BEBAUUNGSPLAN „SCHMIDTENBÜHL“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

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

S a t z u n g

der Gemeinde Dettingen-Wallhausen, Landkreis Konstanz, über den Bebauungsplan im Gebiet: "SCHMIDTENBÜHL"

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. S. 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 1. 4. 1971 den Bebauungsplan für das Gebiet " S c h m i d t e n - b ü h l " als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 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

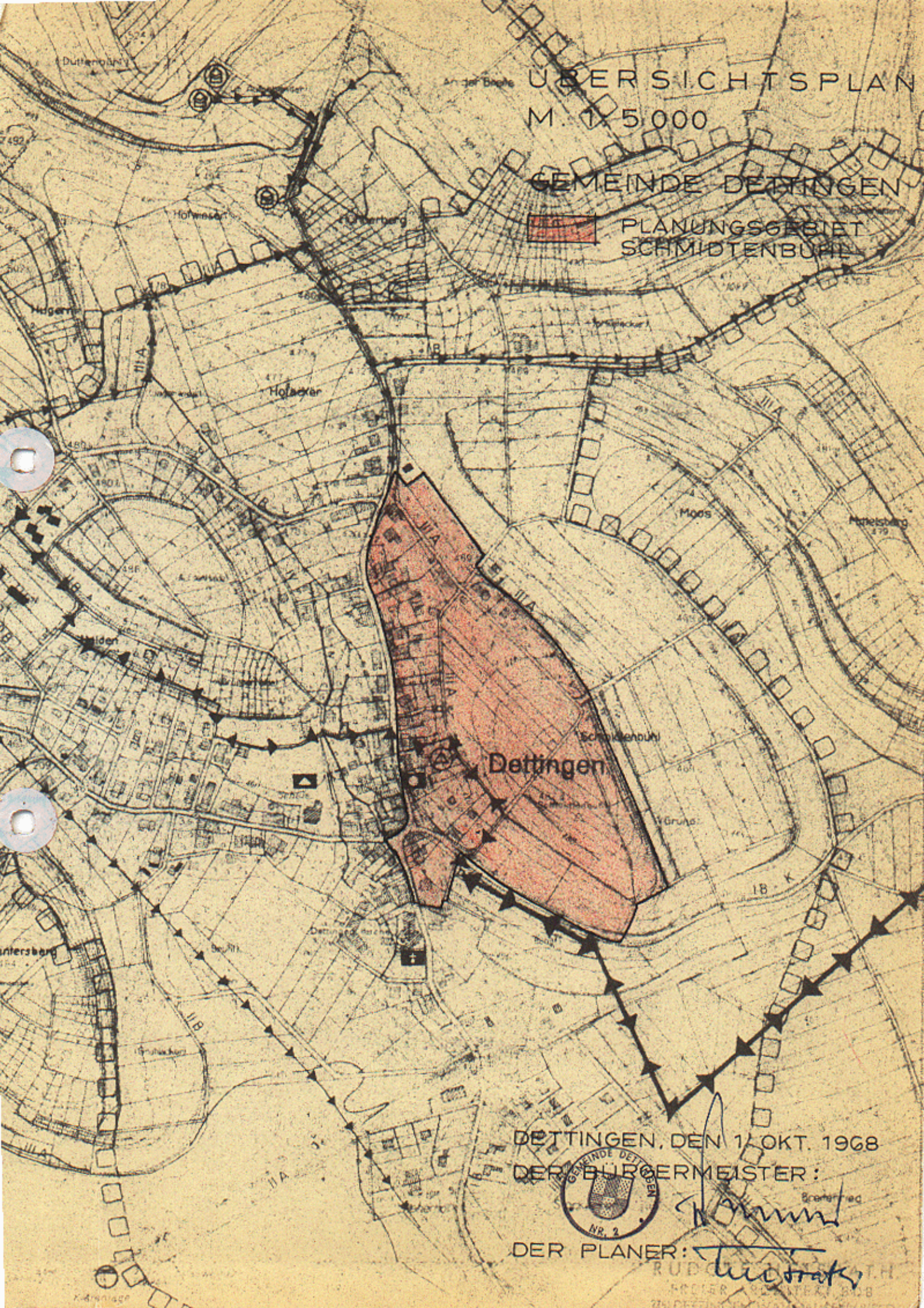
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dettingen, den 1. April 1971

Der Bürgermeister

GEMEINDE DETTINGEN NR. 2

16. April 1971


ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5.000
GEMEINDE DETTINGEN
PLANUNGSGEBIET SCHMIDTENBÜHL
Dettingen
Holacker
Moos
Schmidtenbühl
DETTINGEN, DEN 1. OKT. 1968
DER BÜRGERMEISTER:
DER PLANER:

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan für das Gebiet
" S c h n i d t e n b ü h l "
der Gemeinde Dettingen-Wallhausen
Landkreis Konstanz

I.

Allgemeines

Der Gemeinderat von Dettingen - Wallhausen hat der Erschließung als Baugelände und der Aufstellung eines Teilbebauungsplanes für das Gewann " Schnidtenbühl " zugestimmt. Es ist in Dettingen ein großer Bedarf an baureifen Gelände vorhanden, infolge der Stadtnähe; die Grundstücke anderer Planungsgebiete sind weitgehend verkauft, bzw. überbaut.

Bestimmend für den Entwurf ist die topographische Lage und die Erschließung dieses Bebauungsplangebietes.

Das Bebauungsgelände liegt am östlichen Rand des natürlich gewachsenen Dorfes. Es liegt auf der Kuppe eines Höhenrückens, von dem sich ein Fernblick nach allen Seiten bietet.

Die Haupterschliessung erfolgt als äussere Erschliessung, als Ringsammelstraße mit Stichwohnwegen zu den einzelnen Wohngruppen. Sämtlicher Fahrverkehr soll von der Wohnbebauung ferngehalten werden. Es entstehen dadurch ruhige Wohnzonen. Es ist eine gemischte Bebauung vorgeschlagen:

Für jede soziale Schicht mit den verschiedenen Wohnansprüchen sollen Parzellen für:

Mietwohnungen, Reihenhäuser, Zweifamilienwohnhäuser, Bungalows und Terrassenhäuser vorgesehen werden.

Die vorhandene Topographie bietet sich an, im Norden eine Verdichtung mit Mietwohnungen und Reihenhäuser anzustreben. Hier soll auch das - als Dominante der Wohnsiedlung - größere Haus, mit bis zu 5 Geschossen sowie evtl. Läden für den täglichen Bedarf vorgesehen werden. Die wertvolleren Plätze an den Südhängen sollen für den Einfamilienwohnhausbau vorbehalten bleiben. Um die Kuppe von sämtlicher Bebauung freizuhalten, ist hier eine öffentliche Grünfläche (mit Ruhebänken) vorgesehen, evtl. auch als Kinderspielplatz ausgewiesen.

Die einzelnen Hausgruppen sind entsprechend der Höhenlinien und der Erschliessung so eingeplant, daß jeweils durchgehende, unbebaubare Grün- und Bepflanzungszonen zwischen den einzelnen Gruppen entstehen.

Das Weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Durch das zweiseitige Erschließungsschema der einzelnen Wohngruppen kann mit einer wirtschaftlichen Gesamter - schließung des Bebauungsplangebietes gerechnet werden.

Zukünftige Wohndichte: ca. 80 EW/ha Bruttobaugelände.

Der Planer glaubt, daß mit diesem Bebauungsplanvorschlag die verschiedenen Wohnansprüche so zeitgemäß, wirt - schaftlich und individuell wie möglich, befriedigt wer- den können und auch die privaten Initiativen bestmög- lichst wahrgenommen werden.

II.

Art des Baugebietes

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR), gemäß §§ 3 und 4 BauNVO, ausgewiesen.

III.

Erschließung

a) Gemeindetrinkwasserleitung

Eine Gemeindewasserleitung liegt bereits in der Straße A - B; sie soll im Zuge der Gesamterschließung ver - längert und erweitert werden.

b) Entwässerung

Die Abwässer werden direkt in den Ortskanal geleitet, mit anschliessender Einleitung in die Sammelkläranlage der Gemeinde Dettingen.

c) Die Elektro-Versorgung wird durch das Badenwerk unmittelbar durchgeführt. Dettingen-Wallhausen ist B-Gemeinde, ausreichende Spannung ist vornanden. Die Zuleitungen sollen verkabelt werden.

IV. Kosten

Die der Gemeinde durch diese städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten werden von Bauingenieur Eckard Freese, Radolfzell, dem Tiefbau-Planer der Gemeinde für dieses Planungsgebiet ermittelt.

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Von seiten der Gemeinde wird ein Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient als Grundlage für die Grundstücksverkaufe, für die Durchführung verschiedener Erschliessungsmaßnahmen und für die nach und nach einsetzende Bebauung.

Dettingen-Wallhausen, den 10. Februar 1969

Der Burgermeister:



Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
- Staatsverwaltung -
Konstanz, den 15. April 1971
In Vertretung
Dr. Habs
Rechtsverbindlich seit 16. April 1971

GEMEINDE DETTINGEN

TEILBEBAUUNGSPLAN: SCHMIDTEN-BÜHL

M = 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG:

BESTANDSANGABEN:

- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- WR — REINE WOHNGEBIETE
- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- GRÜNFLÄCHEN, KINDERSPIELPLATZ
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- (II) — " " " ZWINGEND
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,7) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- PRIVATE EINSTELLPLÄTZE, FUSS U. FELDWEG, ZUFAHRT
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- FD — FLACHDACH
- SD — SATTELDACH z.B. 30° NEIGUNG
- St — STELLPLÄTZE
- Ga — GARAGEN
- FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN
- SICHTDREIECKE
- UMFORMERSTATION

DETTINGEN, DEN 1. APRIL 1971

DER PLANER:

RUDOLF HEISRATH
FREIER ARCHITEKT BDB
7778 DETTINGEN-WALLHAUSEN/BODENSEE
TELEFON 07533 / 781

i.V. Böhm

GEMEINDE DETTINGEN:

Konst. Hornstein
DER BÜRGERMEISTER

A n l a g e N r.

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:
" S c h m i d t e n b ü h l "
der Gemeinde Dettingen, Landkreis Konstanz

A Rechtsgrundlagen:

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. S. 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 1. April 1971 den Bebauungsplan für das Gebiet S c h m i d t e n b ü h l als Satzung beschlossen.

B Festsetzungen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze eingetragen.

2) Zulässige Grundflächenzahl:
Es gilt § 17 BauNVO in der neuesten Fassung für das betr. Grundstück im Bebauungsplan.

3) Zulässige Geschoßflächenzahl:
Es gilt § 17 BauNVO in der neuesten Fassung für das betr. Grundstück im Bebauungsplan.

§ 3

Bauweise

1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2) Für die Stellung, die Firstrichtung der Gebäude sowie die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend, sofern nicht als Flachdach ausgewiesen.

§ 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, und § 31 BBauG.

§ 5

Grenz- Fenster- und Gebäudeabstand

Soweit im Bebauungsplan nicht eingehende Festlegungen getroffen sind, gelten die Mindestgrenz- Fenster und Gebäudeabstände gem. LBO.
Die Summe der seitlichen Grenzabstände auf dem gleichen Grundstück betragen 9 m, Mindestgrenzabstand 3 m.

§ 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 10,00 m betragen.
Im reinen Wohngebiet (WR) sollen die Hauslängen nicht größer als 18 m sein.

2) Die Höhe der Gebäude darf - auf der Talseite gemessen - vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m,
bei dreigeschossigen Gebäuden (Terrassenhäuser)	7,50 m,
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,50 m,
bei viergeschossigen Gebäuden	12,50 m,
bei fünfgeschossigen Gebäuden	15,50 m.

3) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) der Gebäude vom eingeebneten Gelände ist möglichst niedrig zu halten. Sie wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Kreisbaumeister festgelegt. Sind die Sockelhöhe auf NN (Normal Null) bezogen und im Plan eingetragen, so sind diese Höhen einzuhalten.

4) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel Tonziegel oder rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel verwendet werden.

5) Stehen Bauten mit flachgeneigten Dächern und Flachdächern nebeneinander, als Anbauten oder als Gruppe, so sind die Traufgesimse (Ortgänge) im Maßstab einheitlich und harmonisch zu gestalten.

6) 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 von Baugesuchen im Bebauungsplan eingetragen. Die Garagen sind nach Möglichkeit in die Hauptbaukörper einzubeziehen.
Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Abstellfläche von mind. 5,50 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.

§ 8

Einfriedigungen

1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Die Anweisungen der Gemeinde sind zu beachten. Gestattet sind: Hecken aus standortgerechten Sträuchern. Die Abgrenzung zur Straße erfolgt durch Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis 8 cm über Straßen- bzw. Gehwegoberkante. Die Randsteine werden durch die Gemeinde ausgeführt, die anteiligen Kosten sind mit der Abrechnung der Erschließungskosten fällig.

2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Auch die Sichtdreiecke sind in dieser Höhe von jeder sichtbehindernden Bepflanzung, Lagerungen usw. freizuhalten.

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.

2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden.

3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung

1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 11

Planvorlage

1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben können Gemeinde und Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nach-

barhäuser und erforderlichenfalls, weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle, verlangen.

2) Die Gemeinde und 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 gilt § 31 BBauG und § 94 LBO.

Dettingen, den 1. April 1971

.....

Der Bürgermeister

GEMEINDE DETTINGEN NR. 2

Gemeinde Dettingen-Wallhausen
Landkreis Konstanz

Änderung

der Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das

Gewann "Schmidtenbühl"

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15. 12. 1971 folgende Änderung der Bebauungsvorschriften beschlossen:

In § 6 - Gestaltung der Bauten - wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2 a angefügt:

Bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden (ohne Terassenhäuser) wird die Geschosshöhe um jeweils 2,75 m erhöht, damit bei Gebäuden mit Personenfahrstühlen der Fahrstuhlschacht durch den Hinzubau eines sogenannten Pent-Hauses oder Attikageschosses, das 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreitet, mit eingebaut werden kann.

Die Satzung tritt nach der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde und öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

Dettingen, den 21. Dez. 1971

Für den Gemeinderat

GEMEINDE DETTINGEN BÜRGERMEISTER

(Weisshaupt)
Bürgermeister