BEBAUUNGSPLAN „SONNENBÜHL und HALDEN, DETTINGEN“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. SATZUNG

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

3. GESTALTUNGSPLAN

4. STRASSEN- und BAUFLUCHTENPLAN
4a. TEILÄNDERUNGSPLAN
5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

6. STRASSLÄNGSSCHNITTE

7. STRASSENQUERSCHNITTE

S a t z u n g

der Gemeinde D e t t i n g e n - W a l l h a u s e n, Kreis Konstanz, über den Bebauungsplan vom 15. März 1962 für das Baugebiet oder die Gewanne

Sonnenbühl und Halden.

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat der Gemeinderat aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 1 der 2. Durchführungsverordnung der Landesregierung zum BBauG vom 27. 6. 1961 (Ges. Bl.S. 208), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) § 4 der Gemeindeordnung vom 25. 7. 1955 i.d.F. vom 22. 3. 1960 (Ges. Bl.S.94), der §§ 1, 33, 109, 123, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung - LBO - i.d.F. vom 26. 7. 1935 (GVBl. S. 187) und der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10. 11. 1936 (RGBl. I S. 938) folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

   Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Straßen- und Baufluchtenplan vom 15. März 1962 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

2. Inhalt des Bebauungsplanes:

   2.1 Erläuterungsbericht
   2.2 Übersichtsplan
   2.3 Gestaltungsplan
   2.4 Straßen- und Baufluchtenplan
   2.5 Textteil des Bebauungsplanes (Bebauungsvorschriften)
   2.6 Straßenlängsschnitte
   2.7 Straßenquerschnitte
   2.8 Verzeichnis der Grundstückseigentümer
   2.9 Gemeinderatsbeschluß

3. Inkrafttreten des Bebauungsplanes:
   Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dettingen, den 16. 8. 1963

(Bürgermeister)

Fertigung: 1
Anlage: 1
zum Bebauungsplan vom
15. März 1962 gehörig.

GEMEINDE DETTINGEN
KREIS KONSTANZ

Erläuterungsbericht

zum Teilbebauungsplan der Gewanne Sonnenbühl und Halden.

Nachdem schon vor 5-, 4-, und 3 Jahren, 3 Bürgersöhne je ein Einfamilienwohnhaus erstellt haben, wurde schon 1957 für dieses Gebiet einen Bebauungsplan beschlossen und angefertigt, jedoch anläßlich einer Umfrage haben die meisten Grundstücksbesitzer den baldigen Verkauf abgelehnt.
Um langwierigen Verhandlungen und Einsprüchen zu entgehen, hat der Gemeinderat über dieses Gebiet die Bausperre verhängt, und den Teilbebauungsplan solange beruhen lassen.
Inzwischen sind nun alle Grundstücksbesitzer mit dem Verkauf einverstanden bis auf Lgb.-Nr. 661 und 662, jedoch hat dieser Besitzer die Einzeichnung der Häuser in diese Grundstücke gewährt, siehe auch Gemeinderatsbeschluß vom 16. 10. 1961.
Die Grundstücke Lgb.-Nr. 668, 669, 670, 671/1 und 673 wurden auch sofort an Südbau AG, Stuttgart verkauft und die Bodenverkehrsgenehmigung hierzu wurde erteilt.

Eine Testumfrage der Baugenossenschaft ergab die Mehrheit für Eigentumswohnungen in 2-stöckigen Reihenhäusern mit 2-, 3-, 4-, und 5-teiligen Körpern, als Grundlage für die Bebauung der o.a. Grundstücke. Durch diese Änderungen mußte der 1957 entworfene Teilbebauungsplan wieder neu bearbeitet werden, unter Berücksichtigung der Forderungen der Platzbesitzer.

Der Bebauungsplan mit den einzelnen Bautypen wurde im Benehmen mit dem Herrn Bezirksbaumeister Jakob, dem Gemeinderat und den Bauträgert angefertigt.
Den Schwerpunkt dieses "reinen Wohngebietes" bildet die Doppel- und Reihenhaussiedlung der Baugesellschaft mit 27 Einfamilienreihenhäuser und 24 Garagen. -
Die einzelnen Bauten wurden soweit wie möglich auf die Nordseite der Grundstücke gesetzt, um einen größeren Wohngarten an der Südseite zu erhalten.

Um Lärmbelästigung von der Wohnsiedlung abzuhalten sind die Garagen nach außen geplant.

Die Zufahrtswege zu den einzelnen Häusern wurden bewußt schmal gehalten, um ruhenden Verkehr zu verhindern. Diese Zufahrtswege sollen nur von Fußgängern, evtl. noch von Kranken-, Leichen- und Möbelwagen, benutzt werden. Außerdem sollen darin die Versorgungsleitungen, ab öffentlichem Netz bis zum Hausanschluß, Aufnahme finden.
Eine entsprechende Bepflanzung mit Sichtschutz wird angestrebt.
Alles weitere dürfte aus dem beigefügten Gestaltungsplan ersichtlich sein.

Die Baugenossenschaft beantragt für ihr Baugebiet mit Reihenhäuser, die Erstellung einer Teilkläranlage an die tiefste Stelle, wenn ihr die Baugenehmigung infolge von nicht rechtzeitiger Lösung der Abwasserfrage, mit Erstellung einer Sammelkläranlage, versagt wird. Die Gemeinde strebt aber nun die Planung und den Bau einer Sammelkläranlage an, sobald der Generalkanalisationsplan, welcher in Auftrag und Bearbeitung sich befindet, fertiggestellt ist.

Der Gemeinde Dettingen entstehen voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen folgende überschlägig ermittelten Kosten:

					DM
1.	Straßenerwerb Die vorh. Gemeindestraßen können bei der Neuplanung mitverwendet werden, müssen aber eine Verbreiterung erfahren. Der Platzankauf wurde bereits mit den Grundstückseigentümer und der Baugesellschaft mit 5,-- DM/qm festgesetzt.				
	Kosten für Geländeankauf	ca.	3000 qm	a DM 5,-- =	15000,--
2.	Herstellung der Straßen- und Gehwege mit Teerung	"	800 lfdm	" " 60,-- =	48000,--
3.	Kanalisation	"	750	" " " 75,-- =	56250,--
4.	Trink- u. Löschwasserversorgung	"	600	" " " 40,-- =	24000,--
			Übertrag		DM 143250,--

	Übertrag	DM 143250,--
5. Straßenbeleuchtung und Verkabelung, lt. Angabe des Badenwerkes Stockach wurden die anteiligen Kosten für die Gemeinde festgesetzt auf	"	8000,--
6. Erstellung des Teilbebauungsplanes, Geländeaufnahmen und Behördengebühren	"	5000,--
7. Unvorhergesehenes zur Aufrundung	"	3750,--
Gesamtkosten	DM	160000,--

Zur Sicherung der baldigen Durchführung der Erschließung hat die Südbau AG Stuttgart erklärt, den auf ihr Gebiet entfallenden Erschließungskostenanteil mit ca. DM 80000,-- Zug um Zug an die Gemeinde vorschüsslich zu zahlen. Die anteiligen genauen Anliegergebühren werden durch Anliegersatzungen genau festgesetzt und an die Anlieger umgelegt.

Es darf nun der Antrag auf Feststellung des Teilbebauungsplanes gestellt werden.

Aufgestellt:

Dettingen, den 16. 8. 1968

Der Bürgermeister:

BÜRGERMEISTER AMT DETTINGEN

.....

ANLAGE : 3
FERTIGUNG : 4
ZUM ANTRAG VOM :
15. 3. 1962 GEHÖRIG

GEMEINDE DETTINGEN

TEILBEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEWANN: SONNENBÜHL und HALDEN

GESTALTUNGSPLAN
M = 1:1000

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
- Staatsverwaltung -
Konstanz, den 20. Feb. 1964
In Vertretung

LANDRATSAMT KONSTANZ

Rechtsverbindlich seit 22.2.64



ERLÄUTERUNGEN:

BESTEHENDE GEBÄUDE

ZUERSTELLENDE GEBÄUDE

GESCHOSSZAHL	DACHNEIGUNG
1	22° - 25°
HANGSEITIG: 1 TALSEITIG: 2	28° - 32°
2	25° - 30°

ÖFFENTLICHE STRASSEN - UND PLATZFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

BESTEHENBLEIBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

WEGFALLENDE "

VORGESCHLAGENDE NEUE "

DETTINGEN, DEN ~~15. MÄRZ 1962~~
15. NOV. 1963

DER BÜRGERMEISTER:

BÜRGERMEISTERAMT DETTINGEN

DER PLANER:

Ferdinand Kaipach
Architekt
Reg. Bau Inspektor a. D.
Dettingen-Konstanz
Tel. 355

ANLAGE : 4
FERTIGUNG : 4
ZUM ANTRAG VOM :
15. 3. 1962 GEHÖMIG

GEMEINDE DETTINGEN

TEILBEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEWANN: SONNENBÜHL und HALDEN

STRASSEN- + BAUFLUCHTENPLAN M. = 1:1000

ZUM AUFKLEBEN AUF ALTE FERTIGUNG BESTIMMT!

- UNGÜLTIG -

ERSETZT DURCH ANLIEG. NEUEN TEILÄNDERUNGSPLAN VOM 5.7.67

n. Stockach

n. Konstanz

Sonnenbühl

Halden

(Aufder

(Bildäcker)

GEHWEG

zur Schule, spät. Kinder-Garten und Geschäfte - zur Post und Bushaltestelle

n. Allensbach

zur Ortsmitte → n. Konstanz

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
- Staatsverwaltung -
Konstanz, den 20. Feb. 1964
In Vertretung
Rechtsverbindlich seit

LANDRATSAMT KONSTANZ

ERLÄUTERUNGEN:

- NEUFESTZUSTELLENDE BAUGRENZE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- FESTGESTELLTE UND BESTEHENBLEIBENDE STRASSENFLUCHT
- NEUFESTZUSTELLENDE BAUFLUCHT (BAULINIE) - ZWINGEND -
- NEUFESTZUSTELLENDE STRASSENFLUCHT
- AUFZUHEBENDE STRASSENFLUCHT
- ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- BESTEH. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- PRIV. WEGE + EINSTELLPLÄTZE
- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

~~DETTINGEN, DEN 15. MÄRZ 1962~~
15. NOV. 1963

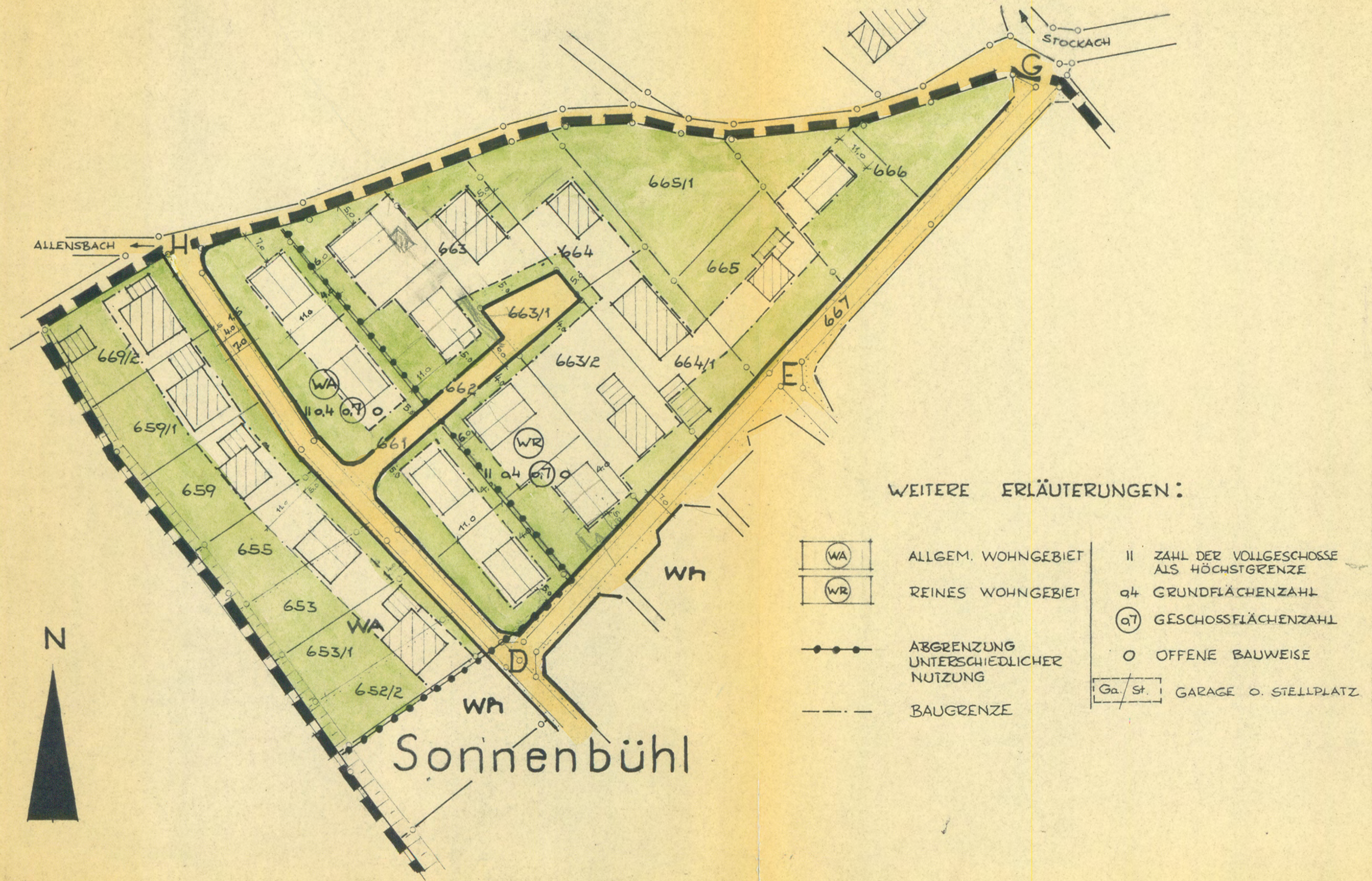
DER BÜRGERMEISTER:

DER BÜRGERMEISTER DETTINGEN

DER PLANER:

Ferdinand Kalbach
Architekt
Reg. Bau Inspektor a.D.
Dettingen-Konstanz
Tel. 365

TEILÄNDERUNG v. 5.7.67
ZUM ANTRAG v. 15.3.62



GEMEINDE DETTINGEN

TEILBEBAUUNGSPLAN SONNENBÜHL-HALDEN

STRASSEN- + BAUFLUCHTENPLAN M. 1:1000

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

Rechtsverbindlich seit 10. Juli 1970

LANDRATSAMT KONSTANZ

DETTINGEN, 5.7.67
BÜRGERMEISTER:

PLANER:
FREIER ARCHITEKT
RUDOLF HEISRATH INGENIEUR FÜR HOCHBAU
7751 DETTINGEN-WALLHAUSEN/BODENSEE · TEL. 5255

Fertigung: 1
Anlage: 5

Zum Bebauungsplan vom
15. März 1962 gehörig.

GEMEINDE DETTINGEN
KREIS KONSTANZ

Textteil des Bebauungsplanes
(Bebauungsvorschriften)

der Gemeinde D e t t i n g e n zum Teilbebauungsplan vom 15. März 1962, für das Baugebiet

"Sonnenbühl" und "Halden".

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat der Gemeinderat aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 1 der 2. Durchführungsverordnung der Landesregierung zum BBauG vom 27. 6. 1961 (Ges.Bl.S. 208), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung) vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429), § 4 der Gemeindeordnung vom 25. 7. 1955 i.d.F. vom 22. 3. 1960 (Ges.Bl.S.94), der §§ 1, 33, 109, 123, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung - LBO - i.d.F. vom 26. 7. 1935 (GVBl. S. 187) und der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10. 11. 1936 (RGBl. I S. 938) folgenden

Textteil als Bebauungsvorschriften erlassen:

§ 1

Zweckbestimmung des Baugebietes.

(1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden (vgl. § 5) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Das Baugebiet wird gem. Baunutzungsverordnung als "Reine Wohngebiete" (WR) festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung.
(Zulässige Überbauung)

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze gem. § 17 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken v. 26. 7. 1962 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem Gestaltungsplan ersichtlich.

§ 3

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand.

(1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser) nach Maßgabe des Gestaltungsplans vorgeschrieben. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) können lt. Gestaltungsplan errichtet werden.

(2) Für die zulässige Geschoßzahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

(3) Soweit es sich um die Schließung von Baulücken handelt, sind die Neubauten in Geschoßzahl, Stellung, Firstrichtung und Dachform einem der Nachbargebäude anzugleichen.

(4) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 5,00 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten.

---

(5) Es wird bindend vorgeschrieben, dass die elektrischen Zuleitungen zu den Bauten verkabelt werden müssen, damit ein gutes Gesamtbaubild gewährleistet ist.

§ 4

Gestaltung der Bauten.

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei sollen die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen, jedoch nicht länger als 15,00 m. Reihenhäuser mindestens 5,00 bis 8,00 m Einzellänge.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden - 4,50 m -,
bei zweigeschossigen Gebäuden - 6,50 m -.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

(4) In dem zum Teil stark geneigten Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einen angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

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

(7) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise höchstens 30° betragen.
Für die Dachdeckung sollen engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Die Ausführung eines Kniestockes über 0,30 m Höhe über Speicherboden ist bei allen Gebäuden, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand (roh) mit der Unterseite der Sparren, zulässig.

(9) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten nur ausnahmsweise gestattet. Die Belichtung und Belüftung des ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Dachfenster erfolgen.

(10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei allen Gebäuden nicht gestattet.

(11) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder in deren Nähe aus dem Dach und farblich im Dachton, möglichst mit Klinker, geführt werden.

(12) Jeder Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass im Hause zu einem späteren Zeitpunkt eine Wasseruhr ohne große Schwierigkeiten eingebaut werden kann.

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

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind zum Teil (siehe Gestaltungsplan), die freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

(4) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,25 m betragen.

§ 6

Verputz und Anstrich der Gebäude.

(1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

(2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

(3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie der Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 7

Einfriedigungen.

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton, mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder mit Scherengitter-Holzzäune und Heckenhinterpflanzung der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stackeldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 8

Grundstücksgestaltung und Vorgärten.

(1) Anfüllen 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 bezw. Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

(3) Vorplätze müssen einplaniert und befestigt werden.

§ 9

Entwässerung.

(1) Sämtliche häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten und zentral zu klären.

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

Bei Grenzfällen bezw. Übergangslösungen entscheidet das Wasserwirtschaftsamt Konstanz.

§ 10

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) In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

(3) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten, Profile usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäuden im Gelände möglich ist.

§ 11

Schlußbestimmungen.

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2 Buchstabe d, e, g und k LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.

§ 12

Inkrafttreten.

Diese Bebauungsvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dettingen, den 16. 8. 1963