

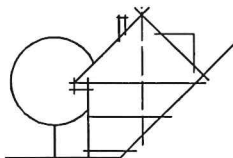
Gemeinde Dettighofen  
Landkreis Waldshut

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB**

**„Kohlplatz, Kohlplatzeinfang, Rain“  
im Bereich Haupt – Industriestraße**

**Ortsteil Dettighofen**

**Planung Gemeinde Dettighofen**



**INGENIEURBÜRO ELMAR MAIER, DIPL.-ING. BAUWESEN**  
KIRCHSTRASSE 9 / 79801 HOHENTENGEN AM HOCHRHEIN  
TEL: 07742/92440, FAX: 924420, [INFO@BAUINGENIEUR-MAIER.DE](mailto:INFO@BAUINGENIEUR-MAIER.DE)

## SATZUNG

Seite 1 von 10

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettighofen die Änderung des Bebauungsplanes „Kohlplatz, Kohlplatzeinfang, Rain“ im Bereich Hauptstraße - Industriestraße, Ortsteil Dettighofen, der Gemeinde Dettighofen. in öffentlicher Sitzung

am ...

im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Textteil mit Pflanzliste A1
2. Zeichnerischer Teil vom 18.05.2020
  - 2.1 Straßen- und Baugrenzenplan mit Begrünung (Maßstab 1:500)

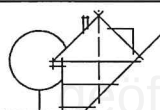
Als Anlagen sind beigefügt:

3. Begründung
4. Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung (Maßstab 1:200)
5. Übersichtsplan (Maßstab 1:2000)

### § 2

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „KOHLPLATZ, KOHLPLATZEINFANG, RAIN“ IM BEREICH HAUPTSTRASSE – INDUSTRIESTRASSE, Ortsteil Dettighofen (§ 1, Ziffer 2).



## SATZUNG

Seite 2 von 10

### § 3

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### A Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kohlplatz, Kohlplatzeinfang, Rain", im Bereich Haupt – Industriestraße, Ortsteil Dettighofen wird aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen festgesetzt:

1. §§ 1 – 2 und 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) letzte Änderung mit Wirkung vom 05.01.2018 (BGBl. I S. 2193).
2. §§ 1 – 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 BauNVO).
3. §§ 1 – 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) letzte Änderung vom 04.05.2017 S. 1057.
4. §2, §3 Abs. 1, §§ 5, 6, 8, 10, 11, 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (BGBl. I S. 358 ber. S. 416) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. I S. 581) in der derzeit geltenden Fassung.

##### B Planungsrechtliche Festsetzungen, Erschließungsmaßnahmen

###### 1. Art der Baulichen Nutzung

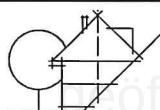
###### 1.1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt.

###### 2. Maß der baulichen Nutzung

###### 2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude.



## SATZUNG

Seite 3 von 10

### 2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2.3 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) nach § 9 Abs. 2 sind im zeichnerischen Teil tabellarisch in Meter über NN angegeben.

Die maximal zulässigen Firsthöhen bzw. die oberste Dachbegrenzungskante (Flachdach) darf den im zeichnerischen Teil angegebenen Höchstwert von 492.02 m ü. NN nicht überschreiten.

Als Höhenangaben gelten die Schachtdeckelhöhen entlang der Industriestraße (siehe Eintrag zeichnerischer Teil).

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### 3.1 Bauweise

3.1.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für die seitlichen Abstände gilt die LBO.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Im zeichnerischen Teil sind die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Offene Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme des markierten Bereichs in dem lediglich Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser) des Baugebiets zugelassen sind (siehe Planeintrag).

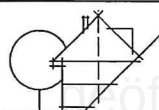
3.2.3 Des Weiteren gilt die LBO.

3.2.4 Je nach Grundstückseinteilung gelten unverändert die Höchstwerte der LBO für Grenz- und Gebäudeabstände, soweit im Einzelfall nicht gewerbepolizeilich anderweitige darüberhinausgehende Vorschriften zu beachten sind.

### 4. Ein- Ausfahrten

4.1 Die Erschließung erfolgt über die bestehende Industriestraße.

4.2 Grundstückszufahrten sind entlang der Hauptstraße L163 nicht zulässig (siehe Planeintrag Zu- Abfahrtssperre).



## SATZUNG

Seite 4 von 10

### 5. Maßnahmen zur Begrünung

- 5.1 Auf dem Baugrundstück sind hochwachsende Obstbäume der Artenliste A1 anzupflanzen (siehe Planeintrag). Koniferen sind nicht zulässig.
- 5.2 Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen herzustellen.
- 5.3 Zur äußeren Eingrünung, sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebietes sind Bäume und Sträucher nach Artenliste A1 zu verwenden.
- 5.4 Sämtliche im Nachbarrecht geforderten Mindestabstände der Bepflanzungen zu privaten Angrenzern sind einzuhalten.
- 5.5 Die im Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Rechtliche Grundlage bildet die DIN 18920.
- 5.6 Für Flachdächer ( $0^\circ$  bis  $3^\circ$ ) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Siehe Anhang Artenliste 1. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
- 5.7 Die Entnahme von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort. Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzusuchen.
- 5.8 Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.
- 5.9 Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

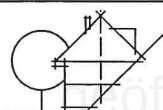
### 6. Erschließung

#### 6.1 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 9 – 11 BauGB

- 6.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil angegeben.
- 6.1.2 Die Erschließung (Zufahrt Parkplätze, Anlieferung) erfolgt über die Industriestraße mit Anbindung an die Hauptstraße L 163.
- 6.1.3 Die Sichtflächen der Anfahrdreiecke (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil) sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, oder sonstiger Nutzung über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der betreffenden Straße freizuhalten.

#### 6.2 Oberflächenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- 6.2.1 Die Oberflächenbefestigungen auf dem Baugrundstück ist durch Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit geeigneten Fugen, sowie wasserdurchlässiges Pflaster durchlässig zu gestalten.



## SATZUNG

Seite 5 von 10

6.2.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (z.B. auf befestigten Zugängen, Dachflächen, Drainagen) muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Das Oberflächenwasser darf nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern muss über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Der Überlauf der Versickerungsmulde darf an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

### 6.3 Freileitungen

6.3.1 Freileitungen zum Zwecke der Baugebietserschließung sind unzulässig.

## C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§74 LBO)

### 1. Dächer

#### 1.1 Dachformen

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

#### 1.2 Dachneigung

Die Dachneigung darf 15° nicht überschreiten.  
Siehe auch Planeintrag im zeichnerischen Teil.

#### 1.3 Firstrichtungen

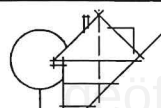
Siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Kohlplatz, Kohlplatzeinfang, Rain“ im Bereich Haupt – Industriestraße. Sie dürfen dazu abweichend um 90° gedreht werden (zur Verbesserung der Solaren Energiegewinnung sind bei beiden Möglichkeiten Abweichungen bis zu 10° zulässig).

#### 1.4 Dachdeckung

Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 3° sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Der Einsatz von Metallen im Dach- und Fassadenbereich (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) ist nur zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

### 2. Unterkellerung

2.1 Die Untergeschosse der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Verhinderung des Eindringens von Sickerwasser und übertretendem Oberflächenwasser (z.B. erhöhte Lichtschächte, wasserdichte Keller) zu sichern.



## SATZUNG

Seite 6 von 10

- 2.2 Drainagenanschlüsse an die öffentliche Entwässerung sind nicht zulässig. Es dürfen lediglich die Überläufe der privaten Versickerungsmulden an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

### 3. Garagen und Stellplätze, oberirdische Nebenanlagen

- 3.1 Nach § 37 LBO sind Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Die Standorte sind im Baugenehmigungsverfahren auszuweisen. Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- 3.2 Stellplätze und Fahrgassen müssen den Richtlinien für die Anlage des ruhenden Verkehrs und der Garagenverordnung entsprechen.

### 4. Außenanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

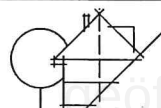
- 4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.2 Geschotterte Flächen (mit oder ohne Vlies) als Ersatz von belebtem Oberboden sind nicht erlaubt.

### 5. Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich der Sichtdreiecke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in der Höhe auf 0,80 m über Fahrbahn zu beschränken. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist mindestens 0,50 m abzurücken. Die Ausführung hat in offener, durchlässiger Weise zu erfolgen. Massive, geschlossene Abgrenzungen in Form von Wänden und Mauern sind nicht zulässig. Bei allen Einfriedungen ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württembergs zu beachten.

### 6. Gelände § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

- 6.1 Der bestehende Geländeverlauf im Bereich des Baugrundstücks ist grundsätzlich beizubehalten. Zulässig sind Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an:
- die Geschossebene
  - die Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen
  - die Flächen der Freisitzplätze
  - den Nachbargrundstücksgrenzen bis max. 50 cm Höhendifferenz (Stützmauer  $h = 0,50$  m mit anschließendem Böschungswinkel von max.  $30^\circ$ ).
- 6.2 Darüber hinausgehende Anpassungen des Geländes an anschließende Grundstücke sind im Einzelfall zu prüfen und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung.
- 6.3 Ein Ausgleich der Erdbewegungen innerhalb des Planungsgebietes ist anzustreben. Das anfallende Aushubmaterial der Erschließungsarbeiten soll innerhalb des Baugebietes wieder eingebaut werden.



## SATZUNG

Seite 7 von 10

- 6.4 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- 6.5 Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- 6.6 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

## 7. Versickerung § 74 Abs. 3 Nr.2 LBO

### 7.1 Privat

Gemäß BauVorIVO ist die Größe und Lage der Versickerungsmulde in den Bauvorlagen darzustellen. Im Regelfall sind 15% der versiegelten Fläche (Dächer, Vordächer, Balkon, Terrasse, Nebenanlagen, versiegelte Wege usw.) als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mindestens 25 cm auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss 1,00 m betragen. Der Unterbau muss sickertfähig sein, die Mulde ist mit Humus abzudecken. Entsprechende Nachweise sollen im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

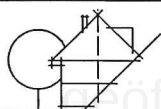
Auch beim Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen. Bei Notwendigkeit einer Entwässerung im Kellerbereich ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen. Lediglich der Überlauf darf in die öffentliche Regenwasserkanalisation geführt werden. Die Bodenversiegelung im Planungsgebiet ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken (§1a Abs.2 BauGB), da auch dieses Wasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Die Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind deshalb durch Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit geeigneten Fugen, sowie wasserdurchlässigem Pflaster durchlässig zu gestalten.

## D Allgemeine Hinweise

### 1. Brandschutz

- 1.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 cbm pro Stunde über mindestens 2 Stunden, bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m im Planungsbereich erforderlich und nachzuweisen. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m, und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 20 m betragen.
- 1.2 Die Zufahrten und Aufstellflächen, sowie deren Größe und Befestigung, sind nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 17.09.2012 GABl. 2012, S. 859) zu bemessen.



## SATZUNG

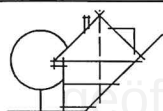
Seite 8 von 10

- 1.3 Bei einer vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und beim Aufstellen der Masten für die Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht tangiert werden.
- 1.4 Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten ist stets zu gewährleisten.
2. **Wasserschutzgebiet**
  - 2.1 Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet der Klettgaurinne Zone IIIB die Rechtsverordnung vom 01.02.1995 ist zu beachten (§ 5 (4), bzw. § 9 (6) BauGB).
3. **Gewässerrandstreifen**
  - 3.1 Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Zu den verbotenen baulichen und sonstigen Anlagen zählen z.B. auch Auffüllungen, feste Zäune, Terrassen, Stellplätze, Lagerplätze, Gartenhütten und Überdachungen. Auch das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist verboten. BauGB).

## § 4

### Ordnungswidrigkeiten

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



**SATZUNG**

Seite 9 von 10

**§ 5**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt nach § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

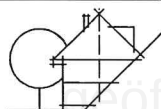
Der Bebauungsplan „KOHLPLATZ, KOHLPLATZEINFANG, RAIN“ IM BEREICH HAUPT –  
INDUSTRIESTRASSE, Ortsteil Dettighofen ist damit

am 04.06.2020 in Kraft getreten.

Dettighofen, den 17.06.2020



Marion Frei  
Bürgermeisterin



## SATZUNG

Seite 10 von 10

### Anhang Artenliste A1:

#### Als Bäume:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hain-Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Vogelkirsche (*Prenus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Walnuss / Hochstamm

#### Als Sträucher:

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Liguster, immergrün (*Ligustrum vulgare atrov.*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

#### Als Kletterpflanzen:

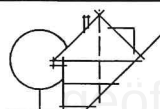
- Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Mauerwein (*Parthenocissus quinquefolia*)

#### Als Hecke:

- Liguster, immergrün (*Ligustrum vulgare atrov.*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

#### Als Dachbegrünung:

- Frauenmantel (*Alchemilla millefolium*)
- Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)
- Margerite (*Chrysanthemum leucanthemum*)
- Schafschwingel (*Festuca ovina*)
- Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*)
- Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla verna*)
- Kleine Prunelle (*Prunella vulgaris*)
- Weiser Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Thymian (*Thymus* in Sorten)



## Planungserfordernis, Ziele der Planung, Auswirkungen

### 1. Planungserfordernis, Ziele der Planung

Um der gestiegenen Nachfrage von ortsansässigen Bürgern nach einem Ladengeschäft innerhalb der Gemeinde Dettighofen nachzukommen, hat sich der Gemeinderat entschlossen die rechtlichen Grundlagen hierfür zu schaffen. Es ist deshalb notwendig einen Teilbereich des vorhandenen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1967 im Bereich Hauptstraße - Industriestraße (Flst.Nr. 120) zu ändern und anzupassen.

### 2. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, in Kraft getreten am 05.03.2016, wurde das Gebiet als Grünfläche mit ca. 0,198 ha Größe und als Erweiterung des Gewerbegebiets mit ca. 0,164 ha ausgewiesen. Das gesamte Planungsgebiet hat eine Fläche von ca. 0,52 ha; davon sind ca. 0,153 ha Straßenflächen. Die ausgewiesene Grünfläche entlang der Hauptstraße wird durch die Planung überbaut, hierfür wird anderenorts ein Ausgleich geschaffen. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3. Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist Teilbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1967 (Kohlplatz, Kohlplatzeinfang, Rain). Der westliche Teilbereich ist als Gewerbefläche (GE) ausgewiesen.

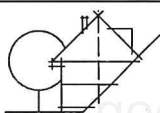
### 4. Planungsgebiet – Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Dorfeinfahrt von Dettighofen entlang der Hauptstraße L 163. Auf der östlichen Seite verläuft die bereits bestehende Industriestraße über welche das Gebiet erschlossen wird. Der bestehende Bebauungsplan wird im Bereich Hauptstraße - Industriestraße ersetzt. Das bestehende langgezogene Baufenster wird zur besseren Ausnutzung verbreitert und so um ca. 520 m<sup>2</sup> vergrößert.

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| Bebauungsplanfläche gesamt      | 5.156 m <sup>2</sup>     |
| Grundstücksfläche (Flst.Nr.120) | 2.823 m <sup>2</sup>     |
| Baufensterfläche Neu            | ca. 1.600 m <sup>2</sup> |

### 5. Erschließung

- 5.1 Die Erschließung erfolgt über die bestehende Industriestraße mit Anschluss an die Hauptstraße L 163.  
Es werden 24 KFZ- Stellplätze auf dem Baugrundstück zur Verfügung gestellt. Eine Fläche für Fahrradstellplätze wird ebenfalls ausgewiesen.  
Parallel zur Hauptstraße L 163 wird auf öffentlicher Fläche zusätzlich eine Haltespur mit Parkmöglichkeit für Pkw und Lkw (Kurzzeitparken unter einer Stunde) entlang der Fahrbahn ausgewiesen.



## BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 2

### 5.2 Oberflächen- und Schmutzwasser

Die Schmutzwasserleitung wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.  
Das Oberflächenwasser des Baugrundstücks soll über begrünte Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht werden. Der Überlauf der Versickerungsmulde kann in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

### 6. Bebauung - Nutzung

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 3.140 m<sup>2</sup>. Davon sind 297 m<sup>2</sup> von jeder Bebauung außer Nebenanlagen zur Baugebietsversorgung freizuhalten. Die Flächen der Parkplätze und Zufahrten nehmen ca. 730 m<sup>2</sup> ein.

### 7. Eingrünung

Durch das Pflanzgebot (siehe Planeintrag) wird eine ordentliche Durchgrünung mittels einheimischer Pflanzenarten erzielt. Für Flachdächer 0° - 3° wird eine extensive Begrünung festgesetzt.

### 8. Kosten und Durchführung

Die Kosten für das Anlegen einer Haltespur entlang der L163 belaufen sich auf ca. 30.000 €. Aufgrund eines konkreten Bauantrages soll die Maßnahme schnellstmöglich durchgeführt werden.

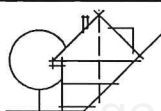
Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

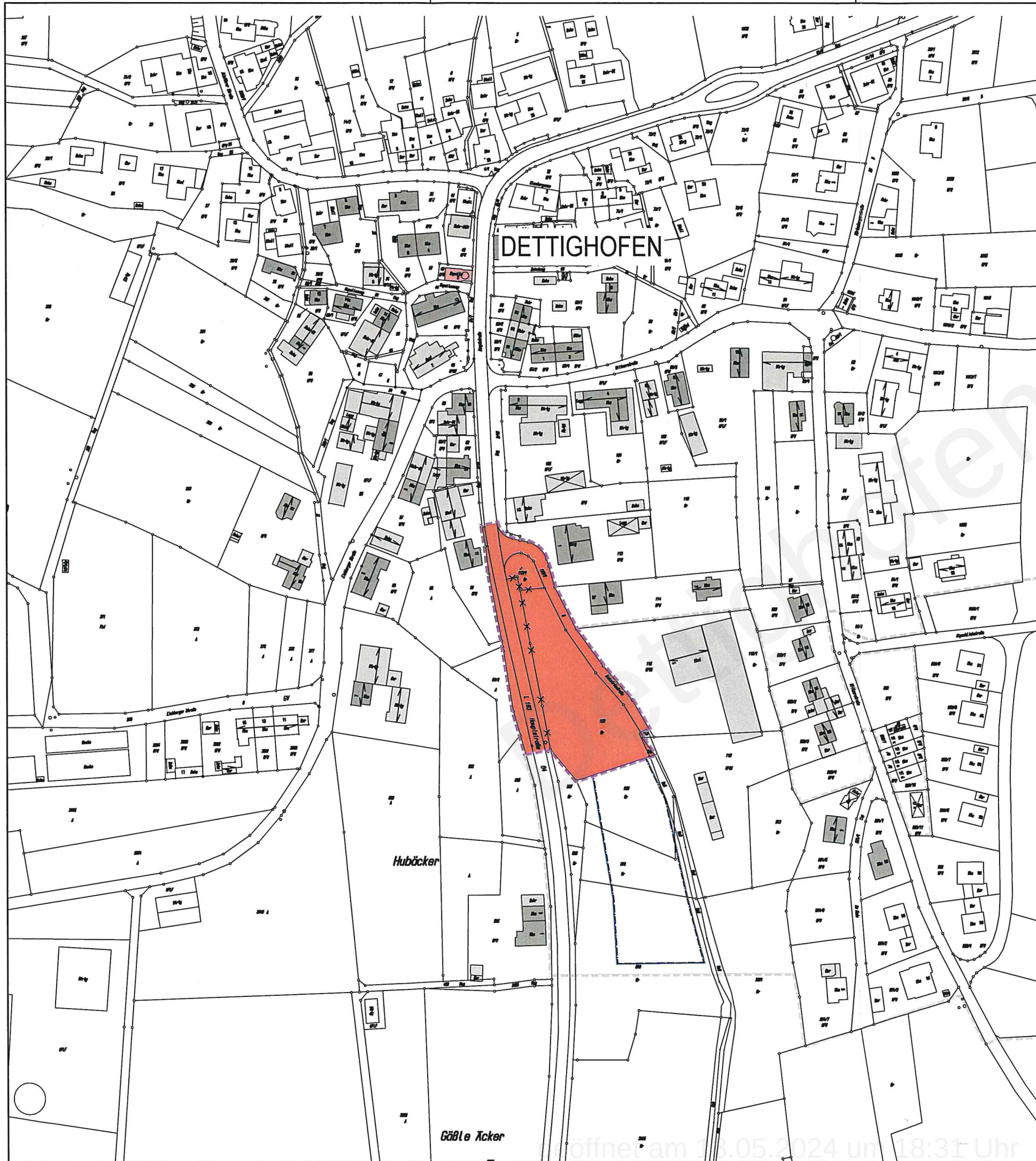
Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden.

Dettighofen, den 17.06.2020

Für die Gemeinde

  
Marion Frei  
Bürgermeisterin





PLANUNGSGEBIETSGRENZE BESTAND  
PLANUNGSGEBIETSGRENZE

## PLANUNG GEM. DETTIGHOFEN

BEBAUUNGSPLAN "KOHLPLATZ, KOHLPLATZEINFANG, RAIN"  
IM BEREICH HAUPTSTRASSE - INDUSTRIESTRASSE,  
GEMARKUNG DETTIGHOFEN, IM BESCHLEUNIGTEN  
VERFAHREN GEMÄß §13a BAUGB

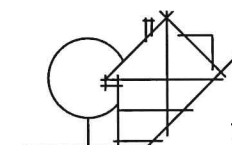
## ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:2000

DETTIGHOFEN IM MAI 2020

STAND: 18.05.2020

DIE BÜRGERMEISTERIN:

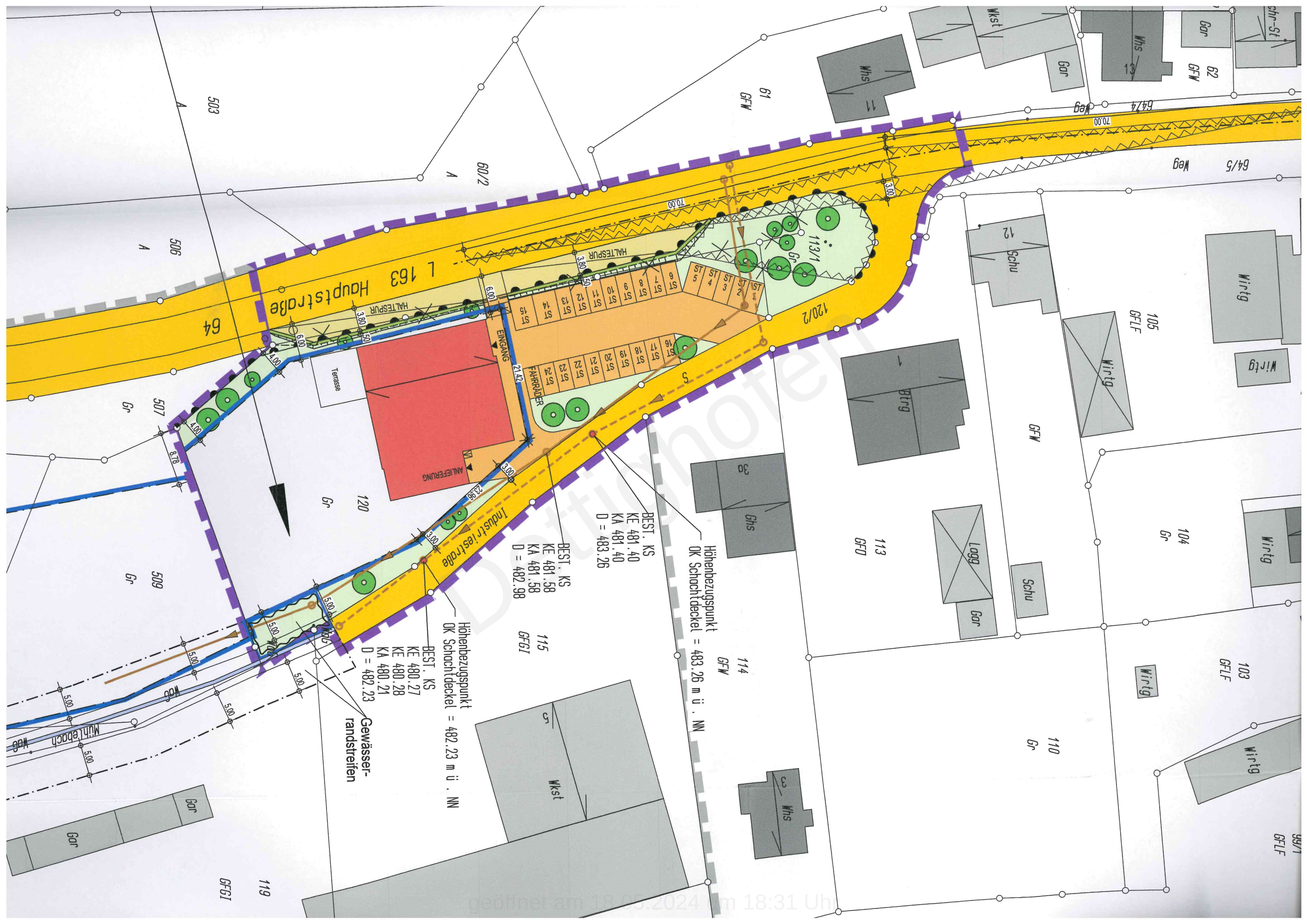


INGENIEURBÜRO ELMAR MAIER, DIPL.-ING. BAUWESEN  
KIRCHSTRASSE 9 / 79801 HOHENTENGEN AM HOCHRHAIN  
TEL: 07742/92440, FAX: 924420, INFO@BAUINGENIEUR-MAIER.DE

FH = MAX. FIRSTHÖHE ü. NN  
TH = MAX. TRAUFHÖHE ü. NN  
HÖHENBEZUGSPUNKT (OK. SCHACHTDECKEL)

HÖHENBEZUGSPUNKT (OK. SCHACHTDECKEL)





503

506

507

509

Gar

Gar

60/2

64

Gr

Gr

Gar

Gar

61

60/2

Gr

Gr

Gar

Gar

62

64/4

Gr

Gr

Gar

Gar

63

64

Gr

Gr

Gar

Gar

64

64/5

Gr

Gr

Gar

Gar

65

64/6

Gr

Gr

Gar

Gar

66

64/7

Gr

Gr

Gar

Gar

67

64/8

Gr

Gr

Gar

Gar

68

64/9

Gr

Gr

Gar

Gar

69

64/10

Gr

Gr

Gar

Gar

70

64/11

Gr

Gr

Gar

Gar

71

64/12

Gr

Gr

Gar

Gar

72

64/13

Gr

Gr

Gar

Gar

73

64/14

Gr

Gr

Gar

Gar

74

64/15

Gr

Gr

Gar

Gar

75

64/16

Gr

Gr

Gar

Gar

76

64/17

Gr

Gr

Gar

Gar

77

64/18

Gr

Gr

Gar

Gar

78

64/19

Gr

Gr

Gar

Gar

79

64/20

Gr

Gr

Gar

Gar

80

64/21

Gr

Gr

Gar

Gar

81

64/22

Gr

Gr

Gar

Gar

82

64/23

Gr

Gr

Gar

Gar

83

64/24

Gr

Gr

Gar

Gar

84

64/25

Gr

Gr

Gar

Gar

85

64/26

Gr

Gr

Gar

Gar

86

64/27

Gr

Gr

Gar

Gar

87

64/28

Gr

Gr

Gar

Gar

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

Gr

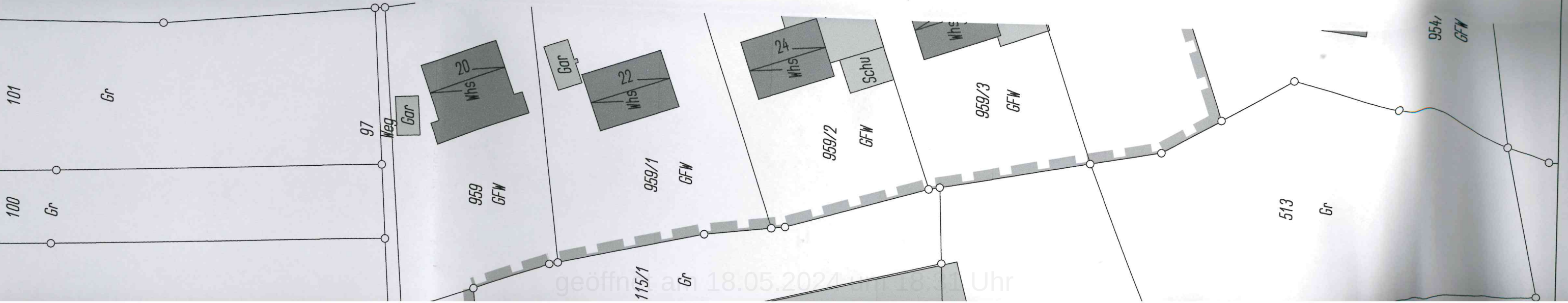
Gr

Gr

Gr

Gr

Gr



# Zeichenerklärung

- Planungsgebietsgrenze
- Planungsgebietsgrenze Bestand: BBP "Kohlplatz, Kohlplatzeinfang, Rain"
- Geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Entfallende Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen
- Zu- und Abfahrtsperre
- Sichtdreieck
- Mühlebach verdolt (Gewässer II. Ordnung)
- Schmutzwasserkanal Bestand
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Gewerbegebiet GE
- Private Verkehrsflächen
- Haltespur mit Parkmöglichkeit für Pkw und Lkw (Kurzzeitparken unter einer Stunde)
- Nur Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes zulässig
- Gebäude Bestand mit Hauptfirstrichtung
- Garage Bestand
- Gebäude Neu mit Hauptfirstrichtung\*
- Höhenbezugspunkt
- Private Grünfläche
- Bankette
- Bäume Neu
- bestehendes Gewässer II. Ordnung (Mühlebach)
- Gewässerrandstreifen
- Gewässerrandstreifen außerhalb Planungsgebiet

\* siehe auch Ausnahme unter C 1.3 (Drehung um 90°)

| Legende                   |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse  |
| Grundflächenzahl GRZ      | Geschossflächenzahl GFZ |
| zulässige Dachneigungen   | Bauweise                |
| max Traufhöhe             | max. Firsthöhe          |

## Öffentlich Ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB  
in der Zeit  
vom 17.04.20 bis 17.07.20  
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 16.04.2020

Der Bürgermeisterin:



## Planung Gemeinde I

Bebauungsplan "Kohlplatz, Kohlplatzeinfang, Industriestraße, Gemarkung Dettighofen, im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a B

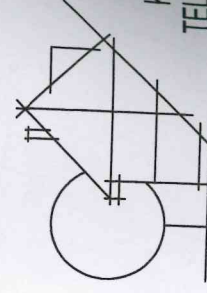
M. 1:500

## Straßen- und Baugrenzenplan

Dettighofen im Mai 2020

Stand 18. Mai 2020

Die Bürgermeisterin:



INGENIEURBÜRO EL MAR MAIER, ARCH.  
KIRCHSTRASSE 9 / 79001 HOCHSTADTEN  
TEL: 07742/92440, FAX: 924420, INFO@ELMAR-MAIER.CH

## Öffentlich Ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB  
in der Zeit  
vom 17.01.20 bis 17.02.20  
Die öffentliche Bekanntmachung  
erfolgte am 16.01.2020

Der Bürgermeisterin:



## Als Satzung Beschlossen

nach § 10 Abs. 1 BauGB  
in Vereinbarung mit § 4 GemO  
am 25.05.2020  
Dettighofen, 17.06.2020

Die Bürgermeisterin:



## Rechtskräftig

nach § 10 Abs. 3 BauGB  
durch die Bekanntmachung  
vom  
Dettighofen,

Die Bürgermeisterin:



# Planung Gemeinde Dettighofen

Bebauungsplan "Kohlplatz, Kohlplatzeinfang, Rain" im Bereich Hauptstraße -  
Industriestraße, Gemarkung Dettighofen,  
im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB

M. 1:500

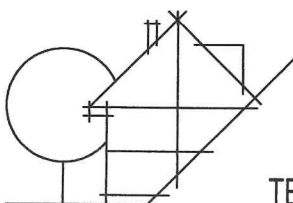
## Straßen- und Baugrenzenplan mit Begrünung

Dettighofen im Mai 2020

18.38

Stand 18. Mai 2020

Die Bürgermeisterin:



**INGENIEURBÜRO ELMAR MAIER, DIPL.-ING. BAUWESEN**  
KIRCHSTRASSE 9 / 79801 HOHENTENGEN AM HOCHRHEIN  
TEL: 07742/92440, FAX: 924420, INFO@BAUINGENIEUR-MAIER.DE

geöffnet am 18.05.2024 um 18:31 Uhr