

Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan "Hermannsberg - Änderung und Erweiterung" der Gemeinde Heiligenberg.

A Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des BauGB
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BBauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - Plan ZVO - von 1981.
4. LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 - geändert durch Gesetz v. 1. April 1985 (GBl. S. 51))

B Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden ausgewiesen als:

Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 (2) BauNVO
Es sind nur zulässig: Anlagen für soziale, gesundheitliche oder karitative Zwecke hier speziell Wohn-, Arbeits-, Therapie-, Kultur- und Versorgungseinrichtungen für mehrfach behinderte Menschen und ihre Betreuer der (Camphill-) Dorfgemeinschaft Hermannsberg e.V.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 - 17 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Plan.

Die max. zulässige Gebäudelänge bei offener Bauweise wird mit 28 m festgelegt.

3. Bauweise gem. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO für den süd-östlichen Wohn- und Kulturbereich als offene Bauweise und für den westlichen Werkstättenbereich als geschlossene Bauweise fortgesetzt.

a) Dachformen

Bei den Neubauten sind die Dächer als Walmdächer festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung ist im Plan angeben. Die Dachneigung wird mit 26° - 48° festgesetzt.

Für alle Dächer ist dunkles engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.

b) Garagen

Garagen sind - soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit den Gebäuden stehen oder mit Erdüberdeckung ausgeführt werden - mit geneigten Dächern mit max. 48° Neigung zu versehen.

4. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9, Abs. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan festgesetzt.

5. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche max. 1,00 m hinausragen.

Im Hangbereich darf die EFH bis auf das bergseitige Straßenniveau angehoben werden.

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben sollen als Richtwerte für die Planung der Ver- und Entsorgung dienen.

6. Pflanzbindung mit Pflanzgebot gem. § 9, Abs. 25 b BauGB

Dem Bebauungsplan ist ein verbindlicher Grünordnungsplan mit Einzeichnung der erhaltenswerten oder neu zu pflanzenden Bäume und Baumgruppen nach Pflanzliste beigefügt.

Die in der Artenliste aufgeführten Pflanzen dürfen nicht einseitig verwendet werden - es ist auf eine gute Durchmischung zu achten.

7.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB

- 1.) Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flst. Nr. 312 hat Weg- und Fahrrecht auf dem Flst.Nr. 304, 305 und 316 führenden Weg, nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 05. Mai 1921. Eingetragen am 14. März 1921. Aus Band 6 Heft 1 Hattenweiler hierher übertragen am 20. Dezember 1976.
- 2.) Das Grundstück duldet eine eltrische Hochspannungsleitung zugunsten der Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe, nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 25. August 1959. Die Ausübung kann einem Dritten überlassen werden. Flst.Nr. 301 in Band 1 Heft 24 haftet mit. Eingetragen am 20. November 1959. Aus Band 6 Heft 1 hierher übertragen am 20. Dezember 1976.
- 3.) Der jeweilige Eigentümer von Flst.Nr. 304 hat in Gemeinschaft mit dem jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 301 und 303 Wasserleitungsrecht von Flst.Nr. 223 nach Flst.Nr. 304, nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 12. Dezember 1907. Mitbelastet sind die Grundstücke Flst.Nr. 301, 307, 319 und 223. Eingetragen am 11. Juni 1908. Aus Band 6, Heft 1 Hattenweiler hierher übertragen am 20. Dezember 1976.
- 4.) Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Überfahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. 301/6. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 22. Juni 1964, eingetragen am 17. Juli 1964. Aus Band 6 Heft 1 Hattenweiler hierher übertragen am 20. Dezember 1976.
- 5.) Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wasserentnahmerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst.Nr. 301. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 6. März 1964, eingetragen am 18. September 1964. Aus Band 6 Heft 1 Hattenweiler hierher übertragen am 20. Dezember 1976.
- 6.) Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 301/6 hat ein Überfahrtsrecht über Flst. Nr. 304
- 7.) Die Gemeinde Hattenweiler hat gemäß Grundbuchauszug folgende Rechte:

7.) (Fortsetzung)

Eintragungsbewilligung
zu Abteilung II Nr. 3 des Grundbuches
am 27. Juni 1907

Geschehen Hattenweiler, den 23. Juni 1907

der Hilfsbeamte Ernst

Zwischen dem Gemeinderat Hattenweiler als Vertreter der Gesamtgemeinde
dasselbst einerseits und

dem Landwirt Anton Hornstein in Hermannsberg andererseits, wurde heute
folgende Vereinbarung getroffen wie folgt:

Landwirt Anton Hornstein räumt der Gesamtgemeinde Hattenweiler für dieser
ihr eigentümlich gehöriges Kloostergut Hermannsberg das unbeschränkte Mit-
benutzungsrecht seiner auf seinem Eigentum gelegenen Brunnenleitung, welche
in seinen Hof führt, für alle Zeiten unwiderruflich unter folgenden Bedingungen
ein.

§ 1

Der Brunnenstuben (Wasserbehälter) sowie die Leitung bis in den Hof des
Anton Hornstein ist von heute ab gemeinschaftlich und hat jeder Teil jeweils
an den Unterhaltskosten die Hälfte zu tragen.

Vom Hofgut des Hornstein bis in den Klosterhof ist die Leitung Eigentum
der Gesamtgemeinde und sie hat für diesen Teil die Kosten der Leitung
allein zu tragen.

§ 2

Als Entschädigung übernimmt die Gesamtgemeinde von den Kosten der
neuerstellten Strecke der Leitung bis in den Hof des Hornstein die Bezahlung
der Röhren von einer Länge von 252 Meter.

8.) Für den durch das Plangebiet führenden ausgewiesenen Wanderweg wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt.

8. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Höhenlinien wurden durch das Ingenieurbüro Bernauer aufgenommen.

9. Ausnahmen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Ausnahmen entspr. § 31 BBauG hinsichtlich Stellung und Form der Gebäude sowie der Höhenlage zulässig.

Heiligenberg, den 23.3.1988


.....
Der Bürgermeister