

## S A T Z U N G

=====

der Gemeinde Dottingen/Bd. über den Bebauungsplan "Am Kirchweg und Brunnfeld" und über örtliche Bauvorschriften in den Gewannen "Am Kirchweg und Brunnfeld".

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am .... **19. Nov. 1966** ..... den Bebauungsplan für die Gewanne "Am Kirchweg und Brunnfeld" und die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### A. Bebauungsplan

#### Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341),
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429),
- 3) §§ 1 und 2 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVO) vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 203),
- 4) §§ 3 und 111 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) und
- 5) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21)).

## I. Allgemeines

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

### § 2

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Straßen- Baulinien- und Gestaltungsplan.

Beigefügt sind:

- 1) Übersichtsplan.

## II. Art der baulichen Nutzung

### § 3

#### Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

### § 4

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 5

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

## § 6

### Neben- und Versorgungsanlagen

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

### III. Maß der baulichen Nutzung

## § 7

### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

## § 8

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweilige, zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (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. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

### B. Örtliche Bauvorschriften

#### I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

## § 9

### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauWVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichseitig ausgeführt werden.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

## § 10

### Überbaubare Grundstücksfläche

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

(2) Auf den nicht überbaubaren  $\frac{1}{2}$  Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauWVO zulässig.

## § 11

### Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Straßen- und Baulinienplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

## II. Baugestaltung

### § 12

#### Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.



(2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichem Gelände bis zur Trauf betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden: 4,00 m

bei zweigeschossigen Gebäuden: 6,50 m

*Wohnplatz*

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als

0,70 m

betragen (bzw. 0,50 m bei Häusern der Gruppe I.)

(4) Da das Gelände nahezu eben ist, dürfen Untergeschosse nicht in Erscheinung treten.

(5) An 8 und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Die Dachneigung muß bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit Kniestock 48 - 52°

und bei eingeschossiger Bauweise ~~mit~~ ohne Kniestock 20 - 22° betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden muß die Dachneigung 48 - 52° betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

22 (7) Im Dachraum dürfen Wohnungen ~~war~~ und Wohnräume nur bei den Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgedügeltem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet, sofern diese Wohnräume den Richtlinien der LBO § 67 entsprechen. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) Dachgaugen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an

*Hütte*

der abgewalnten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaube müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

### § 13

#### Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude 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 im vorwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

### § 14

#### Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen ~~Star~~ Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
  - a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern,
  - b) quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 15

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach der 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.

## § 16

### Entwässerung

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

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderlichen wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

## § 17

### Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5 b und § 89 Abs. 1 Nr. 15a der Landesbauordnung genannten Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des  
Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften gilt  
§ 31 BBauG.

§ 19

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dottingen/Bd., den ... 9. Nov. 1966 ...

Bürgermeisteramt



*A. Siffer*



ZWECKVERBAND „Bauleitplanung“  
der Gemeinden des Landkreises  
MÜLLHEIM

7840 Müllheim, den 30. 11. 1966  
Landratsamt



An das  
Bürgermeisteramt  
7801 Dottingen

Betr.: Bauungsplan für die Gewanne "Am Kirchweg und  
Brunnfeld" in Dottingen

Anl. : 1 Bekanntmachung

Beigefügte Bekanntmachung bitten wir spätestens ab  
5.12.1966 bis zum Ende der Auslegungsfrist an der  
Verkündungstafel des Rathauses anzuschlagen. Den  
gesamten Bebauungsplan bitten wir während der Aus-  
legungsfrist auszulegen.

Im Auftrag

*Nassal*

N a s s a l

Beschluß !

1. Anschlag am 3.12.1966
2. Belassen bis 20.12.1966
3. Mitteilung an Landratsamt Bauleitplanung Müllheim
4. Z<sub>11</sub> en Akten.

Bürgermeisteramt:

*Höppner, Kötter*

Bekanntmachung

Betr.: Bebauungsplan für die Gewanne "Am Kirchweg und  
Brunnfeld" in Dettingen

Die Gemeinde Dettingen hat den Bebauungsplan für die  
Gewanne "Am Kirchweg und Brunnfeld" durch Satzung  
vom 19. 11. 1966 aufgestellt.

Das Landratsamt Müllheim hat den Bebauungsplan gemäß  
§ 11 BBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Ziff. 2 der  
2. DVO der Landesregierung vom 27. Juni 1961 am  
29. 11. 66 genehmigt. Der Bebauungsplan liegt in  
der Zeit vom 5. 12. 1966 bis 20. 12. 1966 beim  
Bürgermeisteramt Dettingen während der üblichen  
Dienststunden öffentlich aus. § 2 Abs. 8 BBauG bleibt  
unberührt.

Im Auftrag

*Hauw*  
1 2 2 2 1

## B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan für die Gewanne Kirchweg und Brunnfeld in  
Dottingen/Bd.

### I. Allgemeines:

Die Gemeinde Dottingen/Bd. wird durch ihren Mangel an Wohnraum  
veranlaßt, einen Bebauungsplan für die oben genannten Gewanne  
aufzustellen. Durch diesen Bebauungsplan soll eine harmonische  
Ortserweiterung gewährleistet werden. Sie ist gleichzeitig er-  
forderlich, weil gegenwärtig ein klassisches Flurbereinigungs-  
verfahren läuft.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise:

Allgemeines Wohngebiet (WA),  
Offene Bauweise.

### III. Kosten:

Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Gemeinde  
durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussicht-  
lich entstehen, betragen 190.000 DM.

### IV. Beabsichtigte Maßnahmen:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung/  
Grenzregelung/Enteignung/Erschließung/Festlegung des  
besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bil-  
den, sofern diese Maßnahme(n) im Vollzug des Bebauungsplanes  
erforderlich wird/werden.