# **Gemeinde Heiligenberg**

Bodenseekreis

## Satzung

### über

# den Bebauungsplan "Föhrenbühl – Erweiterung II - Nord", Heiligenberg - Steigen

vom 19.10.1999

aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBI. I S 2141) berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBI. I S. 137) i.V.m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBI. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBI. S 521) und § 4 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBI. S. 578, berichtigt S. 720) zuletzt geändert am 19. Juli 1999 (GBI. S. 292), hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 19.10.1999 folgende Satzung beschlossen:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 11.10.1999 maßgebend; er ist Bestandteil dieser Satzung

# § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1. Bebauungsplan Lageplan/zeichnerischer Teil i.M. 1:500 vom 11.10.1999
- 2. Bebauungsplan textliche Festetzungen vom 11.10.1999
- 3. Bebauungsplan Begründung vom 11.10.1999

#### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB Kraft.

Ausgefertigt

Heiligenberg, 20.10.1999

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 Gesetzwidrigkeit 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.

Heiligenberg, 20.10.1999

Amann

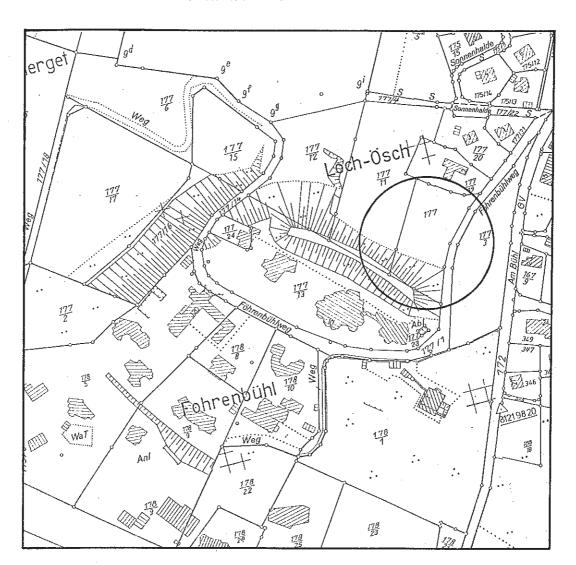
Bürgermeister

# CAMPHILL SCHULGEMEINSCHAFT FÖHRENBÜHL HEILIGENBERG

## BEBAUUNGSPLAN

# "FÖHRENBÜHL ERWEITERUNG II/NORD"

## GEMEINDE HEILIGENBERG BODENSEEKREIS



## CAMPHILL SCHULGEMINSCHAFT FÖHRENBÜHL HEILIGENBERG

#### BEBAUUNGSPLAN

"FÖHRENBÜHL ERWEITERUNG II/NORD"

#### GEMEINDE HEILIGENBERG BODENSEEKREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BEGRÜNDUNG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### A. RECHTSGRUNDIAGE

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.vom 27.08.1997 (Bekanntmachung BGB1.I,S.2141) (Neufassung gültig ab 01.01.1998)
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
- 3. Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995
- 4. Planzeichenverodnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990
- 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 zuletzt geändert am 18.08.1997
- B. PLANUNG SRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO)
- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTUNGEN § 9(1)1 BauGB
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet "Schulgemeinschaft Föhrenbühl" gemäß § 11 BauNVO.
  Folgende Nutzungen sind gemäß § 2 der Vereinssatzung der Camphill Schulgemeinschaften e.V.(Vereinszweck) für das Plangebiet "FÖHRENBÜHL ERWEITERUNG II/NORD" zugelassen:
  - Gebäude mit Wohnungen für Mitarbeiter, ältere Menschen und Wohngruppen
  - Gebäude mit Räumen für Dienstleistungs-und Hilfeangebote
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1 BauGB
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Lageplan und der Zahl der Vollgeschoße
- 2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig
- 2.3 Weiterhin kann gemäß § 21a(5) BauNVO die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu 0,2 der maßgebenden Grundstücksfläche der zulässigen Geschoßfläche (§20 BauNVO) hinzugerechnet werden.

3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 20(2) BauNVO festgesetzt.

Ausnahme: Grenzbauten sind zulässig wenn der Nachbar durch Übernahme einer Baulast sich verpflichtet ebenfalls auf die Grenze zu bauen oder die erforderliche Abstandsbaulast übernimmt.

- 3.2 Gebäudegruppen sollen aufgelockert gegliedert sein. (Dörflicher Charakter)
- 4.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1)4 BauGB
- 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und rückwärtiger Baugrenze zulässig, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgebot, Pflanzbindung oder Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB Dies gilt nicht für Tiefgaragen
- 5.0 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB
- 5.1 Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Eingriffes
  - Pfg 1: Fläche zur Sicherung und Entwicklung von Biotopen durch Mahd, Sukzessionssaum um die bestehende und zu erhaltende Feldhecke.
  - Pfg 2: Grüngürtel zur Eingrenzung des Gebietes als Streuobstwiese
- 5.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
  - Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind mit einem Wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die Parkierungsreihen sind durch eine Pflanzfläche zu trennen (B=200 cm). In Abständen von ca. 10 m sind an den Stellflächen großkronige Bäume zu pflanzen.
  - Gehölzfreie Vegetationsflächen sind als mehrschürige Wiesen zu erhalten.
- 6.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB
- 6.1 Als maximale EFH wird die mittlere natürliche Geländehöhe plus 0,5 m,ermittelt im Bereich der geplanten Bebauung, festgesetzt.

- 1.0 Bodenschutz Anfallender Bodenaushub ist getrennt nach Ober-und Unterboden soweit als möglich zur Geländegestaltung auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- 2.0 Grünordnung Der Grünordnungsplan, erstellt durch das Büro Dr. Grossmann, Balingen, ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.
- 3.0 Wasserwirtschaft
  Um eine schadlose Ableitung des anfallenden Schmutzwassers
  bescheinigen zu können,werden die Nachweise entsprechend
  den Berechnungen des Ing.-Büro Reckmann vom 01.12.1997
  bei der Durchführung der Erschließung für die einzelnen
  Bauvorhaben aufgestellt.

Aufgestellt vom Planfertiger Heiligenberg, 11.10.1999 Genehmigt vom Gemeinderat
Heiligenberg, 20. Okt. 1999

Digl.Ing.Dieter Maarnagell

Freier Architekt

Bürgermeister Amann Gemeinde Heiligenberg