10. 8. 70

DETTINGEN, DEN 16. DEZ. 1963 / 16. DEZ. 1964

DER PLANER:

Rudolf Heisrath

RUDOLF HEISRATH
Freier Architekt BDB
7751 Dettingen-Wallhausen

GEMEINDE DETTINGEN:

DER BÜRGERMEISTER

# 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:
"Bündt" im Ortsteil Wallhausen,
der Gemeinde Dettingen, Landkrs. Konstanz.

## A Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO)
3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
4) §§ 2 Abs. 3, 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15,16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964.

## B Festsetzungen:

### § 1
### Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 - 3 Baunutzungsverordnung.

### § 2
### Maß der baulichen Nutzung

1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan als Höchstgrenze eingetragen.
2) Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl bei 1- und 2geschossigen Gebäuden 0,30.
3) Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchstzulässige Geschoßflächenzahl

bei 1geschossigen Gebäuden 0,30,
bei 2geschossigen Gebäuden mit talseitigem Ausbau des UG 0,40,
bei 2geschossigen Gebäuden 0,60.

---

Konstanz, 21.10.98:
Textteil hat sich geändert, siehe BP "Bündt Wallhausen, 2. Änderung" - b 8.2

§ 3

Bauweise

1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 4

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen.
2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,50 m betragen, soweit im Bebauungsplan nicht ein geringeres Maß eingetragen ist.
2) Als Ausnahme ist ein seitlicher Grenzabstand von 3,60 m zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von 9,00 m gesichert ist.

§ 6

Gestaltung der Bauten

1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,0 m und bei talseits zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,0 m betragen.
2) Die Höhe der Gebäude darf - auf der Talseite gemessen - vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

| | |
|---|---|
| bei eingeschossigen Gebäuden | 3,50 m |
| bei talseits zweigeschossigen Gebäuden | 6,00 m |
| bei zweigeschossigen Gebäuden | 6,25 m |

3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf talseits nicht mehr als 0,60 m betragen und wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Bezirksbaumeister festgelegt.

4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und sich architektonisch einfügen.

5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

6) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend (15° - 26°). Für die Dachdeckung sollen in der Regel Tonziegel verwendet werden.

7) Der Ausbau des Dachraumes ist nicht gestattet.

8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht statthaft.

9) Die Ausführung eines Kniestocks ist untersagt.

10) Die Stromversorgungsleitungen müssen im Benehmen mit dem Badenwerk verkabelt werden.

## § 7

## Garagen und sonstige Nebengebäude

1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind möglichst mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2) Garagen sind als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen im Bebauungsplan eingetragen. Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Abstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe anzulegen.

3) Mehrere Einzelgaragen bezw. Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden. Raum für Gartengeräte usw. kann in Verbindung mit den Garagen vorgesehen werden.

4) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Dachneigungen und Bedachungsmaterial von freistehenden Garagen sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

## § 8

### Einfriedigungen

1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
   a) Hecken aus bodenständigen Sträuchern,
   b) einfache Holzzäune, ggf. mit Heckenhinterpflanzung.

   Die Abgrenzung zur Straße soll durch Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis 8 cm über Straßen- bezw. Gehwegoberkante erfolgen.
2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 9

### 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.

## § 10

### Entwässerung

1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
2) Bis zum Anschluß des Anwesens an eine zentrale Kläranlage sind die Abwässer in Hauskläranlagen - entsprechend DIN 4261 - vorzuklären und anschließend in das Ortskanalnetz abzuleiten. Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage müssen die Hauskläranlagen entschädigungslos außer Betrieb gesetzt werden.
3) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderlichen wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

## § 11
## Planvorlage

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

2) Die Baurechtsbehörde kann 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.

## § 12
## Ausnahmen und Befreiungen

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

Anlage Nr. 2

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Bündt"
Ortsteil Wallhausen, der Gemeinde Dettingen,
Landkreis Konstanz.

I Allgemeines:

Der Gemeinderat von Dettingen-Wallhausen ist dem wiederholten Drängen der Grundstückseigentümer im Gewann "Bündt" nachgekommen und hat der Erschließung als Baugelände und der Aufstellung eines Teilbebauungsplanes zugestimmt. Mit der Planung war Herr Architekt Ferdinand Kaibach beauftragt. Am 25. Juni 1959 fand, aufgrund eines dem Reg. Präsidium vorgelegten Bebauungsvorschlages, eine Ortsbesichtigung der Beratungsstelle für Bebauungspläne des Reg. Präsidium Freiburg, durch Herrn Reg. Oberbaurat Werner statt. Aufgrund dieser Besprechung wurde der Bebauungsvorschlag vom 5. Okt. 1959 ausgearbeitet.

Da die Grundstücksbesitzer vom "unteren Bündt" damals nicht mit der künftigen Bebauung einverstanden waren, hat auf eine nochmalige Besprechung hin, Herr Oberreg. Baurat Werner eingeräumt, dann nur den am 25.7.1961 vorgelegten Bebauungsplan für den oberen Teil zu beantragen.

Der Gemeinderat hat diesem Vorschlag auch zugestimmt, damit der schon jahrelang dringende Bauinteressent Herr Josef Kramer, Wallhausen, sein existenzbedingtes Eigenheim auf seinen eigenen Bauplatz erstellen kann.

Diesbezügliche Gemeinderatsbeschlüsse erfolgten am 3. November 1960, am 27. Januar 1961 und am 24. April 1961. Zu diesem, dem Landratsamt Konstanz vorgelegten Bebauungsplan vom 25. Juli 1961, wurde vom Reg.-Präsidium Südbaden mit Erlaß vom 13. Oktober 1961 Stellung genommen. Diese Änderungen und Ergänzungen wurden der Gemeinde Dettingen mit Schreiben vom 24. Okt. 1961, vom Landratsamt mitgeteilt.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde aber von dem Gemeinderat vorläufig zurückgestellt, da jetzt auf Verlangen der betreffenden Grundstückseigentümer das "untere Bündt" auch in den Bebauungsplan wieder einbezogen werden sollte.

Eine Behördenbesprechung hierzu fand am 12. Aug. 1963 in Dettingen statt. Herr Bürgermeister Weißhaupt hat den Gemeinderat von dieser Besprechung unterrichtet. Am 21. August 1963 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes vom Gemeinderat Dettingen-Wallhausen beschlossen.

II Art des Baugebietes und Bauweise:

Das Planungsgebiet wird als Reines Baugebiet gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Planung erfolgte im Benehmen mit Herrn Kreisbaurat Narten von Konstanz, Sie entspricht im Wesentlichen den vorgeschlagenen Grundzügen des Bebauungsvorschlages des Reg.-Präsidium vom 5.10.1959.
Das Gelände wird durch die bestehende Zufahrtsstraße beim Gasthaus "zur Kurve" erschlossen.
Die Wohngebäude gruppieren sich in lockerer Weise um die beiden Wohnstraßen F - E und C - D, jedoch so, daß eine gewisse Geschlossenheit der Straßenräume erreicht wird. In ihrer Stellung folgen die einzelnen Gebäude weitgehend den Höhenlinien.
Die Gebäude sind entsprechend dem Hanggelände bergseitig 1 - und hangseitig 2-geschossig vorgesehen. Nur beidseitig der Wohnstraße E - F wird auf diesem etwas tiefer liegenden Gelände eine zweigeschossige Bauweise für vertretbar gehalten.
Mit Rücksicht auf die von weither einzusehende Hanglage erhalten die Gebäude flachgeneigte Dächer, 15 - 26°.
Alles Weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

III Erschließung:

a) Eine Gemeindetrinkwasserleitung liegt bereits in der Straße A - B. Sie soll im Zuge der Gesamterschliessung verlängert und erweitert werden.
Ausreichender Wasserdruck ist vorhanden.

b) Entwässerung
Die Abwässer sollen bis zur Fertigstellung der geplanten überörtlichen Sammelkläranlage (mit Gemeinde Dingelsdorf) und Gesamtkanalisation über Hausklär-anlagen in die Kanalisation eingeleitet werden. Auf die Niederschrift der Behördenbesprechung vom 12. Aug. 1963 wird hingewiesen, worin u.a. steht:
"Es wird jedoch bei Zurückstellung gewisser Bedenken für vertretbar gehalten, bei einer allmählichen Bebauung Einzelvorhaben mit Hauskläranlagen zu genehmigen.

c) Die Elektro-Versorgung wird durch das Badenwerk unmittelbar durchgeführt. Dettingen ist B.- Gemeinde. Ausreichende Spannung ist vorhaden. Die Zuleitungen sollen verkabelt werden.

IV Kosten:

Die der Gemeinde durch diese städtebauliche Maßnahme vorausslichtlich entstehenden Kosten, werden von Bauing. Buck, Radolfzell, dem Planer der Gesamtkanalisation, für die Gemeinde Dettingen, ermittelt.
Die Kostenaufstellung wird nachgereicht.

V Beabsichtigte Maßnahmen:
Von Seiten der Gemeinde ist nicht beabsichtigt, eine Umlegung durchzuführen.
Der Bebauungsplan dient als Grundlage für die zurzeit beabsichtigten Grundstücksverkäufe, für die Durchführung verschiedener Erschließungsmaßnahmen und für die nach und nach einsetzende Bebauung.

Dettingen, den 16. Dezember 1964

Für die Gemeinde, der Bürgermeister:

