BEBAUUNGSPLAN „WALLHAUSER HOF“

INHALT DER PLANAKTE

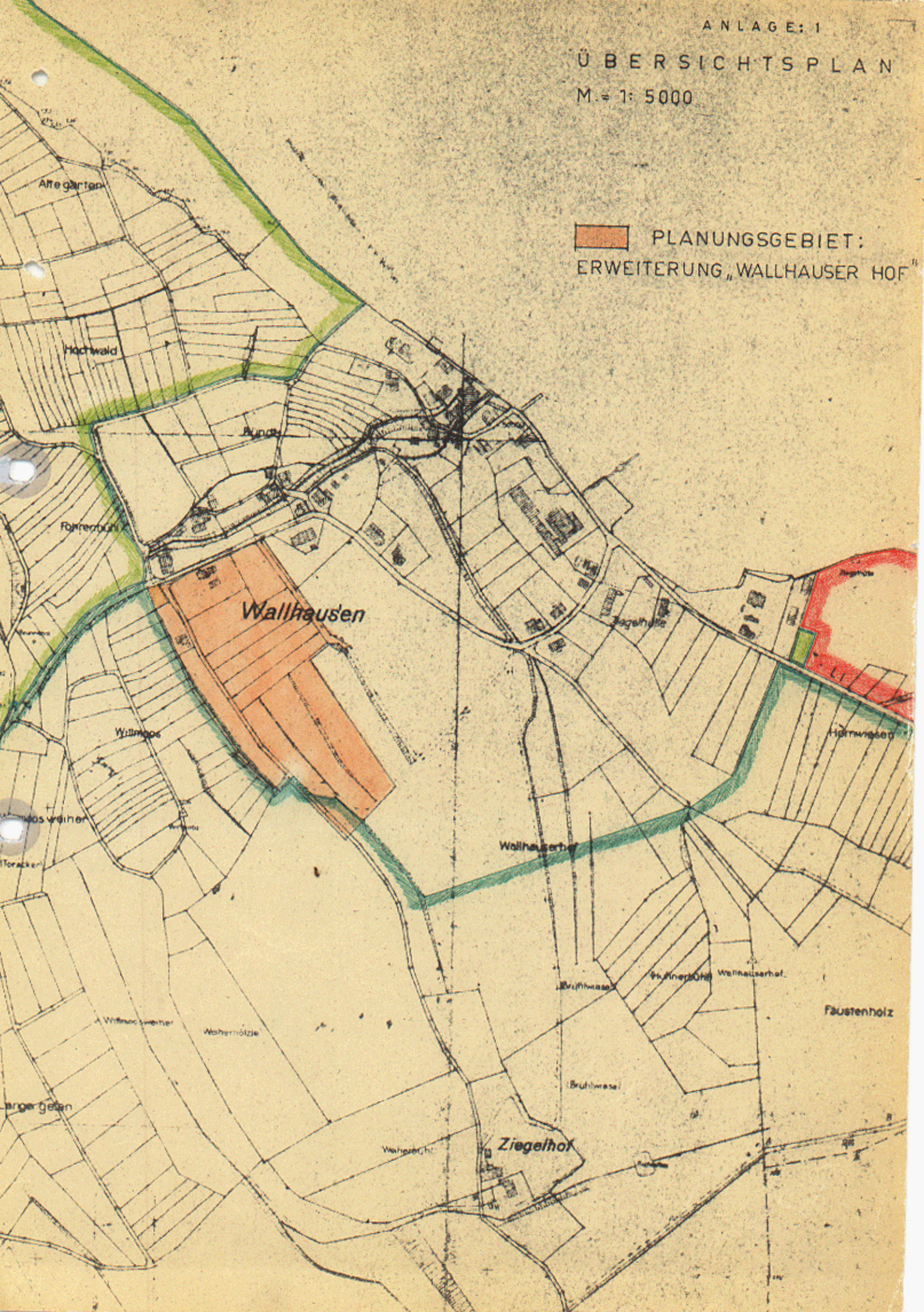
Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. ÜBERSICHTSPLAN
2. SATZUNG
3. BEGRÜNDUNG
4. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
5. TEILBEBAUUNGSPLAN M1:1000
6. STRASSENQUERSCHNITT

ANLAGE: 1

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1: 5000



S A T Z U N G

der Gemeinde Dettingen-Wallhausen, Landkreis Konstanz
über den Bebauungsplan im Gebiet:
" Wallhauserhof - Erweiterung ".

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 28.3.68 den Bebauungsplan für das Gebiet:
" Wallhauserhof - Erweiterung ", 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 1968

Der Bürgermeister: .....

BÜRGERMEISTER AMT DETTINGEN

Satzung öffentl. bekanntgemacht
am 27.8.1971

Anlage Nr. 2

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet
" Wallhauserhof - Erweiterung "
der Gemeinde Dettingen-Wallhausen
Landkreis Konstanz.

I. Allgemeines

Der Gemeinderat von Dettingen-Wallhausen hat der Erschliessung als Baugelände und der Aufstellung eines Teilbebauungsplanes für die Erweiterung Wallhauserhof zugestimmt. Die allmählich beabsichtigte Bebauung soll durch den vorhandenen Bebauungsplan vorbereitet und in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Bestimmend für den Entwurf dieses Bebauungsplanes ist die topographische Lage, die Erschließung des Bebauungsplangeländes, die hohen Grundstückspreise, die derzeitigen Besitzverhältnisse (die Gemeinde beabsichtigt kein Umlegungsverfahren durchzuführen), und die verschiedenen Wohnbedürfnisse der sozialen Schichten.

Als Dominante dieser Wohnsiedlung wird das Kirchenzentrum angesehen. Die einzelnen Hausgruppen sind entsprechend der vorhandenen Aussicht so eingeplant, daß jeweils durchgehende unbebaubare Grün- und Bepflanungszonen zwischen den einzelnen Gruppen entstehen, die Seesicht wird durch diese Stellung nicht abgeriegelt.

Für die Aufteilung der einzelnen Grundstücke war ein zwingender Ausgangspunkt, daß für den Einfamilienwohnhausbau möglichst kleine Parzellen mit bester Nutzung (Verkehrsruhe-Gartenanteil-Wohnwert) ausgewiesen werden.

Außer Ein- und Zweifamilienwohnhäusern werden in diesem Neuplanungsgebiet auch Bauplätze für Mehrfamilienwohnhäuser ausgewiesen, die als Mietshäuser oder Eigentumswohnungen genutzt werden können, als Eigentumsbildungsmaßnahme für eine sozial schwächere Schicht.

Sämtliche Garagen sollen möglichst in die Hauskörper einbezogen werden, was bei entsprechender Grundrißgestaltung der einzelnen Häuser keine Schwierigkeiten bereiten dürfte.

Am Südende dieses Bebauungsplangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Ruhebänken, auch evtl. als Kinderspielplatz ausgewiesen.

Das Weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Durch das zweiseitige Erschließungsschema der einzelnen Wohngruppen kann mit einer wirtschaftlichen Gesamterschliessung des Bebauungsplangebietes gerechnet werden.
Zukünftige Wohndichte ca. 80 EW/ha, Bruttobaugelände.
Der Planer glaubt, daß mit diesem Bebauungsplanvorschlag die verschiedenen Wohnansprüche so zeitgemäß wirtschaftlich und individuell wie möglich befriedigt werden können und auch die privaten Initiativen bestmöglichst wahrgenommen werden.

II. Art des Baugebietes

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

III. Erschließung

a) Gemeindetrinkwasserleitung
Eine Gemeindewasserleitung liegt bereits in der Straße A - C und G - F, sie soll im Zuge der Gesamterschließung verlängert und erweitert werden.

b) Entwässerung
Die Abwässer werden direkt in den Ortskanal geleitet mit anschließender Einleitung in die Sammelkläranlage der Gemeinde Dettingen-Wallhausen und Dingelsdorf.

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

IV. Kosten

Die der Gemeinde durch diese städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten werden von Bauingenieur Buck, Radolfzell, dem Tiefbau-Planer für die Gemeinde Dettingen-Wallhausen 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 Grundstücksverkäufe, für die Durchführung verschiedener Erschliessungsmaßnahmen und für die nach und nach einsetzende Bebauung.

Dettingen, den 1. Dez. 1965

(Weisshaupt)
Bürgermeister

- -

17. Dez. 1970

Weitere Begründung des Bebauungsplanes

" Erweiterung Wallhauserhof "

I. Allgemeines

Der Gemeinderat von Dettingen-Wallhausen hat in mehreren Sitzungen beschlossen, den "Oberen Wallhauserhof" als Baugelände zu erweitern und dieser vorliegenden Planung zugestimmt.
Das Baugebiet liegt östlich der L219 und wird im Nordwesten begrenzt durch das Gewann "Wittmoos". Die beabsichtigte Bebauung soll durch den vorgelegten Bebauungsplan geordnet und vorbereitet werden.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zufahrtsstraßen in das Neubaugelände sind genügend vorhanden. Die Wasser- und Kanalisationserschliessung ist durchgeführt und beendet. Die Straßen sind in der Rohplanie fertiggestellt, zum Teil schon mit einer Makatamdecke versehen. Wir glauben, daß die Bebauung in Anbetracht der leicht ansteigenden Hanglage in Ordnung ist und für vertretbar angesehen werden kann. Das weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

III. Erschliessung:

a) Die Erschliessung mit Wasser ist voll durchgeführt.

b) Die Erschliessung in bezug auf die Entwässerung ist ebenfalls voll durchgeführt.

c) Die Elektroversorgung wird aufgrund des B-Vertrages vom Badenwerk unmittelbar durchgeführt und ist bereits abgeschlossen. Ausreichende Spannung ist vorhanden. Sämtliche Zuleitungen des Badenwerks wie auch die zu verlegenden Telephonleitungen müssen verkabelt werden.

IV. Kosten

Die Kostenaufstellung ist vorhanden und liegt beim dortigen Amt vor. Da die Versorgung mit Wasser, Abwasser und Beleuchtung bereits durchgeführt ist und die Straßen in der Rohplanie fertiggestellt sind, fallen lediglich noch Erschliessungskosten für den Endausbau der Straßen und Wege in Höhe von DM 70.000,-- DM an.

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Eine Umlegung wird nicht durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient als Grundlage für die z. Zt. beabsichtigten Grundstücksverkäufe und auch für die Restdurchführung verschiedener anderer Baumaßnahmen. Die Bebauung des Gebietes hat bereits eingesetzt.



(Weisshaupt)
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:
"Wallhauserhof - Erweiterung"
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. 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 ...28.3.68..... den Bebauungsplan für das Gebiet: "Wallhauserhof - Erweiterung" , als Satzung beschlossen.

B Festsetzungen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan ~~als Höchstgrenze~~ eingetragen. Es gilt die LBO § 2 (4).

2) Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl bei
1 - geschossigen Gebäuden 0,6, bei
2 - geschossigen Gebäuden 0,4.

3. Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchstzulässige Geschoßflächenzahl bei
1 - geschossigen Gebäuden 0,6, bei
2 - geschossigen Gebäuden 0,7.

§ 3

Bauweise

1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Hausgruppe nördlich der Straße E - D kann in geschlossener Bauweise ausgeführt werden.

2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan 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 5,00 m betragen, soweit im Bebauungsplan nicht ein geringeres Maß eingetragen ist.
2) Als Ausnahme ist ein seitlicher Grenzabstand von 4,00 m zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von 10,00 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 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 zweigeschossigen Gebäuden 7,75 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) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
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 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 mindestens 5,0 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. Gestattet sind:
   Hecken aus standortgerechten Sträuchern.
   Die Abgrenzung zur Straße soll durch Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis 8 cm über Straßen- bzw. Gehwegoberkante erfolgen. Werden die Randsteine durch die Gemeinde ausgeführt, so sind die anteiligen Kosten mit der Abrechnung der Erschließungskosten fällig.
2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll 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.
4) Auf dem Baugrundstück sind je 200 qm nicht überbauter Fläche ein hochwachsender Baum zu pflanzen.

§ 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 Nachbarhäuser 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.



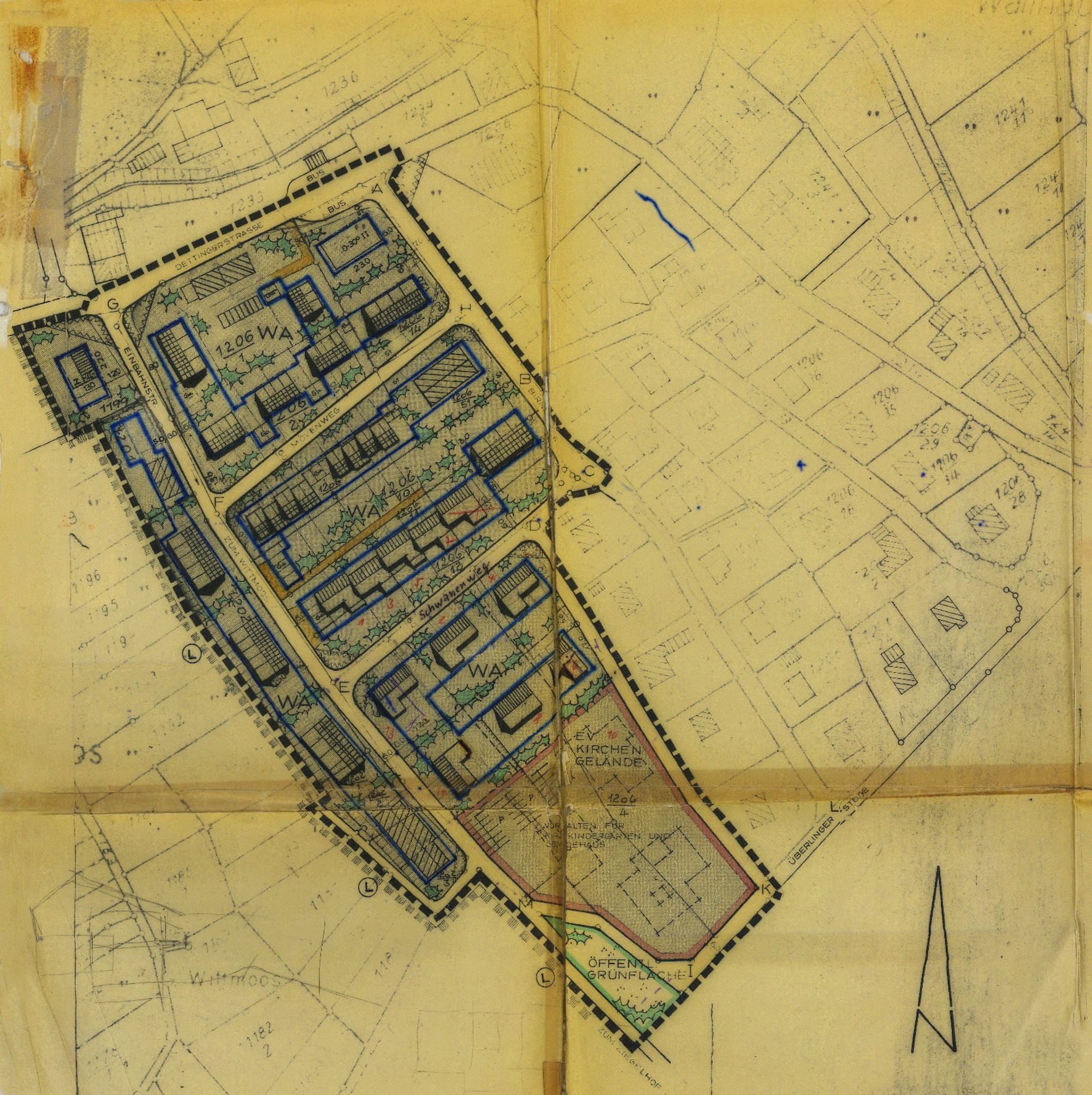
Bürgermeister

GEMEINDE DETTINGEN

KREIS KONSTANZ — ORTSTEIL WALLHAUSEN

ERWEITERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES WALLHAUSER HOF

M 1:1000



LEGENDE:

- BESTEHENDE GEBÄUDE (NOCH NICHT VERMESSEN)
- GEPLANTE GEBÄUDE
- GESCHOSSZAHL 2, DACHNEIGUNG 23°–30° GESCHOSSZAHL ZWINGEND GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4, GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,7
- GESCHOSSZAHL 1, DACHNEIGUNG 8°–18° GESCHOSSZAHL ZWINGEND GRUNDFLÄCHENZAHL: 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL: 0,6
- ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN + PARKPLÄTZE
- PRIVATWEGE
- NEU FESTZUSTELLENDE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- St — PRIVATE STELLPLÄTZE
- Ga — GARAGEN
- NEU FESTZUSTELLENDE BAUGRENZE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- BESTEHENDE)
- AUFZUHEBENDE) GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
- FREIZUHALTENDES SICHTDREIECK
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- VORGESEHEN FÜR ÖFFENTL. BAUVORHABEN (EV. KIRCHENGELÄNDE)
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

DETTINGEN / WALLHAUSEN, DEN 1. DEZ. 67

DER PLANER:
RUDOLF HEISRATH
Freier Architekt BDB
7761 Dettingen-Wallhausen/Kn.
Tel. 07533/5256

GEMEINDE DETTINGEN

DER BÜRGERMEISTER

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
- Staatsverwaltung -
Konstanz, den 19. Aug. 1971
In Vertretung
I.V.

Rechtsverbindlich seit 22.8.1971