

Bebauungsplan

Landkreis Waldshut

Genehmigt gemäß § 11 des Bun-
desbaugesetzes vom 2. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)

Gemeinde Dettighofen

Landkreisamt Waldshut

Waldshut, den 11. Nov. 1975

S a t z u n g

Im Auftrag

über den Bebauungsplan für das Gewann " Hofstätte ".

Auf Grund der Paragraphen 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I S - 341) (BBauG 7 9 111 Abs. 1, 172 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.64 (Ges. BL. 351) (LBO) in Verbindung mit P. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 10.3.1975 den Bebauungsplan für das Gewann " Hofstätte " als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im Straßen- und Baulinienplan P.2 Ziff. 1)

§ 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Straßen- und Baulinienplan
2. Bebauungsvorschriften

Als Anlagen sind beigelegt:

2. Begründung und Erläuterung
4. Übersichtsplan

Bebauungsplan

Genehmigt nach § 5 II des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I, S. 541)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 11. Nov. 1975

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBG handelt, wer dieser
Satzung zuwiderhandelt.



§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1)

Dettighofen, den 16.11.1975

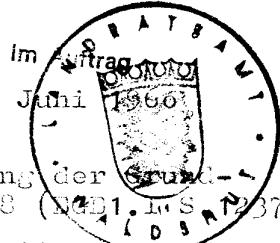
Der Bürgermeister

St. Knecht

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Hofstättle" im Schutz
der Gemeinde Dettighofen, Landkreis Waldshut. Waldshut 11. Nov. 1975

A. Rechtsgrundlagen

1. § 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1961 (BGBl. I S. 341) (BauG)
2. § 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237)
3. § 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BEAuG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. § 3 Abs. 1, 7, 9, 10, und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung (Ges. Bl. S. 151) (LBO).



B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemein. Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sowie Sondergebiet (So) sowie Einzelgebäude im Sinne des BauVO.

§ 2

Ausnahmen

Die in den einzelnen Baugebieten nach der BauVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 9 14 Abs. 1 BauVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan.
- 2) Die Festsetzung der Geschossflächenzahl nach § 17 BauVO als Höchstwert bleibt unberührt.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Bebauungsplan

1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt.
2) Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse darf als Höchstgrenze nicht überschritten werden.

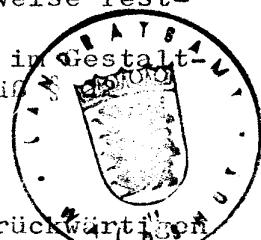
Landrat von Waldshut

§ 5

Waldshut, den 11. Nov. 1975

Bauweise

1) Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise ^{im Auftrag} festgesetzt.
2) Die Eintragung von Einzelhäusern und Doppelhäusern im Gestaltungsplan, sowie die Dachform gilt als Festsetzung gemäß § 10 BauNVC, Abs. 2 Satz BauNVC.



Überbaubare Grundstücksflächen

1) Die Festsetzung von Baulinien und seitlichen bzw. rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
2) Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen für alle Hauptgebäude. Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO, sowie Einzel- bzw. Doppelgaragen zulässig, sofern sie nicht als Schutzfläche (von jeder Bebauung freizuhalten) ausgewiesen sind.
3) Eine Ausnahme von den Festsetzungen der Baulinien bzw. Baugrenzen ist nur im Rahmen der Vorschriften der LBO und nur dann möglich, wenn zwingende Gründe der Grundrissbildung es erfordern.

§ 6

Grenz- und Gebäudeabstände

1) Die Grenzabstände sowie die Mindestabstände der Hauptgebäude werden jeweils in einzelnen durch die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen bestimmt. Die Vorschriften der LBO § 7 - 8 - 9 bleiben unberührt.

§ 7

IV. Baugestaltung

Gestaltung der Bauten

Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite bei Einzelbauten mindestens 11,00 m betragen.

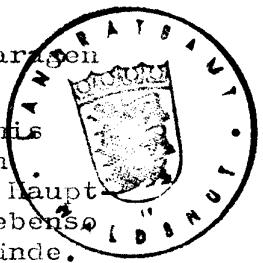
2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst gering zu halten. Sie wird nach den Straßen- und Kanalisationsplanungen im Einzelfall festgelegt und darf 1,00 m nicht übersteigen.
3) An- und Vorbauten sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
4) Die Dachneigungen sind durch Planeintrag festgelegt. Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind dunkle Lüftelungen zu verwenden. Walm- und asymmetrische Dächer sind zulässig. Dachgaupen sind untersagt.

Garagen und Einstellplätze

- 1) Sämtliche Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe ~~Auftrag~~ den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzureichen.
- 2) Der Gestaltungsplan weist die bauliche Anordnung von Garagen und Einstellplätzen als Planungshinweis aus.
- 3) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Einbinden an das Hauptgebäude oder Einbau in das Hauptgebäude ist vorzuziehen, ebenso bei Hanglagen der teilweise Einbau in das ansteigende Gelände.
- 4) Garagen sind eingeschossig zu errichten. Die Dächer von freistehenden Einzel- und Doppelgaragen sind als Flachdächer auszubilden. Die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf auch talseitig nicht über 3,00 m betragen.
- 5) Mehrere Garagen dürfen auf dem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind in einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind die Garagen benachbarter Grundstücke nach Möglichkeit zu einer Baugruppe zu vereinen.
- 6) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückeinfriedigungen anzulegen.
- 7) Für Garagen in den Wohngebäuden ist die GA VO (Garagenverordnung) maßgebend.

Einfriedungen

- 1) Die Einfriedungen sind für die einzelnen Straßenzüge bzw. die zusammenhängenden Grünflächen möglichst einheitlich zu gestalten. (Stahl, Holz oder Hecken)
- 2) An allen Straßeneinmündungen sind innerhalb eines Dreiecks von einer jeweiligen Frontlänge von 20,00 m jegliche Einfriedungen, Bepflanzungen und Bewuchs über 0,80 m ab Straßenoberkante untersagt. Zugelassen sind nur Bepflanzungen oder Holzzäune bis 0,80 m Höhe, Betonsockel max. 0,30 m. Massive Einfriedungen bergseitig der Straßen dürfen nicht höher als 0,80 m ausgeführt werden.
- 3) Im Sondergebiet ist an der Nord- und Ostgrenze ein Pflanzgebot zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen.



Vorgärten und Grundstücksgestaltung

- 1) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 2) Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.
- 3) Auffüllungen und Abtragungen bzw. Terrassierungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke dabei zu berücksichtigen sind.
- 4) Jegliche Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Planunterlagen prüffähig zu belegen.

Entwässerung

Jegliche Ableitungen müssen entsprechend der Ortssatzung über Anschluß der Grundstücke an die unterirdischen Abfluskanäle direkt und unterirdisch angeschlossen werden.

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 27. 6. 1960
(GBl. I Nr. 100)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 11. NOV. 1975



Dettighofen, den 8.2.74

Wutöschingen, den 8.2.74

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:

ADOLF BINSDORF
FREIER ARCHITEKT
7896 WUTÖSCHINGEN
SONNENRAIN 3 TEL. 07746/640