

**"Hödingen-Süd"**  
**Gewanne**  
**Kessering, In der Eck, Alten Gärten**

**Textteil**

S A T Z U N Güber den Bebauungsplan für die Gewanne "Kessering",  
"In der Eck" und "Alten Gärten" der Gemeinde Hödingen

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württembergs und der §§ 1, 2, 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Hödingen in seiner Sitzung vom 29. SEP. 1971 den Bebauungsplan für die Gewanne "Kessering", "In der Eck" und "Alten Gärten" als Satzung beschlossen.

## § 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan.

## § 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Straßen- und Baulinienplan
2. Gestaltungsplan
3. Bebauungsvorschriften
4. Straßenlängs- und -Querschnitten

Beigefügt sind:

1. Begründung
2. Übersichtsplan
3. Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Gewanne "Kessering", "In der Eck" und "Alten Gärten".

## § 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt den genehmigten Bebauungsplan öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 11 BBauG wird  
hiermit beurkundet.

Oberlingen, den 16.11.1971



- Landratsamt -

In Vertretung

  
Herzog, Oberregierungsrat

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Kessering", "In der  
Eck" und "Alten Gärten" der Gemeinde Hüdingen

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes,
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- 3.) §§ 1 - 3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208) . In der Fassung der Verordnung vom 16. März 1965 (Ges.Bl.S.62).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben - und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen nicht zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen - und Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Straßen - und Baulinienplan nicht erfolgte, gilt die jeweils 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.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Gestaltungsplan Einzel-, Doppel- und Terrassenhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Straßen - und Baulinienplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen - und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen werden.

IV. Sonstiges

§ 8

Garagen

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Flächen für Garagen dienen nur als Anhalt. Es bleibt unbenommen und ist wünschenswert, Garagen innerhalb des Hauptgebäudes oder in unmittelbarer Verbindung damit unterzubringen. Garagen sind auch sonst auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen zugelassen werden. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften ( insbesondere § 69 LBO ) bleiben unberührt.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Hödingen, den 29. September 1971



Der Bürgermeister

2. Bürgermeisterstellvertreter

*Johnson*

B B G R Ü N D U N G  
 =====

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Kessering", "In der Eck"  
 und "alten Gärten" in Hüdingen Krs. Überlingen

**I. Allgemeines**

Der Gemeinderat Hüdingen beschloss an südwestlichen Ortsrand im Landschaftsschutzgebiet ein neues Baugebiet auszuweisen und zu erschliessen.

Das Nebaugebiet liegt an der Kreisstrasse Nr. 79 und erstreckt sich ca. 100 - 130 m in südwestlicher Richtung.

In naher Zukunft soll die Kreisstrasse ab Punkt "E" in nördlicher Richtung verlegt werden, so daß das Straßenteilstück "A-B-C-D" zu einer Ortsstrasse abgestuft werden kann. Somit können die einzelnen Grundstücke eine direkte Zufahrt zur jetzigen Kreisstrasse erhalten.

Erschlossen wird das neue Baugebiet durch die Ringstrasse G-J-K-D und den Straßen H-I-J und M-N-N die mit einem Wendehammer bzw. Wendekreis enden.

**II. Art des Baugebietes und Bauweise**

Das gesamte Baugebiet soll aufgrund seiner bevorzugten Wohnlage gemäß § 3 (BauNVO) einer Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden zugeführt werden. Die Planung sieht verschiedene Haustypen vor. Im Plan sind Reihenhäuser und Winkelbungalows mit Sattel-, Waln- und Flachdächern vorgesehen. Im stark abfallenden Gelände entlang der Kreisstrasse werden die eingeschossigen Gebäude talwärts zweigeschossig in Erscheinung treten. Die Gebäude an der Kreisstrasse von Flurstück 239 bis Flurstück 207 erhalten ein Satteldach mit einem nach der Straße zu verschobenen First, wobei die südliche Dachfläche abgeschleppt wird.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes, entlang der Straße K-L dürfen aufgrund der exponierten Lage die Gebäude nur eingeschossig in Erscheinung treten.



Die Planung sieht südlich der Punkte J-C Gebäude zum Einbau von Ladengeschäften vor. Weiterhin wurde in der Planung entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze ein ca. 20 - 30 m breiter Streifen als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Durch diese Grünfläche soll ein für die Öffentlichkeit zugängiger Gehweg angelegt werden. Dieser Weg in den Plänen verzeichnet.

Auf dem ca. 5,3 ha (ohne öffentliche Grünfläche) Baugebiet entstehen:

- 6 eingeschossige Gebäude mit 18 - 23° Dachneigung.
- 10 " Bungalows als Winkelbau mit Flachdach, davon acht als Doppelbungalows
- 9 eingeschossige Winkelbungalows mit 18-23° Walmdächer
- 19 " Gebäude mit 18 - 30° Dachneigung
- 6 " Gebäude mit 18 - 23° Dachneigung und versetztem First
- 3 zweigeschossige Gebäude mit 18 - 30° Dachneigung
- 2 " Gebäude mit 18 - 23° Dachneigung
- 12 " Reihenhäuser mit 18 - 23° Dachneigung

Hieraus errechnen sich ca. 85 Wohneinheiten mit ca. 300 Einwohnern und einer Bruttodichte von 57 Einwohnern/ha.

### III. Erschließung

Bis auf die Kreisstraße, die mit einem Gehweg versehen werden muß, sind sämtliche Straßen neu anzulegen und auszubauen. Für das Planungsgebiet ist eine Kanalplanung zu erstellen. Aufgrund dieser Planung sind die erforderlichen Abwasserkanäle zu erstellen.

Das neu zu verlegende Wassernetz im Neubaugebiet wird an die entlang der Kreisstraße liegende Wasserleitung angeschlossen. Die Gemeinde muß dann bis zum Beginn der Erschließung des Baugebietes die Zuflüßmengen aus den Quellen durch Erweiterung der Anlagen so steigern, daß die Versorgung der gesamten Einwohner mit Trinkwasser gesichert ist.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom wird durch die Erweiterung des bestehenden Stromnetzes gesichert.

IV. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden von dem von der Gemeinde beauftragten Ing.-Büro ermittelt und dem Bebauungsplan beigefügt.

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan dient zur Durchführung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen und der geordneten Bebauung des Baugebietes. Eine Umlegung des Baulandes ist erforderlich.

Konstanz, den 26. November 1970      Höttingen, den 29. Sept. 1971

Der Planfertiger:

**ARNO JAHN**  
BAU-ING.                      B. D. B.  
FREIER ARCHITEKT  
KONSTANZ  
SALESIANERWEG TEL. 0 2114

Der Bürgermeister:

2. Bürgermeisterstellvertreter

*Schmorr*



Gemeinde HödgingenS A T Z U N Güber örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungs-  
bereich des Bebauungsplanes für die Gewanne "Kessering",  
"In der Eck" und "Alten Gärten" der Gemeinde Hödgingen

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hödgingen am 28. SEP. 1971 folgende örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Gewanne "Kessering", "In der Eck" und "Alten Gärten" der Gemeinde Hödgingen als Satzung beschlossen:

## § 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Gewanne "Kessering", "In der Eck" und "Alten Gärten" der Gemeinde Hödgingen.

## § 2

Grenzabstände

Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muß mindestens 6,00 m betragen. Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände (§ 8 Abs.1 LBO) bleiben unberührt.

§ 3

Gestaltung der Hauptgebäude

- 1) Die Grundrisse der eingeschossigen Gebäude können ein langgestrecktes Rechteck oder einen Winkel bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 9,00 m und bei talwärts zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,00 m betragen.
- 2) Bei den zweigeschossigen Gebäuden sollen die Grundrisse ein langgestrecktes Rechteck bilden. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens 10,00 m betragen.
- 3) Die Sechshöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist im Gestaltungsplan für jedes geplante Gebäude eingetragen und für die Ausführung verbindlich. Höhe  
siehe Plan  
Gebäudehöhen
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6) Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen sind bindend. Für die Dachdeckung bei geneigten Dächern sollen in der Regel engoblierte Fensiegel verwendet werden. *W mind. 0,6cm*
- 7) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 4

Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

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

- 2) Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die Nebengebäude und Garagen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

### § 5

#### Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen und in den daran anschliessenden unbebauten Flächen, insbesondere Vorgärten, sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind

Soekel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

- 2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an Grundstücken darf das Mass von 0,80 m nicht überschreiten.
- 3) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 4) Die Verwendung von Stachel- oder Maschendraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

### § 6

#### Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

- 1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziervgärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenotwendige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorpflütze müssen planiert und befestigt werden.

#### § 7

##### Ausweisung der Grundstücksfläche

Abweichend von § 89 LBO und über § 87 LBO hinaus bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:

- a) Stellplätzen jeder Höhe
- b) Einfriedigungen jeder Höhe, die von § 5 Abs. 2 abweichen.

#### § 8

##### Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

#### § 9

##### Ordnungswidrigkeiten

Zurückhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

#### § 10

##### Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäß § 111 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

§ 11

Verhältnis zum Bebauungsplan für die Gewanne "Kessering", "In der Eck"  
und "Alten Gärten"

Diese Satzung wird dem Bebauungsplan für die Gewanne "Kessering", "In der Eck" und "Alten Gärten" gemäß § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigelegt.

§ 12

Der Bebauungsplan für die Gewanne "Kessering", "In der Eck" und "Alten Gärten" wird in Bauabschnitten eingeteilt.

Die Abgrenzung und Freigabe der einzelnen Bauabschnitte zur Bebauung erfolgt durch Gemeinderatsbeschluss.

Hödingen, den 29. September 1971

2. Bürgermeisterstellvertreter

*Johnson*



Die erfolgte Genehmigung gemäss § 111 Abs. 5 LBO  
wird hiermit beurkundet.

Überlingen, den 16.11.1971



- Landratsamt -  
In Vertretung

  
Marzok, Oberregierungsrat