

Untere Aohlen - West

B E B A U N G S P L A N

=====

der Gemeinde Dottingen/Bd.
für das Grundstück Lgb.Nr.
1144

Aufgestellt durch:
R. Fußhüller, Fr. Architekt

Rolf Fußhüller
Freier Architekt - staatl. geprüfter Bau-Ing.
784 MÜLLHEIM, Im Waisenhof 1 Tel. 2873

R. Fußhüller



B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan für das Grundstück Lgb.Nr.1144

I) Allgemeines:

Die Gemeinde Dottingen beabsichtigt, dieses durch seine Hanglage durch die Landwirtschaft nicht mehr genutzte Grundstück als Bauland zu verwenden. Außerdem wird durch diese Maßnahme das Ortsbild abgerundet.

II) Art des Baugebietes und Bauweise:

Allgemeines Wohngebiet (WA),
Offene Bauweise.

III) Kosten:

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch diese Maßnahme vorraussichtlich erstehen, betragen DM 10.000,00

IV) Beabsichtigte Maßnahmen:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung/
Grenzregelung/Enteignung/Erschließung/Festlegung des besonderen Vorkaufrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

S A T Z U N G

=====

der Gemeinde Dottingen/Bd. über den Bebauungsplan für das Grundstück 1144 und über örtliche Bauvorschriften.

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 **8. November 1970** den Bebauungsplan für das Grundstück 1144 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 (BauNV) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429),
- 3) §§ 1 und 2 der II. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVO) vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208),
- 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 des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan besteht aus:

Straßen-Baulinien- und Gestaltungsplan.

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

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Grenz- und Gebäudeabstand

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

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,0 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude vom natürlichen Gelände bis zur Traufe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,0 m betragen.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 0,30 m betragen.
- (4) Da das Gelände eine starke Hanhlage aufweist, dürfen Untergeschosse in Erscheinung treten.
- (5) An- 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 28 - 30° bei den Hauptgebäuden betragen.
- (7) Bei den Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet, sofern diese Wohnräume den Richtlinien der LBO § 57 entsprechen. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (8) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind in einen guten, baulichen Zusammenhang zu bringen. Für die Garagen ist ein Abstand von 5,0 m von der Straßenflucht einzuhalten.

§ 14

Einfriedungen

(1) Die Einfriedung der Grundstücke sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- a) Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern,
- b) Quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

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

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

§ 15

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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 wasserrechtlichen Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5b und § 89 Abs. 1 Nr. 13a 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.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntgabe in Kraft.

~~17. Sep. 1969~~

Dottingen/Rd., den



[Handwritten signature]

ZWECKVERBAND „Bauleitplanung“
der Gemeinden des Landkreises
MÜLLHEIM

7840 Müllheim, den 20. November 1970
Landratsamt

An das
Bürgermeisteramt
7801 Dottingen



Betr.: Bebauungsplan für das Gewann "Untere Hohlen" in
Dottingen
Anl.: - 1 -

Sehr geehrte Herren !

Beigefügte Bekanntmachung bitten wir spätestens ab
30. 11. 1970 bis zum Ende der Auslegungsfrist an der
Verkündungstafel des Rathauses anzuschlagen. Den ge-
samteten Bebauungsplan bitten wir während der Auslegungs-
frist auszulegen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Ausgehängt am 26.11.70
Ausgeschellt am
Hinw. Verk. Blatt am
Abgenommen am
Mitteilung an
Der Ratsdiener

Glaisner

Die Gemeinde Dottingen hat den bebauungs-
Plan für das Gewann " U^Ntere H^Ohlen" durch Satzung
vom 8.11.1970 aufgestellt.
Das Landratsamt Müllheim hat den bebauungsplan
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Ziffer 2 der 2.DVO der
Landesregierung vom 27.Juni 1961 am 29.11.1970 genehmigt.
Der bebauungsplan liegt in der Zeit vom 30.11.70 bis 15.12.1970
beim Bürgermeisteramt Dottingen während der üblichen Dienststunden
öffentlich aus §2 Abs.8 BBauG bleibt unberührt.