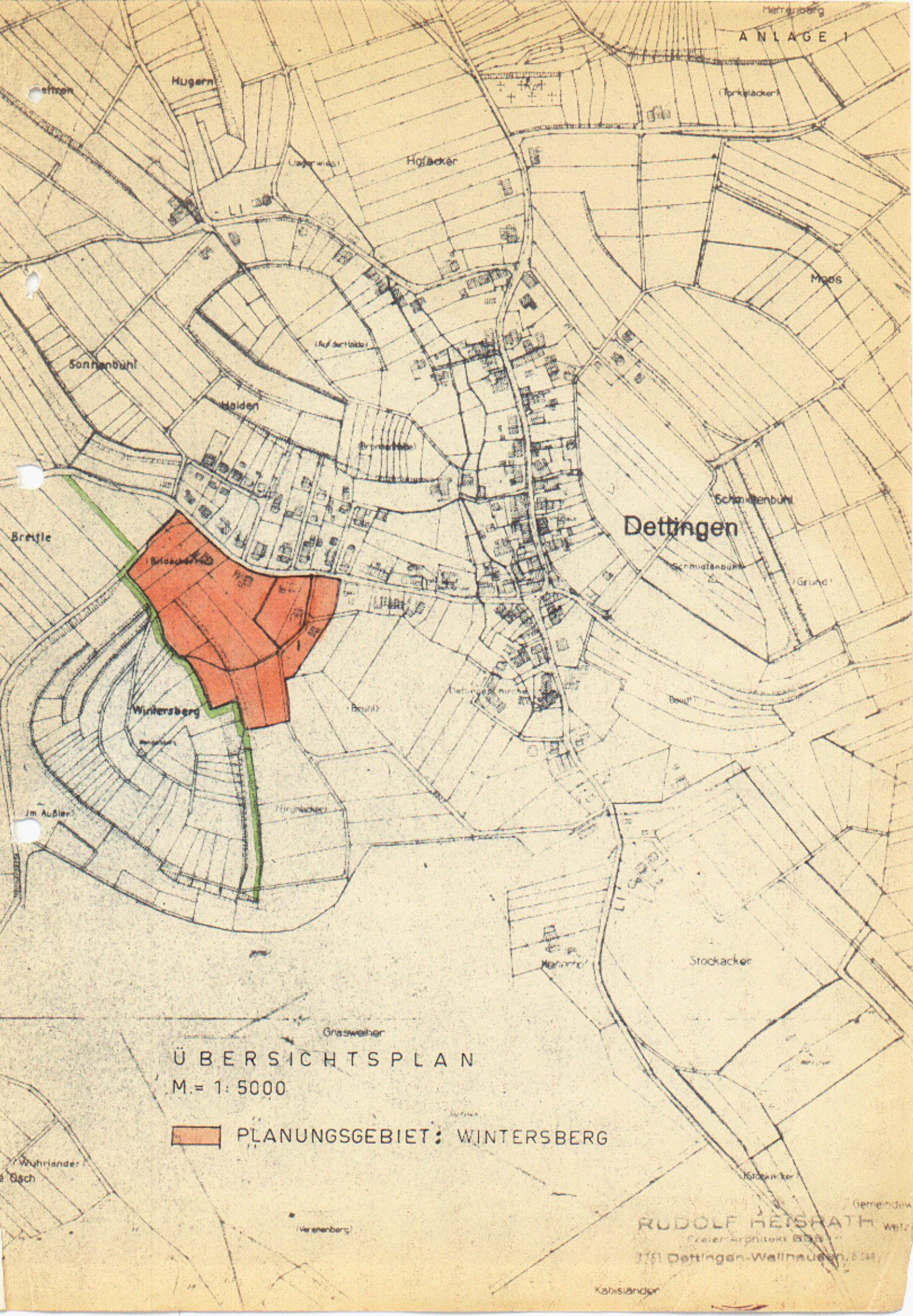


BEBAUUNGSPLAN „WINTERSBERG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigegefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. ÜBERSICHTSPLAN
2. SATZUNG
3. BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000
4. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
5. BEGRÜNDUNG
6. HÖHENLINIEN M 1 : 1000
7. STRASSENQUERSCHNITTE



ÜBERSICHTSPLAN
M. = 1:5000

PLANUNGSGEBIET: WINTERSBERG

RUDOLF HEISRATH welf
Freier Architekt BDA
7761 Dettlingen-Wellhausen, 6200

S a t z u n g

der Gemeinde Dettingen, Landkreis Konstanz über den Bebauungsplan im Gebiet:

" W i n t e r s b e r g " .

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. S 129) und §§ 2 Abs. 3, 3 Bas. 1, 14 Abs. 1, 15, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 hat der Gemeinderat am 24. Juni 1965 den Bebauungsplan für das Gebiet W i n t e r s b e r g und die Änderung am 5. November 1970 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 Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan,
2. Begründung,
3. Bebauungsplan mit Höhenlinienplan,
4. Straßenquerschnitte,
5. Straßenlängenschnitte,
6. Bauvorschriften,
7. Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dettingen, den 17. Dezember 1970.

Der Bürgermeister: (Weisshaupt)

23. April 1971



GEMEINDE DETTINGEN

BEBAUUNGSPLAN GEWANN

M 1 : 1 0 0 0
WINTERSBERG

ERLÄUTERUNGEN:

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- GESCHOSSZAHL 1; WENN DAS NATÜRLICHE GELÄNDE ES ZULÄSST, Talseitig 2 GESCHOSSE
DACHNEIGUNG: 26°-32°; GRUNDFLÄCHENZAHL: 0.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL: (0.4)
- GESCHOSSZAHL 2
DACHNEIGUNG: 26°-32°; GRUNDFLÄCHENZAHL: 0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL: (0.7)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- PRIVATE EINSTELLPLÄTZE
GARAGEN
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE - VORGÄRTEN
- BAUGRENZE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE "
- AUFZUBEHENDENDE "
- EHEMALIGE WOLLMATINGER WASSERLEITUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE DEM NATUR- ODER LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGEN
- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Genehmigt gem. § 11 des
Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
- Staatsverwaltung -
Konstanz, den 16. April 1971
In Vertretung

Thon
23. April 1971
Rechtsverwalter



DETTINGEN, DEN 8. 7. 1965 GEÄNDERT, AM 18. 9. 1966

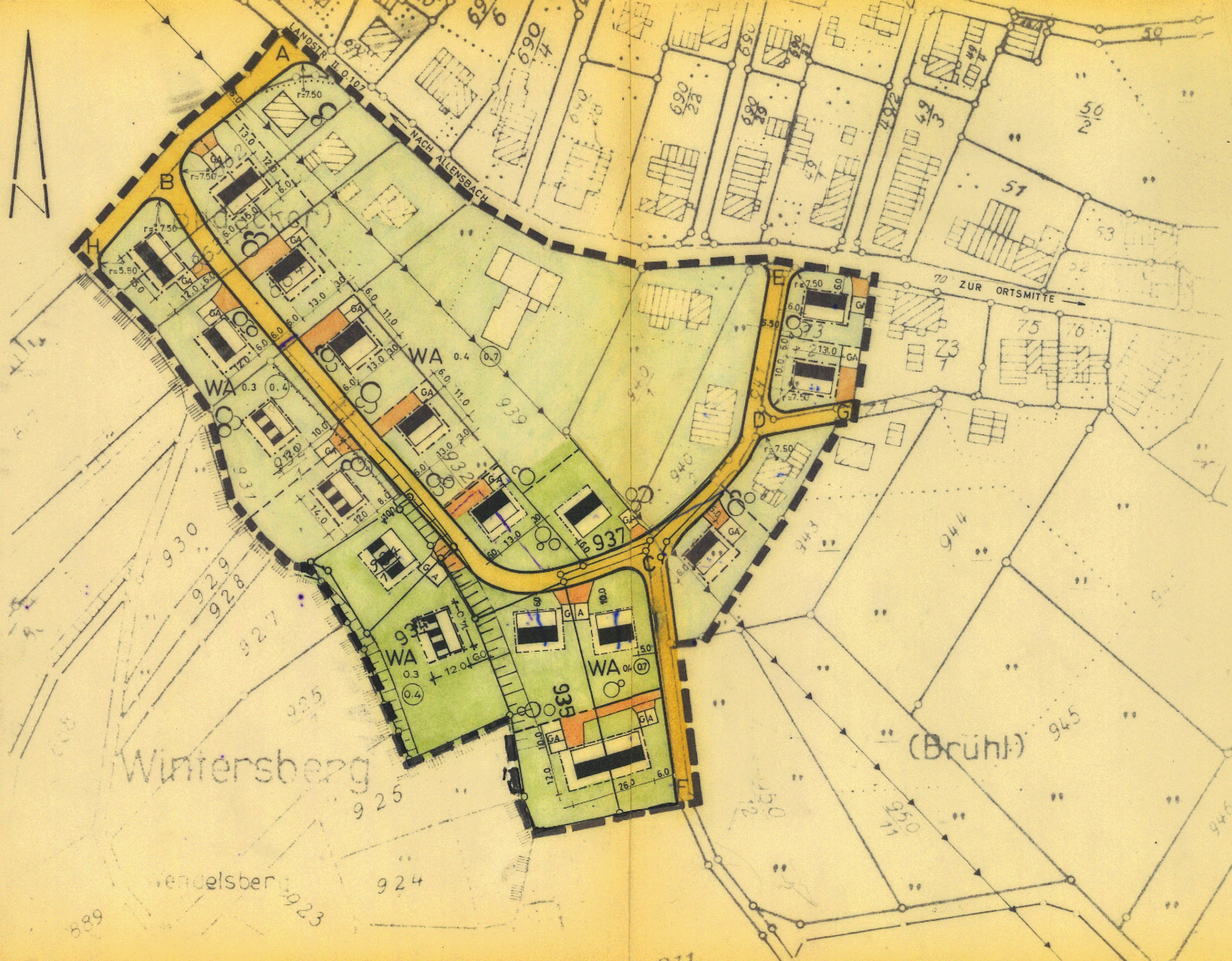
DER PLANER:
Rudolf Heistrath

RUDOLF HEISTRATH
Freier Architekt BDB
7751 Dettingen-Wallhausen/Bs

GEMEINDE DETTINGEN:



[Signature]
DER 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:

"W i n t e r s b e r g"

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, den Bebauungsplan für das Gebiet: " W i n t e r s b e r g " , als Satzung beschlossen.

B Festsetzungen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan als Höchstgrenze eingetragen.
- 2) Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl bei
 - 1 - geschossigen Gebäuden 0,30, bei
 - 2 - geschossigen Gebäuden 0,40.
- 3) Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchstzulässige Geschoßflächenzahl bei
 - 1 - geschossigen Gebäuden 0,40, bei
 - 1 - geschossigen Gebäuden mit talseitigem Ausbau des UG 0,40, bei
 - 2 - geschossigen Gebäuden 0,70.

§ 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 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) Die Grenz- und Fensterabstände richten sich nach den Bestimmungen der LBO (Landesbauordnung).
- 2) Der Gebäudeabstand muß mind. 12 m betragen.

§ 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 und bei talseits zweigeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,0 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf - auf der Talseite gemessen - vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,25 m
" talseits zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m
" eingeschossigen Gebäuden 3,50 m.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf talseits nicht mehr als 0,60 m betragen und 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.
- 7) Für jedes Gebäude ist nur eine Antenne zugelassen.
- 8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht statthaft.
- 9) Die Ausführung eines Kniestockes bis 0,40 m, gemessen zwischen Oberkante der Geschosdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, ist gestattet.
- 10) 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 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- bzw. Gehwegoberkante erfolgen.
- 2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m, an Straßeneinmündungen von 0,60, nicht überschreiten.
- 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 Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten.

§ 11

Planvorlage

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

- 2) Die Baurechtsbehörde kann 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.

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan für das Gebiet

" W i n t e r s b e r g "

der Gemeinde Dettingen, Landkreis Konstanz.

I. Allgemeines

Der Gemeinderat von Dettingen/Wallhausen ist dem wiederholten Drängen der Grundstückseigentümer sowie einer Bauanfrage im Gewann "W i n t e r s b e r g " nachgekommen und hat der Erschließung als Baugelände und der Aufstellung eines Teilbebauungsplanes zugestimmt.

Das Neuplanungsgebiet liegt südlich der Landstraße II. O. Nr. 107 Dettingen-Allensbach, und wird im Süden begrenzt durch den Steilhang des "W i n t e r s b e r g ". Die allmählich beabsichtigte Bebauung soll durch den vorhandenen Bebauungsplan vorbereitet und in geordnete Bahnen gelenkt werden.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

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

Das Baugelände wird über die bestehende Zufahrtsstraße bei Punkt A erschlossen. Die Wohngebäude gruppieren sich um eine Wohnstraße A, B, C, D, E.

In ihrer Stellung folgen die Einzelhäuser weitgehend den Höhenlinien. Die Gebäude sind entsprechend dem Hanggelände bergseitig 1- und hangseitig 2-geschossig vorgesehen.

Nur nördlich der Wohnstraße über dem tiefer gelegenen Gelände und teilweise auch westlich der Wohnstraße C, F, wird eine 2-geschossige Bauweise für vertretbar gehalten.

Mit Rücksicht auf die Hanglage erhalten die Gebäude flachgeneigte Dächer 15 bis 26°, die 2-geschossigen Bauten 26 bis 32°, als Übergang zu den vorhandenen Dachneigungen des Ortes.

Das Weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

III. Erschließung

a) Gemeindetrinkwasserleitung

Eine Gemeindewasserleitung liegt bereits in der Straße E, D, sie soll im Zuge der Gesamterschließung verlängert und erweitert werden. Ausreichender Wasserdruck ist vorhanden.

b) Entwässerung

Die Abwasser werden direkt in den Ortskanal geleitet mit anschließender Einleitung in die Sammelkläranlage der Gemeinde Dettingen. Anschlußmöglichkeit für den Kanal ist im Punkt C gegeben.

c) Die Elektro-Versorgung wird durch das Badenwerk unmittelbar durchgeführt. Dettingen 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 Bauing. Buck, Radolfzell, dem Planer der Gesamtkanalisation, für die Gemeinde Dettingen 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 zurzeit beabsichtigten Grundstücksverkäufe, für die Durchführung verschiedener Erschließungsmaßnahmen und für die nach und nach einsetzende Bebauung.

Dettingen, den 8. Juli 1965

Für die Gemeinde, der Bürgermeister



[Handwritten signature]