

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt  
nicht markierte siehe Planakte

1. ÜBERSICHTSPLAN
2. SATZUNG
3. BEGRÜNDUNG
4. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
5. BEBAUUNGSPLAN
6. STRASSENQUERSCHNITTE
7. WASSERRECHTE



S A T Z U N G

d e r Gemeinde DETTINGEN/WALLHAUSEN, Landkreis  
Konstanz über den Bebauungsplan im Gebiet:

"Kapellenweg - Hafen".

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 30.10.67 den Bebauungsplan für das Gebiet:  
"Kapellenweg - Hafen", als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes

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

§ 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,
- 8) Übersicht der bestehenden Wasserrechte.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dettingen, den .. 23. 2 .. 1967

Der Bürgermeister:

..... [Handwritten Signature] .....



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet  
"Kapellenweg - Hafen"  
Gemeinde Dettingen-Wallhausen  
Landkreis Konstanz

I. Allgemeines

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die notwendige Erschließung als Baugelände für das Gebiet "Kapellenweg - Hafen" wurde vom Gemeinderat Dettingen beschlossen.

Beim Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde versucht trotz der bestehenden alten Bebauung, unter Berücksichtigung der Gelände- und Grundstücksverhältnisse den höchstmöglichen Wohnwert für die Wohnungen in den zu erstellenden Häusern zu erreichen.

Zwischen den nach Himmelerichtung und Aussicht orientierten Hauszeilen liegen durchgehende unüberbaubare Grünzonen. Dadurch wird die Seesicht weitgehend erhalten und - auch für die bestehende Bebauung - nicht abgeriegelt.

Neben Ein-, Zweifamilien- und Doppelhäusern sind auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Garagen sind weitgehend innerhalb der Baugrenzen geplant. Ein größeres Gelände ist ausgewiesen für ein katholisches Kirchenzentrum, welches bei dem starken Wachstum des Ortsteiles Wallhausen sicher bald benötigt werden wird. Neben dem Wohngebiet und dem Kirchengelände wurden für das bestehende Gewerbegebiet am See die Baugrenzen festgelegt.

Der Kapellenweg als Haupteerschließungsstraße für das Wohngebiet wird auf das angegebene Maß verbreitert und seine Einmündung auf die Dettingerstraße (Str. I. O. 225) wie verkehrstechnisch notwendig ausgebaut.

Zu den einzelnen Hauszellen führen schmale Wohnwege, welche nach vollständiger Fertigstellung von der Gemeinde übernommen werden.

~~Der Wohnweg L - M kann von Herrn Warnke, dem Grundstückseigentümer von Lgb.-Nr. 1244, gegen eine entsprechende Beteiligung an den Herstellungskosten mitbewirkt werden.~~

## II. Art des Baugebietes

Das Planungsgebiet wird als Reines Wohngebiet und Gewerbegebiet gemäß § 3 und § 8 der BauNVO ausgewiesen.

## III. Erschließung

### a) Trinkwasser

Die Gemeindewasserleitung im Kapellenweg  $\varnothing$  40 mm ist zu schwach und wird von der Gemeinde bis zur Fertigstellung der Gebäude ersetzt durch eine Leitung  $\varnothing$  100 mm vom Gewann "Oberer Wallhauserhof" her.

### b) Entwässerung

Die Abwasser werden über den Ortskanal in die im Bau befindliche Sammelkläranlage der Gemeinde Dettingen/Wallhausen - Dingelsdorf geleitet.

### c) Elektro-Versorgung

Die Elektro-Versorgung wird unmittelbar durch die Badenwerk AG, Betriebsbüro Stockach durchgeführt. Sämtliche Leitungen müssen verkabelt werden.

## IV. Kosten

Die Kosten für die Erschließung werden von Herrn Bauingenieur Buck, Radolfzell, als Tiefbau-Planer der Gemeinde ermittelt und mit diesem Bebauungsplan dem Landratsamt übersandt.

V. Beabsichtigte Baumaßnahmen

Die Gemeinde wird keine Grundstücksumlegung durchführen. Fast das gesamte Wohngebiet entlang des Kapellenweges, hat die Firma WOHNBAU SÜD GMBH & CO, KG, Stuttgart käuflich erworben mit der Absicht, dieses in der vorgesehenen Weise zu bebauen .

Der vorliegende Bebauungsplan wurde mit der parallel laufenden Hafenplanung abgestimmt, welche ein Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiet schaffen soll. Eine detaillierte Hafenplanung wird von dem, von der Gemeinde beauftragten Wasserbau-Ingenieur in einem wasserrechtlichen Verfahren gesondert vorgelegt.

Dettingen, den 23. 2. 1967

Für die Gemeinde, der Bürgermeister: .....



**B e b a u n g s v o r s c h r i f t e n**  
zum Bebauungsplan für das Gewann:  
" Kapellenweg - Hafen ",  
der Gemeinde Dettingen/Wallhausen,  
Landkreis Konstanz.

**A Rechtsgrundlagen:**

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. 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 ..... *27. 10. 1968* ..... den Bebauungsplan für das Gebiet: " Kapellenweg - Hafen ", als Satzung beschlossen.

**B Festsetzungen:**

§ 1

Art der baulichen Nutzung

- 1) Das Baugebiet ist reines Wohngebiet und Gewerbegebiet, gemäß § 3 und § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- 2) Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze eingetragen.
- 2) Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl bei 2-geschossigen Gebäuden 0,4, im Gewerbegebiet 0,8.
- 3) Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchstzulässige Geschosflächenzahl bei 2-geschoßigen Gebäuden 0,7, im Gewerbegebiet 1,2.

§ 3

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die einzelnen Gebäude sollten nicht länger als 26 m sein.

- 2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 3) Es bestehen keine Bedenken, wenn anstelle von Kettenhäusern/Doppelhäusern, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser bei Beachtung der Grenzabstände, Gebäude- und Fensterabstände, der zulässigen baulichen Nutzung und der geforderten Abstellplätze bzw. Garagen, erstellt werden.

#### § 4

##### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

- 1) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus dem im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen.

#### § 5

##### Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände

- 1) Für die Fenster-, Gebäude- und Gebäudeabstände ist die Landesbauordnung (LBO) von Baden - Württemberg vom 6. 4.1964 maßgebend.

#### § 6

##### Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf - auf der Talseite gemessen - vom neugestalteten Gelände bis zur Traufe betragen:  
bei 1-geschoßigen Gebäuden 3,50 m,  
bei 2-geschoßigen Gebäuden 6,50 m.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Bezirksbaumeister festgelegt.

- 4) An- und Vorbauten an dem Gebäude 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) Die im Einzelfall zulässige Dachneigung darf 26 - 32 Grad betragen.  
Für die Dachdeckung sollen in der Regel Tonziegel verwendet werden.  
Für die eingeschossigen Gebäude können auch anthrazitfarbene Wellasbestzementplatten verwendet werden.
- 7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht statthaft.
- 8) 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 nur als Anhalt für die Behandlung Baugesuchen im Bebauungsplan eingetragen. Sie dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.  
Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Abstellfläche von mindestens 5,5 m Tiefe anzulegen.
- 3) Mehrere Einzelgaragen bzw. 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.



Gemeinde und die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

- 2) Die Gemeinde und die 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.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

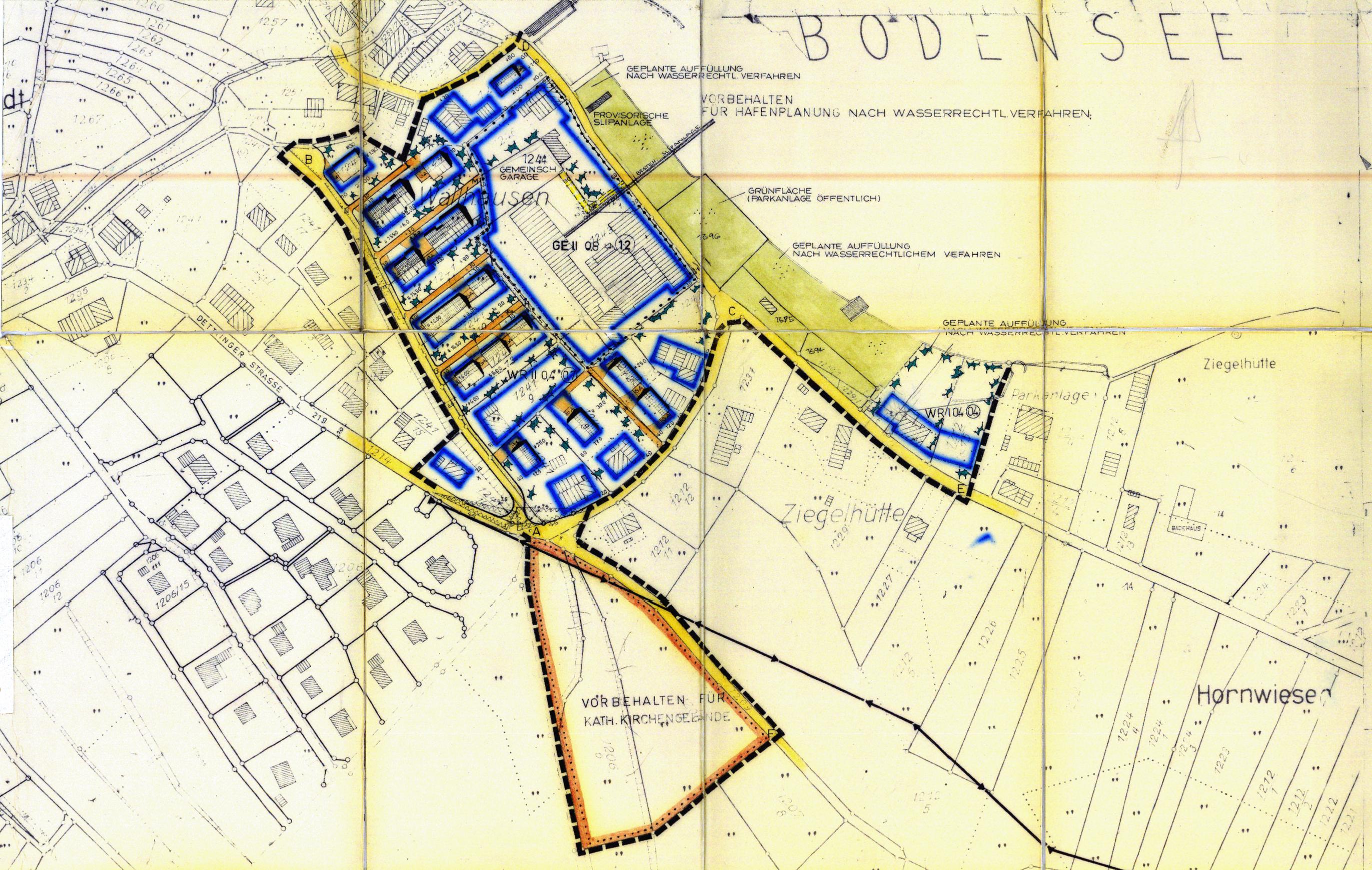
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten § 31 BBauG. und § 4 Abs. 1 Nr. 1

Dettingen, den ..... 23. 2 ..... 1967

Der Bürgermeister: .....



# BODENSEE



## GEMEINDE DETTINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
KAPELLENWEG

M. 1:1000  
HAFENGEBIET  
WALLHAUSEN

Genehmigt gem. § 11 des  
Bundesbaugesetzes  
Landratsamt Konstanz  
- Stadtverwaltung -  
Konstanz, den 31. Juli 1969  
in Vertretung

Witz 8. Aug. 1969



### ERLÄUTERUNGEN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- VORHANDENE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- GEPLANTE GEBÄUDE GRZ 04 GFZ 07
- DACHNEIGUNG 26-30°
- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE AUFZUHEBENDE
- BAUGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- REINES WOHNGEBIET
- GEWERBEGEBIET
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- BAULICHE ANLAGEN U. ERRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- PRIVATEINSTELLPLÄTZE U. ZUFahrTEN
- GARAGEN MIT GEH-FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SICHTDREIECK

DETTINGEN, DEN 9.2.1967

DER PLANER:

*Heisrath*  
FREIER ARCHITEKT  
RUDOLF HEISRATH INGENIEUR FÜR HOCHPAU  
7511 DETTINGEN-WALLHAUSEN-BODENSEE TEL.5255

GEMEINDE DETTINGEN

*Fimm*  
DER BÜRGERMEISTER