

Gemeinde Heiligenberg
Bodenseekreis

Satzung

über

**den Bebauungsplan
„Dorfländer – Teiländerung Fürstin-Irma-Weg - Nord“, Hei-
ligenberg**

vom 12.03.2013

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. BW S. 65), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S.889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.0.1993 sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) geändert durch Gesetz vom 22.07.2012 (BGBl. S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 12. März 2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 13.11.2012 maßgebend; er ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan – Lageplan / zeichnerischer Teil i. M. 1:500 vom 13.11.2012
2. Bebauungsplan - textliche Festsetzungen vom 14.03.2013

Beigefügt ist die Begründung und der Umweltreport vom 01.03.2013.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteile des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB Kraft.

Ausgefertigt
Heiligenberg, 18.03.2013


Amann
Bürgermeister



Hinweis:

Gemäß § 4 GemO wird auf Folgendes hingewiesen:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO beim Erlaß dieser Satzung kann nur innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen; dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluß nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluß beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o.g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Heiligenberg, 18.03.2013


Amann
Bürgermeister



**Bebauungsplan „Dorfländer – Teiländerung
Fürstin-Irma-Weg - Nord“**

Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB



14.03.2013

**Landkreis Bodenseekreis
Gemeinde Heiligenberg**

Bebauungsplan „Dorfländer – Teiländerung Fürstin-Irma-Weg - Nord“

AUFTRAGGEBER:



Gemeinde Heiligenberg
Herrn Bürgermeister Frank Amann
Schulstraße 5
88633 Heiligenberg

AUFTRAGNEHMER:

Planstatt Senner
Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA SRL

Projektteam:
Sabine Geerds, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung
Markus Wolf, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

Proj. Nr. 1790

Inhaltsverzeichnis

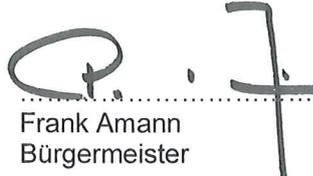
A - VERFAHRENSVERMERKE	4
B - BEGRÜNDUNG	5
1 VORBEMERKUNGEN	5
2 PLANGEBIET	5
3 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	6
4 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG	6
5 BESCHREIBUNG DER PLANUNG	8
C - TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN	11
RECHTSGRUNDLAGEN	11
BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND BAUNVO	11
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	14
INKRAFTTRETEN	14
D - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
AUSNAHMEN	17
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	17
INKRAFTTRETEN	17
E - HINWEISE	18
ANHANG	19

A - VERFAHRENSVERMERKE

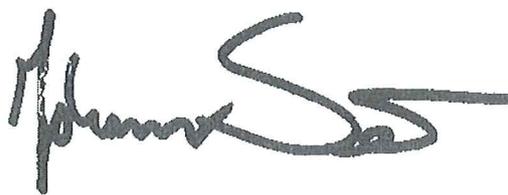
Verfahrensschritte		Datum
1. Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg sowie Billigungsbeschluss und Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 2 (1) BauGB § 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB	04.12.2012 04.12.2012
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	§ 2 (1) BauGB § 3 (2) BauGB	13.12.2012
3. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB	27.12.2012 – 08.02.2013
4. Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2) BauGB	27.12.2012 – 08.02.2013
5. Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB	12.03.2013
6. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	§ 10 (3) BauGB	21.03.2013

Heiligenberg, den 18. MRZ. 2013

Überlingen, den 14.03.2013


Frank Amann
Bürgermeister




Johann Senner

C - TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- LBO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 17.12.2009
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 01.03.2013 maßgeblich.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.M.§ 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 20 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Z) gemäß Eintrag in der Planzeichnung definiert. Sie gelten jeweils als Höchstwerte.

2.2 Das Untergeschoss und das Dachgeschoss darf nicht zum Vollgeschoss werden.

2.3 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

- Wandhöhe bei Gebäuden mit Satteldach (Wh SD) max. 4.50 m
- Wandhöhe bei Gebäuden mit gegenläufig versetztem Pultdach (Wh gvPD) max. 5.00 m

2.4 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

- Firsthöhe (Fh) max. 7.50 m

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO und § 23 BauNVO

3.1. Entsprechend den Eintragungen im Lageplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser (EH) und Doppelhäuser (DH) zulässig.

3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und der dargestellten Firstrichtung.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO, §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 Eine Nebenanlage mit max. 40 m³ umbauter Raum im Sinne des § 14 BauNVO ist auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind dreiseitig offene überdachte Stellplätze.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im gesamten Plangebiet sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten (WE) und pro Doppelhaus max. 1 WE zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Die Höhenlagen der Gebäude sind durch die im Plan fixierten Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) bezogen auf Normalnull (NN) als Obergrenze festgesetzt. Gemäß § 18 BauNVO ist der Bezugspunkt die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der öffentlichen Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungen zu dulden.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser ist dezentral auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Die Versickerung hat flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden oder über die Sammlung und Versickerung mittels Mulden-Rigolen-Elementen in das Grundwasser zu erfolgen. Pro 100m² versiegelter Dach- und Hofflächen muss ein Volumen von mindestens 3 m³ zur Verfügung stehen. Details sind im Entwässerungsgesuch zu klären. Die

Darstellung der Mulde in der Planzeichnung ist beispielhaft, andere Standorte sind möglich.
Die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Grauwasser zur Gartenbewässerung oder als separates Betriebswassernetz im Haus wird empfohlen.

9. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gemäß Planeintrag wird eine private Grünfläche auf Flurstück 235 festgesetzt – Zweckbestimmung: Biotopvernetzung

Die im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzte Fläche ist extensiv zu nutzen. Die bestehende Bepflanzung aus und mit heimischen Pflanzen und standortgerechten Sträuchern ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzlisten).

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen, Terrassen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

10.2 Die nicht überbaubaren Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

10.3 Alle Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum oder Streuobstbaum gemäß Pflanzlisten zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens HmB 14-16) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Bestehende Bäume werden angerechnet.

12. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Durch Eintrag im Planteil sind Standorte für zu erhaltende Bäume, Streuobstbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen. Bei Abgang sind die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß der Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Die mit der Erhaltung und Pflege verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden.

AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

INKRAFTTRETEN

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

Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Dorfländer“ außer Kraft soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

Heiligenberg, den

18. MRZ. 2013



Frank Amann, Bürgermeister



E - HINWEISE

1. **Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung sind Funde im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Die Abstimmung soll möglichst früh stattfinden, damit eine Vereinbarung zum Zeitraum der Grabung und einer evtl. notwendigen Kostenbeteiligung getroffen werden kann.

2. **Wasserrecht und Bodenschutz**

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

3. **Abfallbeseitigung**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. **Baumfällarbeiten**

Fällarbeiten und sonstigen Maßnahmen zum Freiräumen der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

5. **Erhaltung der traditionellen Streuobstsorten**

Zur Förderung der Erhaltung der traditionellen Streuobstsorten im Bodenseekreis wird empfohlen bei der Bepflanzung der Grundstücke auf standortgerechte Sorten aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis zurückzugreifen. Die Pflanzliste kann im Internet unter [HTTP://WWW.BODENSEEKRIS.DE/UMWELT-](http://www.bodenseekreis.de/umwelt-)

LANDNUTZUNG/NATUR-LANDSCHAFTSSCHUTZ/STREUOBST/APFELSORTEN.HTML abgerufen werden.

6. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich weitgestufter, oberflächennah verwitterter Moränensedimente der Würm-Eiszeit, deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt ist. Unter ggf. weiteren quartären Ablagerungen folgen Gesteine der Oberen Süßwassermolasse des Tertiärs.

Sofern eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung entsprechender Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Schlufflinsen, Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwerissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergrunderbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

ANHANG

Rechtsplan „Dorfländer – Teiländerung Fürstin-Irma-Weg Nord“
Umweltreport mit Pflanzlisten