

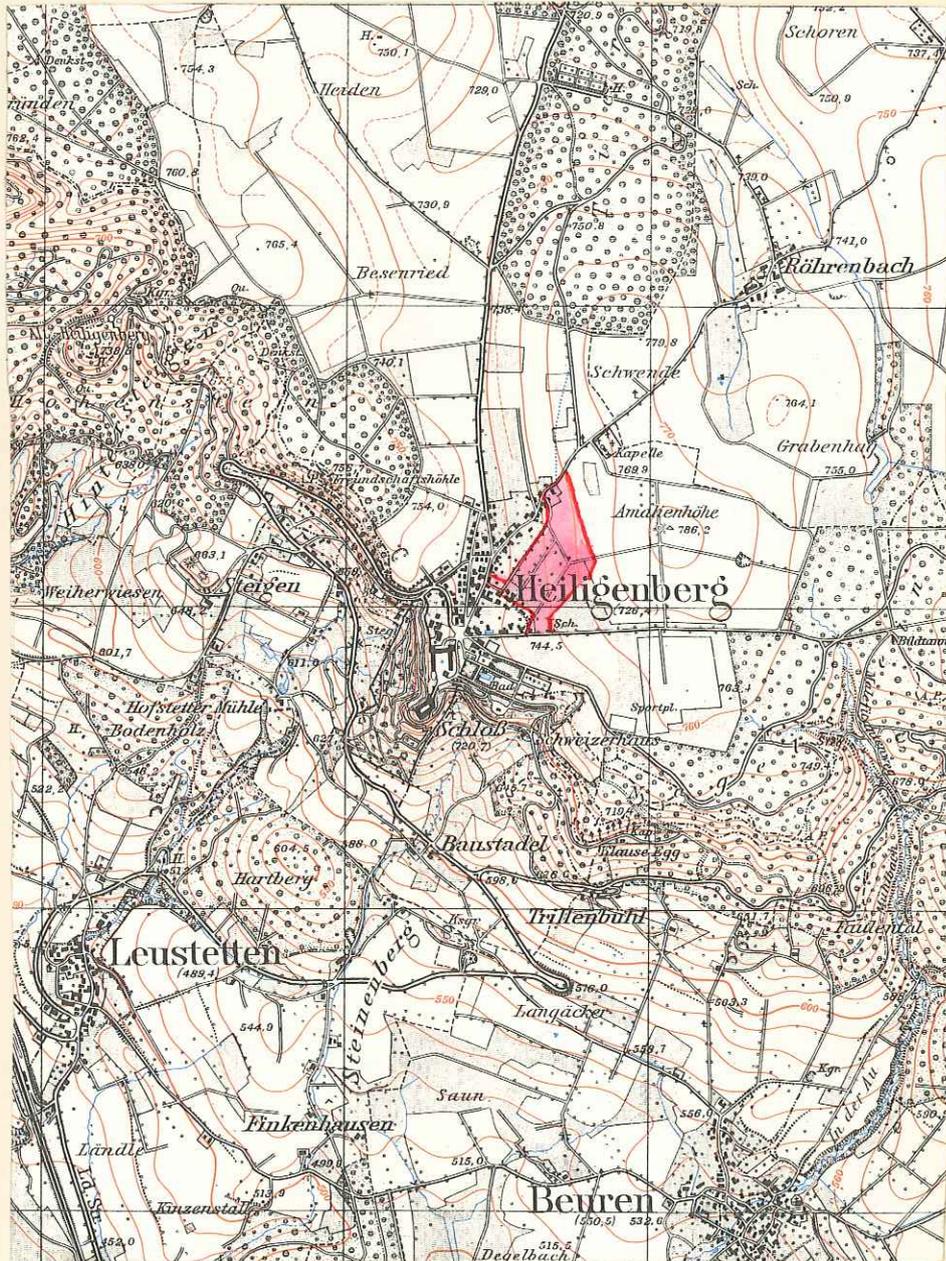
GEMEINDE HEILIGENBERG

ANLAGE 11 FERTIGUNG 3

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS
„GEWANN“DORFLÄNDER“

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:25000

 PLANUNGSGEBIET



KONSTANZ, DEN 30.12.1965

DER PLANFERTIGER:
ARNO JAHN
BAU-ING. B.D.B.
FREIER ARCHITEKT
KONSTANZ
GLÄRNISCHSTR. 6 TEL 2114

HEILIGENBERG, DEN 12. Jan 1966

DER BÜRGERMEISTER:



Gemeinde Heiligenberg

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Dorfländer" der Gemeinde Heiligenberg.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und der §§ 1, 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg in seiner Sitzung vom 10. Okt. 1967 den Bebauungsplan "Dorfländer" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile des Teilbebauungsplanes

Der Teilbebauungsplan besteht aus:

1. Straßen- und Baulinienplan,
2. Gestaltungsplan,
3. Bebauungsvorschriften,
4. Straßenlängsschnitten und Straßenquerschnitten.

Beigefügt sind:

1. Begründung,
2. Übersichtsplan,
3. örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes "Dorfländer".

§ 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.



Heiligenberg, den 10. Oktober 1967

Der Bürgermeister

M. Mann

Bebauungsvorschriftenzum Bebauungsplan "Dorfländer" der Gemeinde Heiligenberg**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 BauG. vom 16. Juni 1961 (GesBl. S. 208), in der Fassung der Verordnung vom 16.3.1965 (GesBl. S. 62).

B. Festsetzungen:**I. Art der baulichen Nutzung****§ 1**Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO.

§ 2Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO. Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Teilbebauungsplanes.

§ 3Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO., insbesondere Kleintierställe, sind jedoch unzulässig.
- (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 Gestaltungsplan.
- (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 Einzelhäuser 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 Gestaltungsplan 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.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

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

Heiligenberg, den 10. Oktober 1967
.....



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Gemeinde Heiligenberg

S A T Z U N G

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "für das Gewann Dorfländer" der Gemeinde Heiligenberg.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 10. Okt. 1967 folgende örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorfländer" der Gemeinde Heiligenberg als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorfländer" der Gemeinde Heiligenberg.

§ 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 Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m, bei talseits zweigeschossigen und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen mindestens 12,00 m betragen.

- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf im ebenen Gelände nicht mehr als 0,60 m und bei Hanggelände, bergseits gemessen, vom eingeebneten Boden nicht mehr als 0,30 m betragen.
- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (4) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen von 25 - 30° bzw. 45° sind bindend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit 45° Dachneigung gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalnten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens zwei oder drei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 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: Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Strüchern.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Mass von 1,00 m nicht überschreiten. An Strasseneinmündungen und Kreuzungen sollen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein; in den Sichtdreiecken bei den Punkten A und F 1 dürfen sie dieses Mass nicht überschreiten. Für die Einfriedigung soll möglichst Holz (Scherenzaun) verwendet werden.
- (3) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht 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 Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 7

Ausdehnung der Genehmigungspflicht

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

- a) Stützmauern jeder Höhe,
- b) Einfriedigungen jeder Höhe.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen 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 "Dorfländer"

Diese Satzung wird dem Bebauungsplan "Dorfländer" gemäß § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigelegt.



Heiligenberg, den 10. Oktober 1967

Der Bürgermeister

M. J. ...

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

Überlingen, den 21. November 1967 - Landratsamt -

Schnee
Schnee

