INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. BEGRÜNDUNG

2. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

3. GESTALTUNGSPLAN M 1:1000

B e g r ü n d u n g

zum Teilbebauungsplan in Dingelsdorf - Ortsteil Oberdorf.

I. Allgemeine Bauweise.

Laut vorliegendem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dingelsdorf ist auch im Ortsteil Oberdorf Gelände im Bereich des Ortskernes zur späteren Bebauung vorgesehen.

Auf Grund von bereits erteilten Baugenehmigungen für Bauvorhaben am nordwestlichen Rand des Ortsteiles und weiter noch vorliegenden Gesuchen für die Erstellung von Wohngebäuden, sieht sich die Gemeinde veranlasst, einen Teilbebauungsplan aufzustellen, der die besagten Grundstücke der vorhandenen Bauinteressenten umfasst. Eine Überplanung des gesamten zur Bebauung vorgesehenen Gebietes kann aus folgenden Gründen noch nicht sofort erfolgen:

1.) Die Gemeinde wäre aus finanziellen Gründen noch nicht in der Lage eine Bebauung des gesamten Gebietes mit der damit verbundenen Erschließung zuzulassen bezw. Vorzunehmen.

2.) Liegt in diesem Gebiet ein umfassendes domäneeigenes Grundstück, das aus gewissen Gründen z.Zt. noch einer Verkaufssperre unterliegt. Unter Umständen könnten auf diesem Grundstück noch andere Nichtwohngebäude erstellt werden.

Wie bereits erwähnt handelt es sich hier bei diesem Bebauungsplan um eine z.Zt. mögliche Bebauung.

Das Grundstück Lgb.Nr.868 wurde im Jahre 1957 in Parzellen aufgeteilt und mit drei Einfamilienhäuser bebaut.

Dasselbe erfolgte mit dem Grundstück Lgb.Nr.869/1 im Jahre 1961. Zwei der sechs geplanten Gebäude sind ebenfalls in zweigeschossiger Bauweise erstellt.

Eine weitere Bebauung ist nun entlang der Strasse Lgb.Nr. 856 vorgesehen. Für diese zu erstellenden Gebäude ist mit einigen Ausnahmen zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Dachneigung soll bei diesen Gebäuden 26-30° betragen. Ein Kniestock bis zu 0,30 m kann zugelassen werden. Für die Häuser auf Grundstück Lgb.Nr.810 und 1392 ist eine dem vorhandenen Gelände entsprechende Bauweise geplant.

II. Erschließung.

a) Der vorhandene Kanal entlang der Strasse und des Grundstückes Lgb.Nr.868 kann für die neu geplanten Gebäude nicht benützt werden, weil er für diese zu hoch liegt. Im Hinblick auf eine spätere Gesamtentwässerung werden nun die Abwässer der Gebäude nicht mehr in den vorhandenen offenen Wasserlauf entlang des Weges Lgb.Nr.553 geleitet, sondern über einen entsprechend tief zu legenden Kanal zu dem im Gewann "Unteren Brühl" fließenden Krebsgraben.

Fortsetzung Bl.2 ./.

Mit dieser Anordnung wird es möglich, auch die Abwässer aus dem alten bestehenden Ortsteil Oberdorf später in einer gemeinsamen Leitung zu fassen und eventl. zu verrohren. Die Kanalquerschnitte im Ortsweg Lgb.Nr.856 sind entsprechend geplant und dimmensioniert. Ein späteres Hinzukommen der Abwässer aus dem weiteren Bebauungsgebiet auf dem domäneeignen Grundstück Lgb.Nr.868 wurde berücksichtigt.

Eine Gebäudegruppe (B) am südöstlichen Ortsrand wurde ebenfalls mit eingeplant. Diese Gebäude sind ebenfalls in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, entsprechend den Gebäuden im geplanten Teil (A) ebenfalls mit 26-30° Dachneigung und 0,30 m hohem Kniestock. Ein Anschluß der Häuser an das bestehende Kanalnetz ist ohne weiteres möglich.

Neue Strassen sind nicht anzulegen, da die vorhandenen z.Teil schon einen festen Belag haben. Da auch nicht mit einem regen Durchgangsverkehr zu rechnen ist, würde die vorhandene Breite genügen. Im Hinblick auf einen späteren Zubringerverkehr zum Gesamtbaugebiet, ist jedoch eine Verbreiterung der Strasse auf mindestens 7 m im Gebiet (A) entlang der Grundstücke Lgb.Nr.1392/810/811/812 u.868 vorgesehen, eine Begradigung der vorhandenen Strasse im Teil (B).

b) Zur Wasserversorgung ist zu sagen, dass ausreichend dimmensionierte Leitungen bereits in den Strassen liegen, die ggf. verlängert werden müssen. Ausreichender Wasserdruck ist nur teilweise vorhanden, entsprechende Druckerhöhungsanlagen sind vorläufig von den Grundstücksinhabern in den Gebäuden einzubauen. Nach der erfolgten Neuverlegung der Hauptwasserzuleitung ist genügend Wasser vorhanden.

c) Die Elt.Versorgung wird durch das Badenwerk durchgeführt.

III. Kosten.

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten werden durch Herrn Bauingenieur E. Dziuba, Singen a.H. mit der weiteren technischen Durcharbeitung ermittelt. Die Kostenaufstellung wird nachgereicht.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen.

Von Seiten der Gemeinde ist nicht beabsichtigt eine Umlegung durchzuführen. Vielmehr dient der Bebauungsplan als Grundlage für bereits erfolgten Geländetausch bezw. beabsichtigten Verkauf der Grundstücke für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und die nach und nach einsetzende Bebauung.

Dingelsdorf, den 25.Mai 1964.

Für die Gemeinde:

GEMEINDE DINGELSDORF

Der Architekt:

Albert Renz
Architekt-Bauingenieur
7751 Dingelsdorf/Bodensee
Ortsstr. 131, Tel. Allensbach

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

zum Bebaunngsplan für das Gebiet im

Ortsteil Oberdorf

Der Gemeinde Dingelsdorf, Ldk. Konstanz.

A. Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2,8 u.9 des Bundesbaugesetzes v.23.6.196o (BGBl.I S.341).
2) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunützungsverordnung) v.26.6.1962 (BGBl.I S.429) (BauNVO).
3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. v.27.6.1961 (Ges.Blatt S.2o8).
4) §§ 3 Abs.1, 14 Abs.1, 15 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.April 1964 (Ges.Bl.S.151).

B. Festsetzungen:

§ 1.

Art der baulichen Nutzung.

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs.1-3 Baunutzungsverordnung.

§ 2.

Maß der baulichen Nutzung.

1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan als Höchstgrenze eingetragen.
2) Jm Rahmen der überbaubaren Grundstückfläche beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl bei 1- und 2- geschossigen Gebäuden o,3o.
3) Jm Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchstzulässige Geschoßflächenzahl
   bei 1- geschossigen Gebäuden o,3o
   bei 2- geschossigen Gebäuden o,5.

§ 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. nicht zulässig.

§ 5. s.Bl.2

./.

§ 5.

Grenz-u.Gebäudeabstand.

1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 5,oo m betragen, soweit im Bebauungsplan nicht ein geringeres Maß eingetragen ist.

2) Als Ausnahme ist ein seitlicher Grenzabstand von 3,6o m zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von lo,o 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 9,5o m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,o m betragen.

2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 3,5o m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,25 m

3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als o,6o m betragen und wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Bezirksbaumeister festgelegt.

4) An-u.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 (26°-3o°).
Für die Dachdeckung sollen in der Regel Tonziegel verwendet werden.

7) Im Dachraum 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 nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

9) Die Ausführung eines Kniestocks -o,3o m hoch kann gestattet 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,o m Tiefe anzulegen.

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

4) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die

Fortsetzung Bl.3 ./.

Traufhöhe darf höchstens 2,7o m betragen. Dachneigung Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 8.

Einfriedigungen.

1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassen 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 -(Gehweg) Oberkante erfolgen.

2) Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von o,8o m nicht überschreiten.

3) Jn bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

4) 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.

§ 1o.

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 gesetz werden.

3) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 11.

Planvorlage.

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

2) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, dass die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, dass die Beurteilung der Wir-

Fortsetzung Bl.4 ./.

kung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen.

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

.-.-.-.-.-.-.-.-.

§ 5.

Grenz-u.Gebäudeabstand.

1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 5,oo m betragen, soweit im Bebauungsplan nicht ein geringeres Maß eingetragen ist.

2) Als Ausnahme ist ein seitlicher Grenzabstand von 3,6o m zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von lo,o 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 9,5o m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,o m betragen.

2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 3,5o m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,25 m

3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als o,6o m betragen und wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Bezirksbaumeister festgelegt.

4) An-u.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 (26°-3o°).
Für die Dachdeckung sollen in der Regel Tonziegel verwendet werden.

7) Im Dachraum 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 nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

9) Die Ausführung eines Kniestocks -o,3o m hoch kann gestattet 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,o m Tiefe anzulegen.

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

4) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die

Fortsetzung Bl.3 ./.

Unterer Brühl

Oberndorf

Oberen Brühl

Hammelholz

KREBSBACH

SEEBUCK

BAUMGARTEN

HOFBERGSTRASSE

AN DER STEIG

KONSTANZERSTRASSE

DEUTSCHORDENSTRASSE

Landstraße

LEGENDE

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- GEPLANTE GEBÄUDE
  - GESCHOSSZAHL — GZ ~~1~~ ~~2~~
  - GRUNDFLÄCHENZAHL — GRZ 0,3
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL — GFZ
- PRIVATE EINSTELLFL. FÜR PKW
- ÖFFENTLICHE STRASSENFL.
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- NEUE BAULINIE — a
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE — b
  - NEUE BAUGRENZE — c
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL.
- ÖFFENTENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - BESTEHENDE
  - AUFZUHEBENDE
  - GEPLANTE
- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETS
- KANAL
- GARAGE

GESTALTUNGSPLAN
M. 1:1000

GEMEINDE DINGELSDORF, ORTSTEIL OBERDORF

DINGELSDORF, IM MAI 1964

FÜR DIE GEMEINDE:

DER ARCHITEKT:
Albert Benz
Architekt-Baungenieur
7751 Dingelsdorf/Konstanz
Ortsteil Bsl. Allensbach-Hide
20.X.64

GEMEINDE DINGELSDORF

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
- Staatsverwaltung -
Konstanz, den 12. Mai 1966
In Vertretung

Rechtsverbindlich seit 21. Mai 1966

LANDRATSAMT KONSTANZ