

„Dorfhalde-Riedhalde-Gehren“

Textteil

Gemeinde Deisendorf

S a t z u n g

Über den Bebauungsplan für die Gewanne "Dorfhalde", "Riedhalde" und "Gehren" der Gemeinde Deisendorf.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden - Württemberg und der §§ 1, 2 8 - 10 des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Deisendorf in seiner Sitzung vom 10. 2. 1967 den Bebauungsplan für die Gewanne "Dorfhalde", "Riedhalde" und "Gehren" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Straßen - und Baulinienplan
2. Gestaltungsplan
3. Bauvorschriften
4. Straßenlängsschnitten und Straßenquerschnitten

Beigefügt sind:

1. Begründung
2. Übersichtsplan
3. Ortliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt den genehmigten Bebauungsplan öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung orts-

üblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Deisendorf, den 10. 2. 1967



[Handwritten signature]

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 11 BBauG.
wird hiermit beurkundet.

Überlingen, den 31.8.1967

- Landratsamt -

I.V.



[Handwritten signature]
Herzog, Reg.Ass.

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Dorfhalde", "Riedhalde" und "Gehren" der Gemeinde D e i s e n d o r f

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208) in der Fassung der Verordnung vom 16. März 1965 (Ges. Bl. S. 62).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Die Anlagen des § 3 Abs. 3 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Reinen Wohngebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben - u. Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Nebengebäude i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO., insbesondere Kleintierställe, sind jedoch unzulässig.
- (2) Versorgungsanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO, nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzel- und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Neben-
anlagen im Sinne des § 14 BauNVO. nicht zugelassen werden.

IV. Sonstiges

§ 8

Garagen

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Flächen für Garagen dienen
nur als Anhalt. Es bleibt unbenommen und ist wünschenswert,
Garagen innerhalb des Hauptgebäudes oder in unmittelbarer Ver-
bindung damit unterzubringen. Garagen sind auch sonst auf den
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbau-
baren Grundstücksflächen können Garagen zugelassen werden, ausge-
nommen in einem 10-m-Streifen entlang der Kreisstrasse Nr. 25. Die
bauordnungsrechtlichen Vorschriften (insbesondere § 69 LBO)
bleiben unberührt.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Teilbebauungs-
planes gilt § 31 BBauG.

Deisendorf, den 10 - 2 - 1967

Der Bürgermeister



Cruer

Begründung:

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Dorfhalde", "Riedhalde" und "Gehren" in Deisendorf, Kreis Überlingen

I. Allgemeines

Auf Grund von mehreren Bauanfragen beschloss der Gemeinderat Deisendorf, für das Baugebiet in den Gewannen "Dorfhalde", "Riedhalde" und "Gehren" einen Bebauungsplan aufzustellen. Bereits im Jahre 1960 wurde für einen Teil des Planungsgebietes ein Entwurf gefertigt, der aber nicht zur Genehmigung kam. Dieser Entwurf wurde mit einigen Abänderungen in die neue Planung mit übernommen.

Das Baugebiet liegt westlich des Ortszentrums in erhöhter Lage. Die Ortsstrasse A - B - C - D - E - F dient als Haupterschliessungsstrasse. In ihr münden die einzelnen Wohnstrassen. Der Verkehr aus dem Baugebiet nach Überlingen erfolgt über den Punkt A in Richtung auf die Landesstrasse 200 a.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet soll, in Reine Wohngebiete und in ein Dorfgebiet gegliedert, vorwiegend einer Bebauung mit Eigenheimen zugeführt werden. Je nach Geländeverhältnissen sieht die Planung ein- bzw. zweigeschossige Einzelhäuser vor.

Auf dem ca. 10 ha (brutto) grossen Gelände entstehen

- 46 eingeschossige Gebäude mit 25 - 30° Dachneigung,
- 3 eingeschossige Gebäude mit 45 - 47° Dachneigung
- 38 zweigeschossige Gebäude mit 25 - 30° Dachneigung,
davon 3 Gebäude als Doppelhäuser.

Hieraus errechnen sich ca. 132 Wohneinheiten mit einer Bruttowohndichte von 50 E/ha.

Die Planung sieht eine Erweiterung der Bedarfsfläche für die Schule vor. Ebenso ist im Zentrum des Neubaugebietes eine öffentliche Bedarfsfläche für Kindergärten und Spielplatz ausgewiesen.

III. Erschließung.

Das Neubaugebiet ist im Gesamt-Kanalisations-Entwurf außer dem Gelände westlich der Straße A - G mit berücksichtigt. Die Kanalisation liegt bereits entlang der Straße E - D - K bis zum Schulhaus und vom Punkt F - Q. Bei fortschreitender Erschließung wird das Kanalnetz erweitert. Die Wasserversorgung ist für das Baugebiet gesichert; je nach Bedarf wird das Wasserleitungsnetz erweitert.

IV. Kosten.

Die Erschließungskosten werden etwa DM 300.000,-- betragen, davon entfallen auf Straßen und Wege DM 150.000,--,
auf Kanalisation DM 100.000,--,
auf Wasserversorgung DM 50.000,--.

V. Beabsichtigte Maßnahmen.

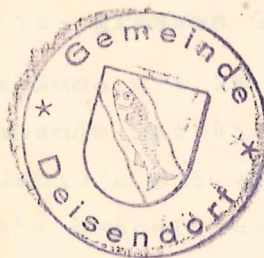
Der Bebauungsplan dient zur Durchführung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen und für eine geordnete Bebauung des Baugebietes.

Eine Baulandumlegung ist durch Tausch weniger Grundstückseigentümer zu umgehen.

Konstanz, den 4.10. 1965
Der Planfertiger:

ARNOLD JAHN
BAU-ING. B.D.B.
FREIER ARCHITEKT
KONSTANZ
GLÄRNISCHSTR. 5 · TEL. 2114

Deisendorf, den 10. 2. 1967
Der Bürgermeister:



C. C. C.

Gemeinde Deisendorf

S A T Z U N G

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Gewanne "Dorfhalde", "Riedhalde" und "Gehren".

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Deisendorf am ...10.2.1967... folgende örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Gewanne "Dorfhalde", "Riedhalde" und "Gehren" der Gemeinde Deisendorf als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gewanne "Dorfhalde", "Riedhalde" und "Gehren" der Gemeinde Deisendorf.

§ 2

Grenzabstände

Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muß mindestens 6,00 m betragen. Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände (§ 8 Abs. 1 LBO) bleiben unberührt.

§ 3

Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m, bei talseits zweigeschossigen und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen mindestens 12,00 m betragen.
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf bergseitig gemessen

nicht mehr als 0,45 m betragen.

- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (4) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen $25 - 30^{\circ}$ bzw. $45 - 47^{\circ}$ sind bindend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit einer grösseren Dachneigung als 45° gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 4

Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude und Garagen 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 die Garagen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.

- (3) Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 5

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen und in den daran anschliessenden unbebauten Flächen, insbesondere Vorgärten, sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
- Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Mass von 1,00 m nicht überschreiten. An Strasseneinmündungen und Kreuzungen sollen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein.
- (3) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (5) Die Grundstücke entlang der Kreisstrasse Nr. 25 müssen gegen die Kreisstrasse lückenlos ohne Tür und Tor eingefriedigt werden.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstücke 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 oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 7

Ausdehnung der Genehmigungspflicht

Abweichend von § 89 LBO und über § 87 LBO hinaus bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:

- a) Stützmauern jeder Höhe,
- b) Einfriedigungen jeder Höhe.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 10

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäß § 111 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

§ 11

Verhältnis zum Bebauungsplan für die Gewanne "Dorfhalde", "Riedhalde" und "Gehren"

Diese Satzung wird dem Bebauungsplan für die Gewanne "Dorfhalde", "Riedhalde" und "Gehren" gemäß § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigelegt.



den 10-2-1967

C. Müller

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 111 Abs. 5 LBO
wird hiermit beurkundet.

Überlingen, den 31.8.1967

- Landratsamt -
I.V.



[Handwritten signature]
Herrzog, Reg.Ass.