

KIRCHHOFEN-HAUSEN

Anlage 2

BAUGEBIET: AUF DER BREITEN

STRASSEN- u. BAULINDEPLAN

M: 1 : 10000

ZEICHNERKLÄRUNG:

WOHNBAUFLÄCHEN

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET

- GA GARAGEN
- SICHTFLÄCHE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFL. ZAHL	GESCHOSSFL. ZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- EINBAHNSTRASSE
- PFLANZGEBOT
- FIRSTRICHTUNG

- S = SOCKELGESCHOSS
- D = DACHGESCHOSS
- O = OFFENE BAUWEISE
- G = GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAUGRENZE

GEHWEG

FAHRBAHN

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttingen, den 8. Nov. 1978
Landratsamt
i.A.

RATSBESCHLUSS VOM
DEN

DONAUESCHINGEN, DEN

DER BÜRGERMEISTER

DER PLANER

DIPL. ING. ECKART ROTHWEILER
FREIER ARCHITEKT
ALTE WOLTERDINGER STR. 13a
7710 DONAUESCHINGEN
FERNRUF 0771/2628

GEBILLIGT DURCH GEMEINDERATSBESCHLUSS
VOM
DEN

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSZ § 2
ABS. 6 BBAUG. MIT BEGRÜNDUNG UND
BEBAUNGSVORSCHRIFTEN
VOM BIS
NACH BEKANNTMACHUNG VOM
UND AUSHANG VOM BIS

DER BÜRGERMEISTER

DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT GEMÄSZ § 6 BBAUG DURCH
DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN MIT
ERLASS VOM
FREIBURG, DEN

GENEHMIGUNG ORTSÜBLICH BEKANNTGE-
MACHT GEMÄSZ § 6 ABS. 6 BBAUG.
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM
DEN

DER BÜRGERMEISTER

Stadt Geisingen
für den Stadtteil Kirchen-Hausen
Landkreis Tuttlingen



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG

Tuttlingen, den 8. Nov. 1978
Landratsamt
L.A.

S a t z u n g

über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gebiet
"Auf der Breiten"

Der Gemeinderat hat am 25. April 1978 aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) und § 111 der Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) den als Anlage beigefügten

B e b a u u n g s p l a n

für das Gebiet "Auf der Breiten" im Stadtteil Kirchen-Hausen
als Satzung beschlossen.

§ 1

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 bis 3, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar:

1. Begründung
2. Lageplan des Diplom-Ingenieurs E. Rothweiler,
freier Architekt in Donaueschingen, vom 20. Mai 1977
3. Bebauungsvorschriften.

§ 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus Anlage 2, in der seine Grenzen in blauer Farbe eingezeichnet sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Geisingen, den 25. April 1978



S o r g
Bürgermeister

Anlage 1

" B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan "Auf der Breiten" der Stadt Geisingen, Ortsteil Kirchen-Hausen, Landkreis Tuttlingen.

I. Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan will die Stadt Geisingen eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung im Bereich nordwestlich der Schule im Ortsteil Kirchen-Hausen erreichen. Die selbständige Gemeinde Kirchen-Hausen hatte für diesen Bereich einen Bebauungsplan mit annähernd 10 ha Größe als Entwurf fertiggestellt. Dieser war seinerzeit aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Da im Zuge der Verwaltungsreform der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Immendingen-Geisingen aufgestellt werden muß und die Aufstellung voraussichtlich noch etliche Zeit in Anspruch nehmen wird, hat die Stadt Geisingen sich entschlossen, aus dem ehemals aufgestellten Bebauungsplan einen Teilbereich zur Befriedigung des örtlichen Bedarfs an Bauland herauszunehmen und in einem getrennten Verfahren zu behandeln. Dies geschieht insbesondere im Hinblick darauf, daß die ehemals selbständige Gemeinde Kirchen-Hausen die planerischen Vorbereitungen zur Genehmigung eines Bebauungsplanes bzw. des Flächennutzungsplanes getroffen hatte. Durch die Autobahn-, Straßen- und Flußbaumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Gemarkung Kirchen-Hausen sind diese Planungen jedoch immer wieder verzögert worden. Um den Bedarf an Bauland Rechnung zu tragen, der aus den oben erwähnten Gründen zum Teil jahrelang zurückgestellt werden mußte, wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird umgrenzt:

Im Norden durch die Waldgrenze;

im Westen und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Bereiche;

im Süden und Südosten durch die Bebauung entlang der Hauptstraße bzw. die Schule.

Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im Straßen- und Baulinienplan dargestellt.

Der Bebauungsplan wird in 2 Erschließungsabschnitte aufgeteilt. Der 2. Erschließungsabschnitt kann erst nach Klärung der Abwässer in einer mechanisch-biologischen Sammelkläranlage begonnen werden. Für den 1. Teilabschnitt gemäß Plan wird eine befristete Ausnahmeregelung zur Behandlung der anfallenden Abwässer in Kleinkläranlagen nach DIN 4261 vorgesehen.

II. Art des Baugebietes

1. Das Baugebiet ist reines Wohngebiet entsprechend § 3 BauNVo und allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVo. Die einzelnen Gebietsteile sind durch Nutzungsgrenzen gegeneinander abgegrenzt.

2. Straßenführung:

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt durch eine Schleife von der Hauptstraße aus. Im südlichen Bereich dieser Schleife ist Einbahnverkehr vorgesehen. Bei späteren Erweiterungen des Baugebietes ist die Anschlußmöglichkeit gegeben.



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 8. Nov. 1978
Landratsamt

[Handwritten signature]

3. Straßenbreiten:

Die Straßenbreiten sind entsprechend dem Erlaß des Innenministeriums über die Festsetzung von Fahrbahnbreiten bei Wohnstraßen vom 15.9.71 wie folgt vorgesehen:

A) Wohnstraßen für Einbahnverkehr:

Fahrbahnbreite		3,25 m
Parkspur		2,00 m
gesamt		5,25 m

B) Wohnstraßen für Verkehr in beiden Fahrtrichtungen:

Gehweg		1,75 m
Fahrspurbreite	3,00 + 3,00 m	6,00 m
gesamt		7,75 m

4. Bauweise:

Es ist 1-geschossige Bauweise vorgesehen. Wo die Geländeverhältnisse es erlauben sind Sockelgeschosse mit Nutzungsmöglichkeit eingeplant. Die Dachneigung ist mit 25-32 bzw. 45-48 Grad festgelegt.

5. Erschließung:

Die für die Haupteerschließung und spätere Erweiterung vorgesehenen Straßen haben eine Breite von 6,00 m, im übrigen Bereich ist Einbahnverkehr mit Fahrspurbreite von 3,25 m vorgesehen. Der gesamte Bereich wird kanalisiert. Das Kanalisationsprojekt wird vorbereitet.

Das Baugebiet wird an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen. Projekt wird vorbereitet.

Das Baugebiet wird an die Stromversorgung angeschlossen.

6. Kosten

6.1	Geländeerwerb		
	ca. 2.700 m ² à DM 13,--		DM 35.100,--
6.2	Straßen		
6.2.1	Straßenbreite 7,75 m		
	ca. 200 m à DM 1.000,--	DM 200.000,--	
6.2.2	Straßenbreite 5,25 m		
	ca. 230 m à DM 600,--	DM 138.000,--	
	Straßen gesamt		DM 338.000,--
6.3	Kanalisation		
	ca. 400 m à DM 150,--		DM 60.000,--
6.4	Wasserversorgung		
	ca. 400 m à DM 80,--		DM 32.000,--
	Erschließung gesamt		DM 465.100,--

Geisingen/Kirchen-Hausen

Donaueschingen, den 10.5.77

Der Bürgermeister

Der Planer



[Handwritten signature]

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

Zum Bebauungsplan für das Gewann "Auf der Breiten" der Stadt Geisingen
Ortsteil Kirchenhausen, Landkreis Tuttlingen

A) Rechtsgrundlage

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 23.6.1960 (BGB 1 I.S. 341)
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.6.1962 (BGB 1 S. 429)(BauNVo) und die Änderungsverordnung zur BauNVo vom 26.11.1968 (BGB 1 I.S. 1233)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges. B 1 S. 208).
4. §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 20.6.1972 (Ges.B1. S. 151).

B) FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellungen im Straßen- und Baulinienplan als reines Baugebiet (§ 3 BauNVo) und allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVo) genutzt.

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 15 Abs. 2 BauNVo können als Ausnahmen im gesamten Baugebiet zugelassen werden. Im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 185 (siehe Plan) sind Neben- und Versorgungsanlagen jedoch unzulässig.

§ 3

Allgemeines

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

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl im Straßen- und Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVo als festgesetzt.



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauPl
Tuttlingen, den 8. Nov. 1978
Landratsamt

Kaufmann

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

1. Im Bereich des Planungsgebietes gilt die offene Bauweise als festgesetzt. An den im Straßen- und Baulinienplan vorgesehenen Stellen sind Hausgruppen zulässig. (Besondere Bauweise)
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

1. Für die Fensterabstände gilt § 8 der LBO.
2. Für die Gebäudeabstände gilt § 9 der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude darf vom gewachsenen Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden (Bergseite)	3,50 m
bei 2-geschossigen Gebäuden (Talseite)	6,50 m
2. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf, bezogen auf die fertige Straßenhöhe 0,90 m nicht überschreiten.
3. Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone des Straßen- und Baulinienplanes festgelegt.
4. Der Einbau von Wohnräumen und Wohnungen und von Gaupen und Negativgaupen im Dachgeschoß ist zulässig. Diese Räume können ihre Belichtung durch Giebelfenster, liegende Fenster, Dachgaupen und Negativgaupen erhalten. Dachgaupen dürfen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von 2,50 m von den Ortgängen einhalten. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 65 cm, gemessen zwischen Oberkante Dachgeschoß und Oberkante Sparrenschwelle zulässig.

Garagen

1. Garagen müssen 1-geschossig mit Flachdach erstellt werden.
2. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelkörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe laut Plan zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung RGAO vom 17.2.1939 RGB 1 I.S.219 und GAVO, Innenministerium Baden-Württemberg vom 25.7.1973)

§ 10

Einfriedigungen

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 0,90 m nicht überschreiten, die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

REGELQUERSCHNITT

WALD

HOLZSCHLEIF-
WEG

BAUGRENZE EG
BAUGRENZE UG

Breiten

Hochs

WA	I+S
0,4	0,8
0	25-32°

WA	I+S
0,4	0,8
0	25-32°

WR	I+S
0,3	0,6
0	25-32°

WA	I+D
0,4	0,8
0	45-48°

WA	I+D
0,4	0,8
0	45-48°

WA	I+D
0,4	0,8
0	45-48°

DAS SICHTFELD IST VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN NUTZUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN STRÄUCHER, HECKEN U. EINFRIEDIGUNGEN DÜRFEN EINE HÖHE VON 0,8m NICHT ÜBERSCHREITEN

