Gemeinde Dettighofen
Landkreis Waldshut

Satzungen

zum Bebauungsplan "Bünden II", Gemarkung Baltersweil

4. Ausfertigung

Satzung A: Bebauungsplan „Bünden II“, Baltersweil

§ 1

Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettighofen in seiner Sitzung am 27. 10. 2003 den Bebauungsplan

"Bünden II", Baltersweil

als Satzung beschlossen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil (§ 2, Ziff. 1 dieser Satzung) eingezeichneten Plangebiet.

Dettighofen

geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

§ 3

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil M 1 : 500
2. Bebauungsvorschriften auf der Grundlage des § 9 BauGB
3. Lageplan und Erläuterungsbericht der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Dettighofen, am 04. Dez. 2003

GEMEINDE DETTIGHOFEN

Gerhard Riedmüller
Bürgermeister

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

Satzung B: Örtliche Bauvorschriften

für das Gebiet des Bebauungsplanes „Bünden II", Baltersweil

4. Ausfertigung

§ 1

Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettighofen in seiner Sitzung am 27.10.2003 die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bünden II", Baltersweil, als Satzung beschlossen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bünden II, Baltersweil.

§ 3

Satzungsinhalt

Die Vorschriften dieser Satzung sind der Teil B der Satzungen der Gemeinde Dettighofen zum Bebauungsplan „Bünden II", Baltersweil.

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Dettighofen, am 04. Dez. 2003

GEMEINDE DETTIGHOFEN

Gerhard Riedmüller
Bürgermeister

dipl.ing.tu w.popp
büro für bauleitplanung
u. erschließung
waldshut - tiengen
obere breitäcker 7

Dettighofen

geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

Gemeinde Dettighofen

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

'Bünden II", Baltersweil

Aufstellungsbeschluss gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 28.04.2003.

Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht im Mitteilungsblatt vom 08.05.2003.

Beteiligung der Bürger durchgeführt im Rahmen einer Offenlegung vom 12.05. bis einschl. 16.05.2003.

Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Auslegung gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 08.09.2003.

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 11.09.2003.

Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange von der Auslegung am 10.09.2003.

Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 22.09. bis 24.10.2003.

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschüss gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2003.

Meldung des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde am 17.7.... 2003.

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Eintritt der Rechtskraft am ..... 2003.
04. Dez. 2003

Dettighofen, am 04. Dez. 2003

GEMEINDE DETTIGHOFEN

Gerhard Riedmüller
Bürgermeister

Dettighofen

geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

Gemeinde Dettighofen
Landkreis Waldshut

Textteil zu Satzung A: Bebauungsplan "Bünden II", Baltersweil

Textteil zu Satzung B: Örtliche Bauvorschriften

für das Gebiet des Bebauungsplanes „Bünden II", Baltersweil

4. Ausfertigung

Textteil zu Satzung A: Bebauungsplan „Bünden II", Baltersweil (Planungsrechtliche Festsetzungen)

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132);

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58);

1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889);

1.5 § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemOBW) vom 24.07.2000;

in der jeweils gültigen Fassung.

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

2.0 Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA entspr. § 4 Abs. 1 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie nach Lage, Größe oder Anzahl den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 – 5 BauNVO.

2.1.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche soll ein Eingrünung des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft bewirken. Sie ist dicht mit heimischen Bäumen und Sträuchern, jedoch keine Nadelgehölze, anzupflanzen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen aller Art sowie Befestigungen sind auf dieser Fläche unzulässig.

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6, jeweils als Höchstwert, festgesetzt.
Es sind nur eingeschossige Gebäude zugelassen.

2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude, das ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des fertigen Fußbodens (EFH), ist max. 50 cm über der vorhandenen hangseitigen Geländehöhe, gemessen in der Gebäudemitte, zulässig.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der Garagen u. Carports

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen oder auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.6 Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen; sofern durch Planeintrag festgesetzt, an den angegebenen Stellen. Empfohlen werden schwach- bis mittelstark wachsende

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

Obstbäume, für die nach dem Gesetz zur Änderung des Nachbarrechts Baden-Württemberg (NRG) i.d.F. vom 01.01.1996 Grenzabstände von nur 1,50 m verlangt werden.

Generell sind die Gartenflächen mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

3.0 Nachrichtliche Übernahme sonstiger Vorschriften

3.1 Hinweis des Landratsamtes Waldshut zum Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III b des Wasserschutzgebietes der Klettgaurinne. Auf die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 01.02.1995 wird hingewiesen.

3.2 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Freiburg:

Im Planungsbereich steht die Untere Süßwassermolasse an. In mehreren Zehner Metern Tiefe werden verkarstete und gelüftete Kalke des Oberjura erwartet. Mit verkarstungsbedingten Hohlräumen im Oberjura muss gerechnet werden. Dies ist bei dem evtl. Einbau von Erdwärmesonden zu beachten.

3.3 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird die Gemeinde Überflurhydranten in der erforderlichen Anzahl und Dimension erstellen.

Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten ist stets zu gewährleisten. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den einzelnen Bauobjekten ist mit einer Breite von mind. 3,50 m ebenfalls zu gewährleisten. Bei einer vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und beim Aufstellen der Masten für die

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht tangiert werden.

3.4 Denkmalschutzgesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten.

Auch ist diese Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Dettighofen, am 04. Dez. 2003

GEMEINDE DETTIGHOFEN

Gerhard Riedmüller
Bürgermeister

Dettighofen

geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

Textteil zu Satzung B : Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen entspr. § 74 Abs. 1 LBO BW)

1. Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 08.08.1995 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 617) in der z.Zt. gültigen Fassung.

2. Vorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung bzw. der Putz soll unauffällig sein, d.h. das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Häuser sollen deshalb keine grellen Farben aufweisen oder eine Wandverkleidung aus reflektierenden Materialien besitzen. Unzulässig sind somit Hausfarben z.B. in lila, ockergelb, zinnoberrot, violett, permanent-grün und ähnliche Farben, die in Intensität über das übliche Maß hinausgehen. Unerwünschte Wandverkleidungen sind z.B. verzinkte oder unbehandelte Blechplatten.

2.2 Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf bergseits bzw. an der Südseite gemessen, 4,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 11,00 m über der vorh. Geländeoberfläche, ebenfalls bergseits bzw. an der Südseite gemessen, liegen.

Diese Maße sind in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite zu nehmen.

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

2.3 Dachform, Dachneigung

Es sind ausschließlich Satteldächer (als Ausnahme: Mit einem am First angesetztem Walm, d.h. einem "Krüppelwalm" bzw. "Schopfwalm" mit max. 1/3 Länge des Ortgangs) zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen. Dabei darf der First um bis zu 1,20 m versetzt sein (beidseitiges Pultdach).

Die Hauptfirstrichtung muss bei den Wohngebäuden wie in Plan vorgegeben und in Gebäudelängsrichtung verlaufen.

Die Dachneigung für Wohngebäude ist mit 35 - 43 ° festgesetzt. Die Dacheindeckung ist nur mit Ziegeln, Betondachsteinen, Schieferplatten oder Schindeln in dunkelroter oder rotbrauner Farbe zulässig, d.h. grelles Rot, Schwarz oder andere Farben sind unzulässig.

Die Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen muss mindestens 20° betragen.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Zwerchgiebel (Wiederkehr) sind so zu plazieren und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Zulässige Dachaufbauten sind giebelständige Gaupen mit Sattel- oder Walmdach (sogen. Reitergaupen, auch in der Sonderform Dreiecksgaupe),Schleppgaupen, Zwerchgiebel (Wiederkehr).

Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90 m betragen und ist in der Dachschrägen zu messen.

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

Die Gaupen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden.

Die giebelständigen Gaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Die max, zulässige Breite beträgt 2,00 m.

Schleppgaupen sind ab 30 ° Dachneigung zulässig. Schleppgaupen müssen eine Mindestdachneigung von 15 ° aufweisen. Die max. zulässige Breite beträgt 3,0 m.

Der Anschnitt des Schleppgaupendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Giebelbreite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muss die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach, mit demselben Material und derselben Farbe, einzudecken.

Dacheinschnitte sind in Form eines liegenden Rechteckes (Längsseite parallel zur Dachtraufe) zulässig. Die gleichzeitige Errichtung einer Gaupe und eines Dacheinschnittes auf einer Dachseite ist allerdings unzulässig.

2.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen (Zäune und Hecken) sind nur bis 80 cm Höhe zulässig; Sockelmauern sind nur bis 0,40 m Höhe zulässig.
Dabei ist ein Abstand von 0,5 m von der öffentlichen Fläche (Fahrbahnrand) einzuhalten.

geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

Die Bepflanzung längs der Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten darf 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen mit mehr als 1,0 m Differenz zum bestehenden Gelände ist die bestehende und geplante Geländeoberfläche, unabhängig von der nach der Bauvorlagenverordnung bestehenden Darstellungspflicht, in den Ansichten durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,50 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

2.7 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

2.8 Abwasser

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) von den Dachflächen darf nicht sofort der Ortskanalisation zugeführt werden, sondern ist:

- entweder einer Versickerungsmulde mit mind. 5 cbm Fassungsvermögen je Grundstück zuzuführen;

- oder in einer Zisterne mit mind. 5 cbm Fassungsvermögen je Grundstück zu sammeln. Davon dürfen max. 2/3 des Gesamtinhalts als konstante Menge zurückgehalten werden; die restliche Menge ist, um für den nächsten Regenfall wiederum freie Kapazitäten zu schaffen, als Überlauf in eine Versickerungsmulde abzugeben.

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

Nur wo aus geologischen Gründen die Anlage einer Versickerungsmulde nicht möglich ist - also bei Auftreten einer zu mächtigen wasserundurchlässigen Schicht -, darf als Ausnahme das Wasser nach der Zisterne als Überlauf in gedrosselter Form in das örtliche Kanalsystem abgegeben werden.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes „Wohin mit dem Regenwasser?" anzulegen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

2.9 Antennen

Private Antennen, insbesondere sogenannte Schüsseln, sollen an einer die Fassade oder Dachfläche nicht störenden Stelle errichtet werden.

Bei einer Anordnung von Anlagen für den Satellitenempfang auf dem Dach darf die Firstlinie bzw. der höchste Punkt der Dachfläche, nicht höhenmäßig überschritten werden.

2.10 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze (Garagen, Carports) nachzuweisen und anzulegen.

2.11 Nutzung der Sonnenenergie

Solarzellen, Wärmetauschanlagen o.ä. Einrichtungen sind generell zulässig und werden empfohlen.

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr

3.0 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO Baden – Württemberg handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Dettighofen, am 04. Dez. 2003

GEMEINDE DETTIGHOFEN

Gerhard Riedmüller
Bürgermeister

Der Planer:

dipl.ing.tu w. popp
stadt- und regionalplaner
obere breitäcker 7
waldshut – tiengen
tel. 07741/63400

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 04:49 Uhr