

GEMEINDE HEILIGENBERG BODENSEE-KREIS

**BEBAUUNGSPLAN "FURTHER OESCHLE "
GEWERBEGEBIET HATTENWEILER**

2. ÄNDERUNG, ERWEITERUNG + TEILAUFBEBUNG

Überarbeitung vom 11.07./05.11.1998



Inhaltsverzeichnis:

1. Deckblatt
2. Begründung mit Seite 1 - 5
3. Satzung mit Seite 1 - 7
4. Die Merkblätter:
 - Bodenschutz bei der Bauleitplanung
 - Bodenschutz bei den Bauarbeiten
 - Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser.
5. Liste heimischer Gehölzarten
6. Die Pflanzlisten
7. Übersichtslageplan M = 1 : 2500
8. Bebauungsplan zeichnerischer Teil M = 1 : 500

Aufgestellt: 11.07./05.11.9898

Architekt Kroschewski 88699 Frickingen

Inkrafttreten des BP. lt. § 10 Abs. 3 BauGB, vom 01.01.98,
mit ortsüblicher Bekanntmachung,

am 14.01. 1999

Der Bürgermeister:



GEMEINDE HEILIGENBERG BODENSEEKRIS

SATZUNG: BEBAUUNGSPLAN "FURTHER OESCHLE" GEWERBEGEBIET HATTENWEILER 2. Änderung, Erweiterung + Teilaufhebung

Aufgrund
der §§ 1, 2 und 8 - 10 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986,
der §§ 74 + 75 Landesbauordnung i.d.F. vom 01.01.1996,
des § 4 der Gemeindeordnung für B-W i.d.F. vom 03.10.1983,
der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 +
der Planzeichenverordnung von 1990,

hat der Gemeinderat am ~~15.12.1998~~ ^{16.12.1998} als Satzung beschlossen.

§ 01 Räumlicher Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil", Plan Nr. 304/2.3 vom 25.05.1998.

Das bestehende Gewerbegebiet "FURTHER OESCHLE" Änderung + Erweiterung, beschlossen von der Gemeinde Heiligenberg am 16.06.1992 genehmigt durch das Landratsamt Bodenseekreis am 22.09.1992, wird hiermit aufgehoben + dem BP "FURTHER OESCHLE" 2. Änderung, Erweiterung + Teilaufhebung vom 25.05.1998 zugeordnet.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der BP "Further Oeschle" 1. Änderung und Erweiterung vom 06.04.1992, im Geltungsbereich des BP "Further Oeschle" 2. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung im Bereich der Flurst. 22 + 822 geändert (Aufhebung der Sichtdreiecke).

§ 02 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem zeichnerischen Teil, Plan Nr. 304/2.3, M = 1 : 500, vom 25.05.98
2. Dem Textteil vom 11.07.98, mit der Pflanzliste.
3. Beigefügt werden:
Die Begründung vom 11.07.98.
Der Übersichtslageplan M = 1 : 2500, vom 11.07.1998.

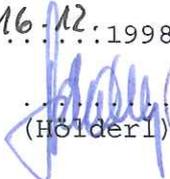
§ 03 Ordnungswidrigkeiten.

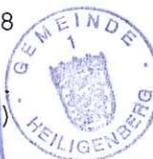
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 04 Inkrafttreten.

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. § 10 Abs. 3 BauGB v. 01.01.98.

Ausgefertigt:
Heiligenberg, den ~~15.12.~~ ^{16.12.} 1998

Der Bürgermeister:  (Holderl)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "FURTHER OESCHLE "

2. Änderung, Erweiterung + Teilaufhebung.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund
des § 9 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986,
der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990,
der Planzeichenverordnung i.d.F. von 1990,
der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995
werden folgende Bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

01.01 Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO (Baufelder Nr. 4 - 9)

01.02 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (E) nach § 8 BauNVO, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe, gem. § 6 BauNVO zulässig. (s. Baufelder Nr. 1 - 3).

01.03 Anlagen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 3 + 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE (E) nicht zulässig.

01.04 Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (BP).

01.05 Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des BP.

02.00 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

02.01 Die Zahl der Vollgeschosse ist offen. Die max. Wand- + Firsthöhen (ab EFH) ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil getroffenen Eintragungen.

02.02 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Dachneigung, gem. der Nutzungsschablone, als Eintragung im zeichnerischen Teil.
Max. Giebelbreite 20,00 m, min. Giebelbreite 10,00 m.

03.00 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, in Verbindg. mit § 22 Abs. 1 + 2 BauNVO)

Offene Bauweise.

04.00 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, in Verbindg. mit § 12 BauNVO)

04.01 Erforderliche Stellplätze und Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baufelder anzuordnen.

04.02 Stellpl. + Garagen sind so anzulegen, dass die innenbetriebl. Verkehrswege den Brandschutz und Rettungsdienst gewährleisten.

04.03 Stellpl. sind vorwiegend als offenporige, wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

05.00 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, in Verbindung mit § 18 BauNVO.

05.01 Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) gemessen in Meter (M) über NN.

05.02 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Höhen sind bindend. Abweichungen von max. + 25 cm sind ausnahmsweise möglich.

06.00 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG)

06.01 Bei den Zufahrten ist auf die Freihaltung von Sichtfeldern an den Strasseneinmündungen und Grundstückszufahrten, ab 70 cm Höhe über der Fahrbahn, von Bepflanzungen und anderen sichtbehindernden Anlagen zu achten.

06.02 Die Bepflanzung von Hochstämmen ist zulässig, soweit diese bis in 2,50 m Höhe kein Sichthindernis darstellen.

07.00 Versorgungsanlagen + -Leitungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13)

07.01 Versorgungsleitungen, privat oder öffentlich, sind unterirdisch anzuordnen.
Nebenanlagen zur öffentl. Versorgung sind noch nicht bestimmt und sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

08.00 Landschaftspflege in Verbindung mit § 8 a BNatSchG

08.01 § 8 (2) und § 8 a BNatSchG: Verursacher eines Eingriffes sind verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Massnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

08.02 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; § 1 BauGB.

08.03 Erhalt des Strassengrüns entlang der K 7767; § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB.

08.04 Öffentliches Strassenbegleitgrün ist, soweit möglich, in naturnaher Weise zu gestalten und zu pflegen (vergl. Pflanzliste Nr 1 im Anhang); § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

08.05 Öffentl. und private Grünflächen sind weitestgehend naturnah zu gestalten und zu pflegen; § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
Für jedes private Grundstück besteht ein Pflanzgebot mit heimischen Laubbäumen, min. 2 Bäume, 3,00 m Hoch, je 500 qm Grundfläche. S. Pflanzlisten Nr. I + III im Anhang.
Entlang von Grundstücksgrenzen ist von Mauern abzusehen, statt dessen sind Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen durchzuführen. Dabei soll max. 50 % der Grundstücksgrenze bepflanzt werden. S. Pflanzliste Nr. IV im Anhang;

08.00 Fortsetzung

- 08.06 Die vorgesehenen öffentl. und privaten Retentionsbereiche sind mit Wiesenbewuchs, Hochstauden und standortgerechten Gehölzen zu gestalten; Überlauf an den Furtbach; § 9 Abs. 1 Nr. 16+20 BauGB.
- 08.07 Zur Beleuchtung sollten Natrium-Niederdruckdampfleuchten verwendet werden.
- 08.08 Die vorgesehenen Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind mit extensivem Grünland zu bewirtschaften und entsprechend dem Grünordnungsplan mit Erlen zu bepflanzen; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
- 08.09 Auf den eingetragenen Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist eine gestufte Waldmantelstruktur mit Pufferfunktion zu entwickeln. Erforderliche Pflegemassnahmen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit sind ordnungsgemäss durchzuführen; s. Pflanzliste Nr. V im Anhang. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB
- 08.10 Auf einer weiteren Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll ein Streuobstwiesenbiotop angelegt werden. Die Arten der zu pflanzenden Bäume sind in der Pflanzliste Nr. III im Anhang zu entnehmen. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG

09.00 Regenwasserbeseitigung

- 09.01 Zur Entlastung des Klärwerkes ist das Dachregenwasser der öffentl. Entwässerungsleitung, mit nachfolgender Retentionsmulde zuzuführen. Die Dachwasser der Baufelder 8 + 9 sind direkt dem Vorfluter (Furtbach), über eine Retentions-/ Versickerungsmulde zuzuleiten.

10.00 Altlastenfläche

Nach dem Abschlussbericht der "Orientierenden Erkundung" ist anzustreben, die Altlastenfläche von jegl. Bebauung freizuhalten.

Nichtunterkellerte Gebäude, Verkehrs- und Hofflächen können erstellt, bzw. angelegt werden.

Das Aushubmaterial der evtl. Unterkellerung und der Kanalisation ist sachgemäss zu entsorgen.

Liste heimischer Gehölzarten
für die Pflanzung
von Hecken und Feldgehölzen

DIPL.-ING. HUBERTUS KROSCHESKI
FREIER ARCHITEKT BDB
ZUM WEINGARTEN 17 T. 07554/213
7771 FRICKINGEN 1 / BODENSEE

Sträucher

Deutscher Name	Bot. Name	ca. Höhe (m)	Licht	Boden
Feldahorn S	<u>Acer campestre</u>	4 (10)	0-0	tr-n
heimische Berberitze S	<u>Berberis vulgaris</u> *	3	0-0	tr-f
Hainbuche S	<u>Carpinus betulus</u>	4 (15)	0-0	tr-n
Hartriegel S	<u>Cornus sanguinea</u>	4	0-0	n-f
Haselnuß	<u>Corylus avellana</u>	5	0	-f
Weißdorn S	<u>Crataegus laevigata</u>	4 (8)	0	tr-f
Weißdorn S	<u>Crataegus monogyna</u>	4 (8)	0-0	tr-f
Seidelbast	<u>Daphne mezereum</u> *	1	0	f
Pfaffenhütchen	<u>Euonymus europaeus</u>	4	0-0	tr-f
Liguster S	<u>Ligustrum vulgare</u>	3	0-0	n-f
Heckenkirsche S	<u>Lonicera xylosteum</u>	2	0-0	n
Trauben-Kirsche	<u>Prunus padus</u>	8 (10)	0-0	n-f
Schlehe	<u>Prunus spinosa</u>	4	0	tr-n
Kreuzdorn	<u>Rhamnus cathartica</u>	4	0	tr
Faulbaum	<u>Frangula alnus</u>	3	0-0	n-f
Ackerrose	<u>Rosa arvensis</u> *	1	0	tr
Heckenrose S	<u>Rosa canina</u>	1-3	0	n
Inrose S	<u>Rosa rubiginosa</u>	1,5	0	n
Brombeere	<u>Rubus fruticosus</u>	1 (3)	0-0	n
Ohrchen-Weide	<u>Salix aurita</u>	2	0	tr-n
Grauweide	<u>Salix eleagnos</u>	4	0	n-f
Salweide	<u>Salix caprea</u>	3 (9)	0	n
Schwarzweide	<u>Salix myrsiniifolia</u>	4	0	n
Purpurweide	<u>Salix purpurea</u>	2 (6)	0-0	tr-f
Mandelweide	<u>Salix triandra</u>	2 (6)	0	n-f
Korbweide	<u>Salix viminalis</u>	8	0	n
Holunder	<u>Sambucus nigra</u>	5	0-0	n-f
Traubenholunder	<u>Sambucus racemosa</u>	3	0	n
wolliger Schneeball	<u>Viburnum lantana</u>	3	0-0	tr-n
Schneeball	<u>Viburnum opulus</u>	2,5	0-0	n-f

Zeichenerklärung:

0 - Sonne, 0 - Halbschatten, ● - Schatten, tr - trockene Böden,
n - normale Böden, f - feuchte Böden, S - auch als Schnitthecke geeignet
unterstrichen - Hauptarten, * - in Baumschulen meist nicht erhältlich.

Bäume

Deutscher Name	Bot. Name	ca. Höhe (m)	Licht	Boden
Spitzahorn	<u>Acer platanoides</u>	20 (30)	0	n
Bergahorn	<u>Acer pseudoplatanus</u>	25 (35)	0-0	n-f
Schwarzlerche	<u>Alnus glutinosa</u>	15 (20)	0-0	tr-f
Gemeine Birke	<u>Betula pendula</u>	15 (25)	0	tr-f
Moorbirke	<u>Betula pubescens</u>	15	0	n-f
Rotbuche	<u>Fagus sylvatica</u>	25 (40)	0-0	n
Gemeine Esche	<u>Fraxinus excelsior</u>	25 (40)	0	n-f
Wildapfel	<u>Malus silvestris</u>	7 (10)	0	n
Weißpappel	<u>Populus alba</u>	20 (25)	0	n
Schwarzpappel	<u>Populus nigra</u> *	25	0	n-f
Zitterpappel	<u>Populus tremula</u>	25 (30)	0	n-f
Vogelkirsche	<u>Prunus avium</u>	15 (20)	0	n
Traubenkirsche	<u>Prunus padus</u>	8 (10)	0-0	n-f
Traubeneiche	<u>Quercus petraea</u>	25 (35)	0	tr-n
Stieleiche	<u>Quercus robur</u>	25 (35)	0	tr-n
Silberweide	<u>Salix alba</u>	15 (20)	0	n-f
Bruchweide	<u>Salix fragilis</u>	10 (20)	0	n-f
Reifweide	<u>Salix daphnoides</u>	5 (8)	0	n-f
Vogelbeere	<u>Sorbus aucuparia</u>	8 (15)	0	tr-n
Winterlinde	<u>Tilia cordata</u>	25 (30)	0	n
Summerlinde	<u>Tilia platyphyllos</u>	35 (40)	0	n
Feldulme	<u>Ulmus minor</u>	15 (25)	0	tr-n
Bergulme	<u>Ulmus glabra</u>	20 (30)	0	n-f

Zeichenerklärung:

0 - Sonne, 0 - Halbschatten, ● - Schatten
tr - trockene Böden, n - normale Böden, f - feuchte Böden,

Pflanzlisten

Pflanzliste I

(öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün)

Acer platanoides
Quercus robur
Tilia cordata

Spitzahorn
Stieleiche
Winterlinde

Pflanzliste II

(Fassadenbegrünung)

Clematis in Sorten
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Lonicera in Sorten
Parthenocissus tricuspidata
Parthenocissus quinquefolia
Rosa spec.
Vitis spec.
Wisteria sinensis
o. ä.

Efeu
Kletterhortensie

Wilder Wein
Wilder Wein
Kletterrosen
Weinrebe
Blauregen

Pflanzliste III

(Pflanzungen von Obsthochstämmen)

Apfel:

Boikenapfel
Bohnapfel
Brettacher
Gewürzluiken
Glockenapfel
Maunzenapfel
Schwäbischer Rosenapfel
o. ä.

Birnen:

Bartholomäusbirne
Fasslesbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
o. ä.

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Lukas Frühzwetschge
Schöne aus Löwen
o. ä.

Pflanzliste IV

(entlang von Grundstücksgrenzen, lockere Gehölzgruppen)

Bäume

Obstgehölze siehe Liste 3

Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Quercus robur
o. ä.

Erle
Esche
Stieleiche

Sträucher

Buddleja davidii
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus padus
Sambucus nigra
Viburnum opulus
o. ä.

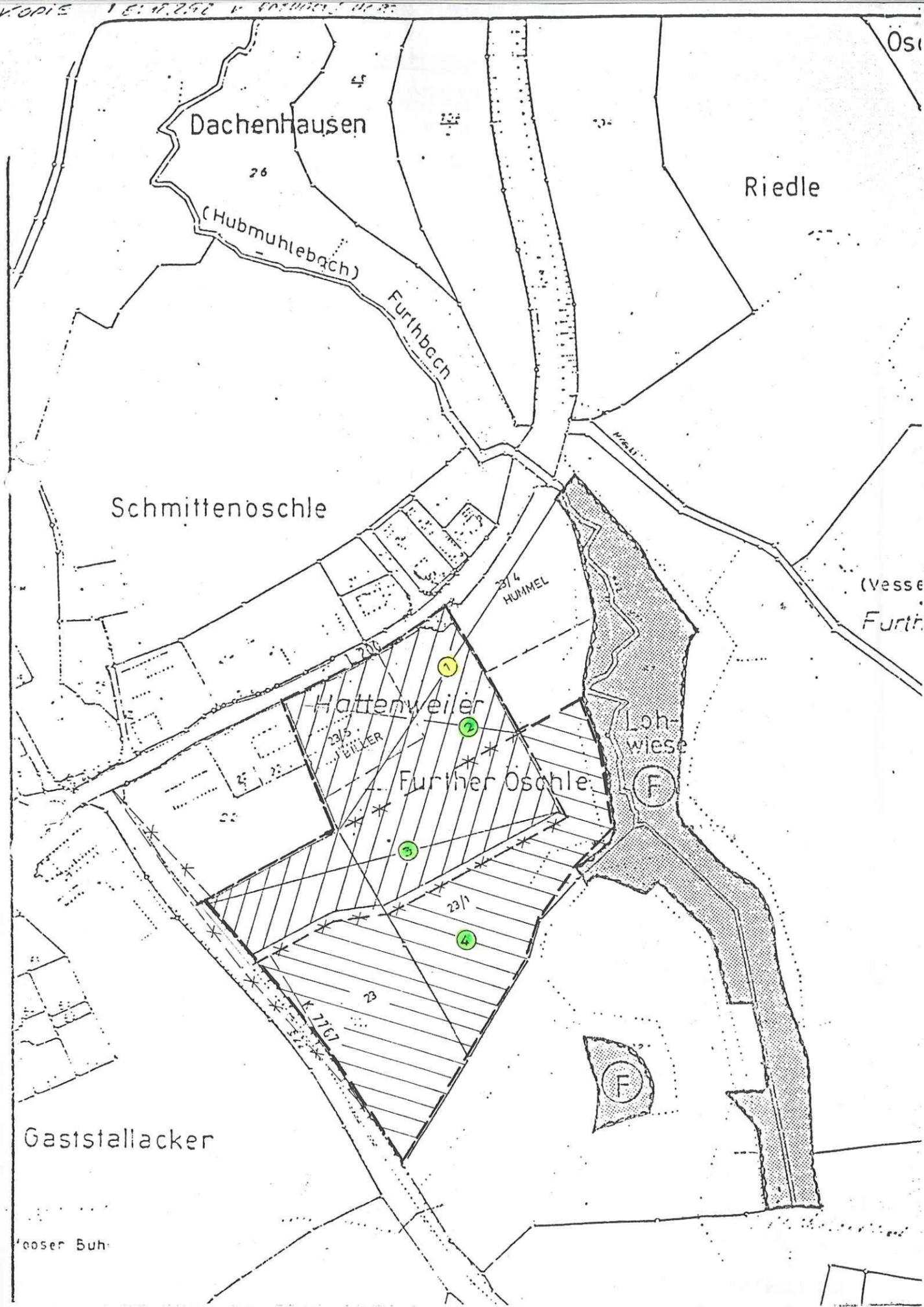
Schmetterlingsstrauch
Roter Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen
Liguster
Traubenkirsche
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Pflanzliste V

(Waldmantelstruktur)

Acer campestre
Alnus glutinosa
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus padus
Viburnum opulus
Carpinus betulus
Tilia cordata

Feldahorn
Schwarz - Erle
Roter Hartriegel
Hasel
Eingrifflicher Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Liguster
Traubenkirsche
Gemeiner Schneeball
Hainbuche
Winterlinde



GEMEINDE HEILIGENBERG BODENSEEREIS

BEBAUUNGSPLAN "FURTHER OESCHLE"
GEWERBEGEBIET HATTENWEILER

2. ÄNDERUNG + ERWEITERUNG

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 2500

Flurkartenauszug der Gemeinde Heiligenberg, Ortsteil Hattenweiler,
aus dem Feuchtsgebietsplan Nr. 0801.0002., i.d.F. vom 30.06.83.

Zeichenerklärung:

- ① Vorh. Gewerbegebiet, lt. Bebauungsplan "Schmittensöschle"
- ② Änderung mit Zuordnung zum Bebauungsplan "Further Oeschle" vom 06.04.92.
- ③ Erweiterung lt. Bebauungsplan "Further Oeschle" vom 06.04.92.
- ② + ③ Bebauungsplan "Further Oeschle" vom 06.04.92.
- ② - ④ Bebauungsplan "Further Oeschle" 2. Änderung + Erweiterung.
- ⓕ Ausgewiesenes Feuchtgebiet.

Aufgestellt:
Frickingen, 11.07.1998

Architekt Kroschewski

[Handwritten signature]

Anerkannt:
Heiligenberg, den 16.12.1998

Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]