

# Schwärzgrube

# TEILBEBAUUNGSPLAN

# DETTIGHOFEN.

GESTALTUNGSPLAN M. 1:1000

## BEBAUUNGSPLAN

für  
Dettighofen  
Kreis Waldshut,  
Gewanne  
Kohlplatz-Kohlplatz-  
einfang und Rain.

**Gerhard Mahn**  
Planbearbeiter Architekt  
Architektenkammer Baden-Würt. Nr. 6302  
7891 Griesen Krs. Waldshut  
Vödenstraße 1  
Ruf 388

1. Planbearbeiter Architekt  
Architektenkammer Baden-Würt. Nr. 6302  
7891 Griesen Krs. Waldshut  
Vödenstraße 1  
Ruf 388

2. Aufstellung des Bebauungsplans  
nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluss  
des Gemeinderats vom 12.10.1962

3. Öffentliche Auslegung  
nach § 2 Abs. 6 BBauG  
Öffentliche Bekanntmachung  
am 2.7.1963 durch **AUSLAG**  
Öffentliche Auslegung  
vom 5.2.1963 bis 5.3.1963  
DETTIGHOFEN den 11.10.1962

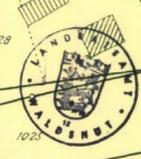
4. Beschluss als Satzung  
nach § 10 BBauG i. V. m. § 4 GO  
23.11.1963  
DETTIGHOFEN den 11.10.1962

5. Genehmigung des Landratsamts  
Regierungspräsidiums  
nach § 11 BBauG - i. V. m. § 2 Ziffer 1  
der 2. DVO der Landesregierung

6. Inkrafttreten des Bebauungsplans  
nach § 12 BBauG  
Öffentliche Bekanntmachung  
am \_\_\_\_\_ durch \_\_\_\_\_  
Öffentliche Auslegung  
vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister



Baupolizeilich genehmigt  
Waldshut  
11. FEB. 1969  
Vollst. u. s. o. Verwaltung



Unterer Brühl

Hofstätte

Ob der Hohlgaß

Kohlplatzeinfang

Kohlplatz

Hubäcker

Gäbleäcker

### LEGENDE

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- 1 VOLLGESCHOSS, SOBELLEHNE: 0,60m, KNIESTOCK: 0,80m, DACHNEIGUNG: 45-48
- 1 VOLLGESCHOSS, SOBELLEHNE: 0,30m, KNIESTOCK: 0,80m, DACHNEIGUNG: 36-38
- 1 VOLLGESCHOSS, SOBELLEHNE: 0,30m, KNIESTOCK: 0,80m, DACHNEIGUNG: 36-38
- GEWERBEBETRIEBE UND WERKSTÄTTE
- PRIVATE GRÜNLÄCHER, HAUSGRÄTEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHER
- BAUMBÄUMER ALS SICHT- UND LÄRM-SCHUTZ, GEGENÜBER ODER DEM GEBÄUDESETZ.
- STRASSEN MIT KANAL, WASSERLEITUNG, ELEKTROKABELN
- PRIVATE GRÜNLÄCHER (VORSCHLAG, STELLUNG NICHT UNBEDINGT BINDEND)
- SICHTFLÄCHE, KEINE BEBAUUNG UND BEPLANUNG ÜBER 50cm HÖHE
- ZUFAHRTSVERBOT (VON DER LANDSTRASSE HER)
- PARZELLENGRENIZEN: BESTEHENDE GRENZEN
- WEGFALLENDE GRENZEN
- NEUE GRENZEN

weg

NORD

SÜD

DETTIGHOFEN :  
GESTALTUNGSPLAN  
AUFGESTELLT:  
AUGUST 1963  
ÜBERARBEITET:  
AUGUST 1967

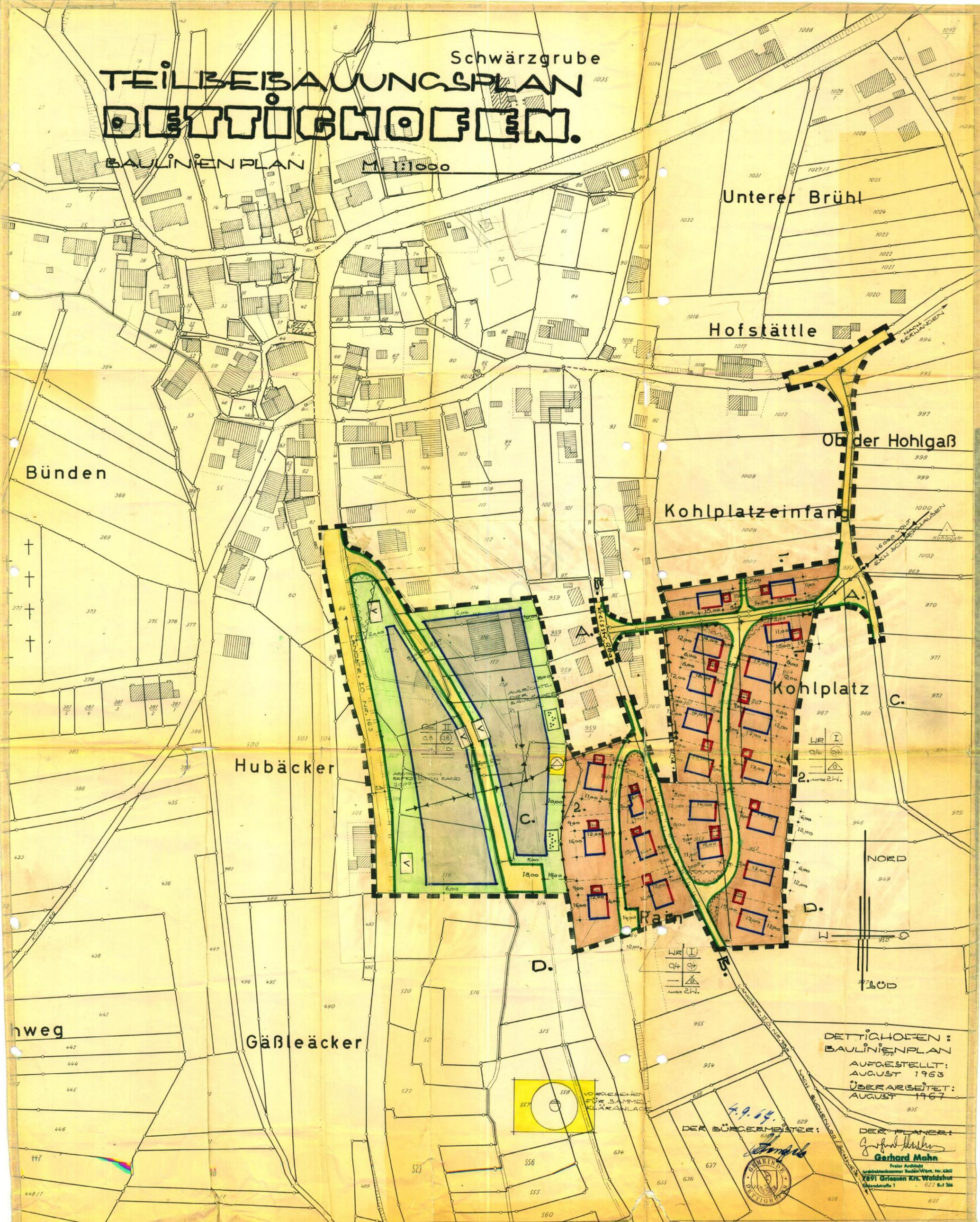
DER BÜRGERMEISTER

DER PLANER:

**Gerhard Mahn**  
Freier Architekt  
Architektenkammer Baden-Würt. Nr. 6302  
7891 Griesen Krs. Waldshut  
Vödenstraße 1  
Ruf 388

# Schwarzgrube TEILBEBAUUNGSPLAN DETTIGHOFEN.

BAULINIENPLAN M 1:1000



HR I  
04  
max 2H.

HR I  
04  
max 2H.

DETTIGHOFEN :  
BAULINIENPLAN  
AUFGESTELLT:  
AUGUST 1963  
ÜBERARBEITET:  
AUGUST 1967

DER BÜRGERMEISTER:  
*[Signature]*

DER PLANER:  
*[Signature]*  
Gerhard Mahn

Freier Architekt  
Gemeinschaftlicher Bau- u. Wirt. Nr. 4302  
7891 Griesheim Kfz. Waldshut  
Hofstraße 1 622 R.1 306



# Schwärzgrube TEILBEBAUUNGSPLAN DETTIGHOFEN.

BAULINIENPLAN M. 1:1000

Unterer Brühl

Hofstättle

Ob der Hohlgaß

Bünden

Kohlplatzeinfang

Kohlplatz

Hubäcker

## LEGENDE

ALS ZUSATZ ZUR PLANZEICHEN-  
VERORDNUNG DES LHO.



435 HIER NICHT "ÖFFENTL. PARK"  
SONDERN GRÜNLICHE GEGENSTÄNDLICH  
UND LAURM VON DEN GEMEINDEBESTREITEN  
ANZULEGEN.



436 SICHTFLÄCHE KEINE BEBAUUNG  
UND PERLANUNG ÜBER 50 qm  
LÄNGE.



438 ZUFAHRTSBEREICH  
[VON DER LANDSTRASSE HER]



PARZELLENGRENZEN:  
BESTEHENDE GRENZEN



WEGFALLENDEN GRENZEN



NEUE GRENZEN

## BEBAUUNGSPLAN

für  
Dettighofen  
Kreis Waldshut,  
Gewanne  
Kohlplatz, Kohlplatzein-  
fang und Rain.

**Gerhard Mahn**  
Planbearbeiter, Freier Architekt  
Architektenkammer Baden-Würt. Nr. 6362  
7891 Griessen Krs. Waldshut  
Südendstraße 1, Ruf 366  
Griessen, den August  
1965 u. 67

2. Aufstellung des Bebauungsplan  
nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß  
des Gemeinderats vom 6.12.1962  
Dettighofen, den 11.10.1967

3. Öffentliche Auslegung  
nach § 2 Abs. 6 BBauG  
Öffentliche Bekanntmachung  
am 25.1.1965 durch Aushang.  
Öffentliche Auslegung  
vom 2.2.1965 bis 6.3.1965  
Dettighofen, den 11.10.1967

4. Beschluß als Satzung  
nach § 10 BBauG i. V. m. § 4 GO  
am 23.11.1965  
Dettighofen, den 11.10.1967

5. Genehmigung des Landrats  
nach § 11 BBauG — i. V. m. § 2 Ziffer 1  
der 2. DVO der Landesregierung  
den

6. Inkrafttreten des Bebauungsplans  
nach § 12 BBauG  
Öffentliche Bekanntmachung  
am durch  
Öffentliche Auslegung  
vom bis  
den

DETTIGHOFEN:  
BAULINIENPLAN  
AUFGESTELLT:  
AUGUST 1963  
ÜBERARBEITET:  
AUGUST 1967

DER PLANER:  
*Gerhard Mahn*  
Freier Architekt  
Architektenkammer Baden-Würt. Nr. 6362  
7891 Griessen Krs. Waldshut  
Südendstraße 1, Ruf 366

**Dettighofen Kr. Waldshut,**  
**Teilbebauungsplan,**  
**Gestaltungsplan, M. 1:1000,**



- Bestehende Häuser,**
- Sockelhöhe 30 cm, 1 Vollgeschoss - Kniestock 0,50 m, Dachneigung 32-34°
  - Sockelhöhe 50 cm, 2 Vollgeschosse - Kniestock 0,50 m, Dachneigung 26-32°
  - Sockelhöhe 75 cm, 3 Vollgeschosse - Kniestock 0,50 m, Dachneigung 26-32°
  - Gewerbliche Betriebe und dazu gehörige Wohnhäuser.
- Für spätere Bebauung vorgesehen.
- Private Grünflächen, Hausgärten
- Öffentliche Grünanlagen.
- Bestehende Strassen und Wege.
- Bestehende Strassen mit Kanal-Wasser-Strom
- Neue Strassen.
- Neue Parzellengrenzen.
- Planungsgabietsgränze
- Private Verkehrsflächen.
- Starkstromleitung.

Dettighofen,  
 Gestaltungsplan,  
 August 1963,  
 geändert 28. Dezember 1964,  
 überarbeitet: 20. Mai 1967.

Der Planer:  
  
 G. H. H. H.  
 Architekturbüro  
 7891 Griesbach Kr. Waldshut  
 Stadtplatz 1  
 Der Bürgermeister:

M. 1:1000

Baupolizeilich genehmigt  
Waldshut, den 2 J. NOV. 1969



Landratsamt  
Stadtl. Verwaltung

**S A T Z U N G**

\*\*\*\*\*

der Gemeinde Dettighofen, Kreis Waldshut, zur Änderung der  
Satzung vom 20. Mai 1967 über den Teilbebauungsplan für die  
Gewanne "Kohlplatz, Kohlplatzeinfang und Rain".

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.  
Juni 1960, § 111 der Landesbauordnung i.V.m. § 4 der Gemeindeord-  
nung für Baden - Württemberg vom 25. Juli 1955 hat der Gemeinde-  
rat folgende Satzung erlassen:

§ 1) Zi II/5 Abs. 8 - 9 der Bebauungsvorschriften zur  
Satzung über den Bebauungsplan der Gemeinde  
Dettighofen für das Gewann "Kohlplatz" werden wie  
folgt neu gefasst:

Die Dachneigung beträgt 25 - 38 °.

mit einem maximalen Kniestock bis zu 70 cm.

§ 2 Die dementsprechenden bisherigen Satzungsvorschriften  
treten ausser Kraft.

Diese Satzungsänderung tritt am 10.10.1969 in Kraft.

Dettighofen, den 10.10.1969

Der Bürgermeister:

[Handwritten Signature]

Durch Rundschreiben bekanntgemacht am 25.9.1969

Zur Einsicht ausgelegt vom 25.9.1969 bis 9.10.1969

Dettighofen, den 10. Oktober 1969

Das Bürgermeisteramt:

[Handwritten Signature]



Baupolizeilich genehmigt

11. FEB. 1969

Landratsamt  
Kreisverwaltung



Satzung

der Gemeinde Dettighofen Kreis Waldshut über den  
Teilbebauungsplan für die Gewanne "Kohlplatz", "Kohlplatzeinfang"  
und "Rain".

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
(BGBl. I S. 341) § 111 LBO in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für  
Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemein-  
derat am 23. November 1964 den Teilbebauungsplan für die Gewanne  
"Kohlplatz", "Kohlplatzeinfang" und "Rain" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 ) Übersichtsplan
- 2 ) Begründung
- 3 ) Strassen- und Baufluchtenplan (Baulinienplan)
- 4 ) Gestaltungsplan
- 5 ) Strassenlängs- und Querschnitte
- 6 ) Strassenquerschnitt
- 7 ) Strassenquer- und Geländeschnitt
- 8 ) Bebauungsvorschriften

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dettighofen, den 23. November 1964  
überarbeitet: 20. Mai 1967

Der Bürgermeister:



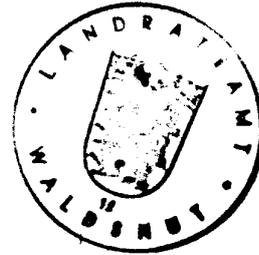
Genehmigt

- 1 -

11. FEB. 1969



Kreisverwaltung



Bebauungsvorschriften

=====

zum Teilbebauungsplan der Gemeinde  
Dettighofen Kreis Waldshut, für die  
Gewanne " Kohlplatz", "Kohlplatzeinfang"  
und " Rain ".

#### I. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960  
( Bgbl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke ( Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962  
(BGBL. S. 429) ( BauNVO).
- 3) § 3 Abs. 1, §§ 7, 9, 16, § 111 Abs. 1 der Landesbauordnung  
vom 6.4.1964 ( Ges.BL. S. 151 ).

#### II. Festsetzungen:

1. Zweckbestimmung des Baugebietes.  
Das Baugebiet soll nach Maßgabe der zeichnerischen Festlegung im  
Gestaltungsplan reines Wohn- und Gewerbegebiet sein.
2. Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Russ, Staub, Dämpfe,  
Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen  
belästigen können, sind verboten. ( § 8 Abs.4 der BNVO).
3. Das für Gewerbebetriebe im Bebauungsplan festgestellte Gelände  
ist in nördlicher und östlicher Abgrenzung mit hochstämmigen  
Baumanpflanzungen lt. Gestaltungsplan, nach dem Wohngebiet hin  
abzugrenzen.
4. Bauweise, Grenz- und Gebaudeabstand.  
Im Wohngebiet ist eine offene Bauweise ( Einzelhäuser) nach Maß-

gabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben.

Im gewerblichen Gebiet ist die offene Bauweise möglichst anzuwenden, jedoch kann eine in sich geschlossene Anlage nach den Bedürfnissen des Betriebes errichtet werden.

Für die Stellung und die Firstrichtung der Wohngebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.

Bei der offenen Bauweise im Wohngebiet muss der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 4,00 m betragen; bei kleinen Nebengebäuden mindestens 3,60 m. So weit im Gestaltungsplan Nebengebäude zur Erzielung eines grösseren Baukörpers zusammengefaßt sind, sind diese auf der Grundstücksgrenze zusammenzubauen.

5. Gestaltung der Bauten.

Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen.

Gewerbliche Bauten sind von der vorstehenden Bindung ausgeschlossen.

Die Höhe der Wohngebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe 3,50 m betragen, wobei vom höchsten Geländepunkt in Hanglage ausgegangen werden muss.

Gewerbliche Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe der Wohngebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie ist lt. Gestaltungsplan nicht höher als 30 cm, 50 cm bzw. 60 cm anzuordnen.

An- und Vorbauten an den Wohngebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden der eingeschossigen Wohnbauweise (mit oder ohne Kniestock) lt. Gestaltungsplan, mindestens  $32^{\circ}$  -  $34^{\circ}$ , bzw.  $36^{\circ}$  -  $38^{\circ}$  betragen.

Die Steildächer lt. Gestaltungsplan sind mit einer Dachneigung von  $46^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  anzuordnen.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel dunkel engobiierte Ziegel verwendet werden.

Dachgeschossräume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschliesslich durch Giebelfenster erhalten, bzw. durch liegende Fenster.

Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht, und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen.

Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird.

Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen.

Die Seitenwangen der Dachgauben sollen in Farbe und Baustoff der Dacheindeckung angepaßt werden.

#### 6. Nebengebäude und Garagen.

Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten, baulichen Zusammenhang zu bringen.

So weit im Gestaltungsplan Nebengebäude zu einem größeren Baukörper im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehen sind, sind diese für zwei benachbarte Grundstücke in einem Baukörper zusammenzufassen.

Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

#### 7. Einfriedungen.

Die Einfriedung an Strassen und Plätzen ist für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, oder - einfache Holzzäune (senkrecht gestellte Latten bzw. Scheerengitter) mit Heckenhinterpflanzung, - oder - rechtwinkliges Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Nachtrag zu 7. Einfriedungen.

Zur Landstrasse 163 und Kreisstrasse 98 a dürfen von den Baugrundstücken keine direkten Zufahrten angelegt werden.

Die Zufahrten dürfen nur über die Erschliessungsstrassen erfolgen.

Die Baugrundstücke sind mit der Erstellung der Bebauung gegen die Landstrasse 163 und Kreisstrasse 98 a mit einer lückenlosen und undurchschlupfbaren Einfriedung abzugrenzen.

Bebauungsvorschriften Seite 4

Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

An Strasseneinmündungen und Kreuzungen darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden.

Eine sichtbehindernde Bepflanzung an Einmündungen und Kreuzungen ist verboten.

So weit in Fortführung eines bestehenden Strassenzuges Einfriedungen in Frage kommen, sind diese an die vorhandenen Einfriedungen anzupassen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist für jegliche Einfriedungen nicht gestattet.

8. Gestaltung der Grundstücke und Vorgärten.

Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

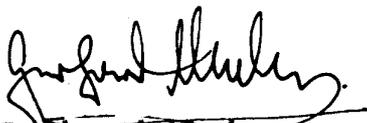
9. Ausnahmen und Befreiungen.

Für Ausnahmen und Befreiungen des Bebauungsplanes gilt § 31 des Bundesbaugesetzes.

Im Bereich des Strassen- und Bauflichtensplan eingetragenen Sichtdreiecks ist jede Bepflanzung und Bebauung von mehr als 80 cm Höhe zu unterlassen.

Griessen, Dettighofen, den 20. Mai 1967.

Planer:

  
**Gerhard Mahn**

Freier Architekt  
Architektenkammer Baden-Württ. Nr. 6362  
**7891 Griessen Krs. Waldshut**  
Siedendstraße 1 R. 344

  
Bürgermeister

