

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung “Heiligenholz“

(Satzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile
und Einbeziehung von Aussenbereichsflächen)

26. Oktober 2010



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Heiligenholz"

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Heiligenberg
Herr Sing, Hauptamtsleiter
Schulstrasse 5
88633 Heiligenberg

AUFTRAGNEHMER: Planstatt Senner
Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29
Email: info@planstatt-senner.de

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

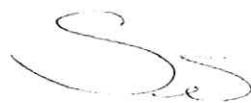
Projektbearbeitung:
Simon Reismüller, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung
Julia Steil, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie
Mike Kemper, Dipl. Geoökol.
Proj. Nr. 1502

Heiligenberg, Oktober 2010

Überlingen, Oktober 2010


.....
Bürgermeister Amann




.....
Johann Senner

INHALT

BEGRÜNDUNG

| | | |
|-----|--|---|
| 1. | Vorbemerkungen | 4 |
| 2. | Bedarf | 4 |
| 3. | Abgrenzung | 5 |
| 4. | Stellplätze | 5 |
| 5. | Immissionsschutz | 5 |
| 6. | Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform und Einfriedung | 6 |
| 7. | Einfriedung | 7 |
| 8. | Erschließung | 7 |
| 9. | Kulturdenkmale in Heiligenholz | 7 |
| 10. | Eingriffs- / Ausgleichsbilanz | 7 |

VERFAHRENSVERMERKE 8

RECHTSGRUNDLAGEN 9

TEXTTEIL 10

| | | |
|----|---------------|----|
| 1. | Festsetzungen | 10 |
|----|---------------|----|

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 12

| | | |
|----|--|----|
| 1. | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 (1) 1 LBO | 12 |
| 2. | Grundstücke gemäß § 74 (1) 3 LBO Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen | 12 |
| 3. | Stellplätze gemäß § 74 (2) 2 LBO | 13 |

HINWEISE 14

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Landwirtschaft | 14 |
| 2. | Archäologische Denkmalpflege | 14 |
| 3. | Erdaushub | 14 |
| 4. | Bodenschutz | 14 |
| 5. | Belange des Grundwasserschutzes / Trinkwasserschutz | 14 |
| 6. | Belange der Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung | 15 |
| 7. | Geotechnik | 15 |
| 8. | Immissionsschutz | 15 |
| 9. | Telekommunikation | 16 |
| 10. | Inkrafttreten | 16 |

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 17

**SATZUNG ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGS-
SATZUNG „HEILIGENHOLZ“ UND SATZUNG ÜBER DIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IM GELTUNGSBE-
REICH VON “HEILIGENHOLZ“**

18

PLANTEIL

Bestandsplan mit Abgrenzung „Heiligenholz“ Stand Juli 2010

Maßstab 1:1.000

Lageplan „Heiligenholz“ Stand Oktober 2010

Maßstab 1:1.000

BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Heiligenberg befindet sich im nördlichen Bodenseekreis auf einem Hochplateau. Der Weiler Heiligenholz liegt etwas nordwestlich der Gemeinde an der Verbindungsstraße L200 (gelb markiert) zwischen Altheim und dem Ortsteil Hattenweiler. Dieser Weiler besteht aus mehreren Wohnhäusern, Gebäuden mit gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Eine besondere Nutzung ist der „Lichthof“ der Dorfgemeinschaft Hermannsberg (Camphill). Die gewachsenen Strukturen sind geprägt durch alte Baumbestände, Obstbäume und Feldhecken. Der Weiler ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Feldhecken.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt werden. Die Klarstellungssatzung ermöglicht es die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen. Dazu ermöglicht die Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Die einbezogenen Flächen sind zukünftig als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für Bebauung geeignet. Damit können weitere Bauvorhaben für Wohnzwecke im Weiler Heiligenholz (rot markiert) genehmigt werden.

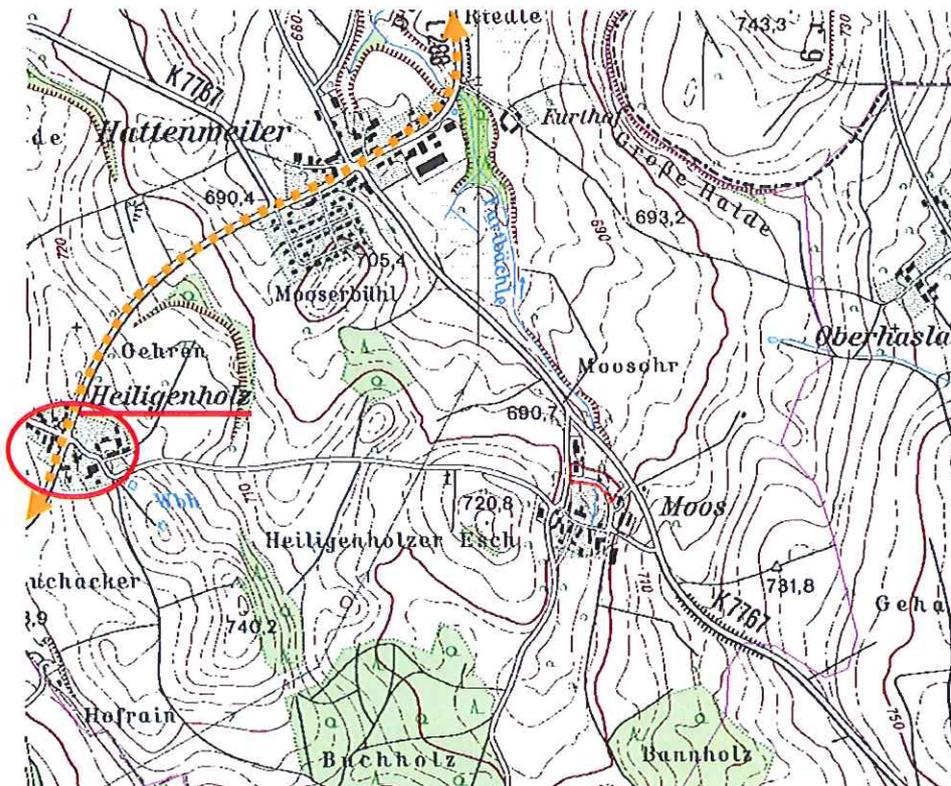


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Raum (Topografische Karte ohne Maßstab)

2 Bedarf

Die Innenentwicklung wird von der Gemeinde Heiligenberg als wichtiges Thema angesehen. Die Gemeinde unterstützt die Entwicklung einer bisher untergenutzten Fläche als Wohnbaufläche und erarbeitet mit einer Planungswerkstatt Konzepte zur Revitalisierung des derzeit leerstehenden Gebäudes ehem. Hotel Post. In Heiligenholz sind Erweiterungen durch die Camphill Dorfgemeinschaft Hermannsberg geplant. Das Amt für Kreisentwicklung hat der Gemeinde signalisiert, dass die Erweiterung mit Hilfe einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung möglich wäre.

Die weiteren in die Ergänzungssatzung aufgenommenen Flächen sollen die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des Weilers darstellen. Mit diesen Ergänzungsflächen kann eine sinnvolle Abrundung stattfinden und auf den einbezogenen Grundstücken sind weitere Wohngebäude möglich.

3 Abgrenzung

Bei der Abgrenzung wurde darauf geachtet, dass keine zu große Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen stattfindet. Es soll kein zu großer Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen stattfinden.

Zudem soll der für die Region typische Weiler erhalten bleiben. Die Möglichkeiten der Erweiterung sind deshalb gering ausgefallen. Weiterhin befinden sich die Ergänzungsflächen geschützt im rückwärtigen Bereich und die Erschließung ist derzeit gesichert.

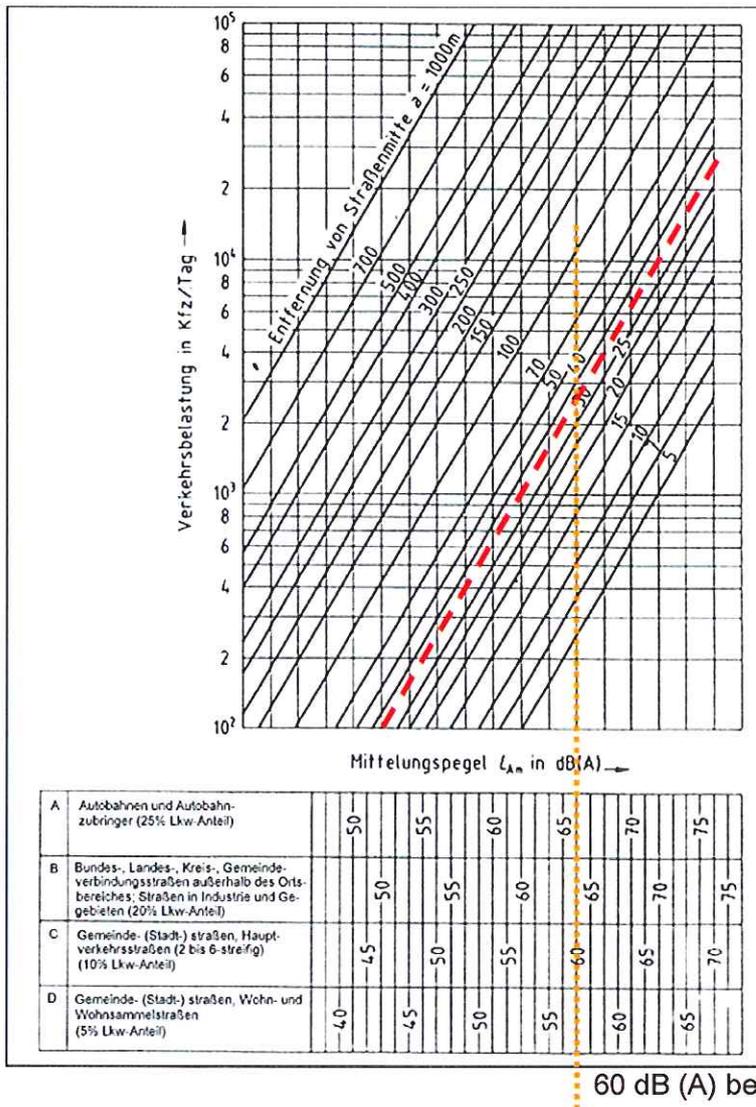
4 Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung wird auf zwei Stellplätze erhöht. Dies begründet sich durch die unbefriedigende Anbindung des Weilers Heiligenholz an den ÖPNV, den meist schmalen Straßenquerschnitten und wenigen öffentlichen Parkmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraßen.

5 Immissionsschutz

Den Weiler Heiligenholz teilt die Landesstraße L200 und nach einer Verkehrszählung 2005 betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke 2.600 KFZ. Eine Umfahrung des Weilers ist nicht geplant, daher reduziert sich die Verkehrsstärke der Landesstraße nicht.

Nach dem vereinfachten Schätzverfahren der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden die Beurteilungspegel mit dem KFZ Aufkommen pro Tag und der Entfernung zur Straßenmitte ermittelt. Eine Einhaltung der Orientierungswerte tagsüber 60 dB (A), nachts 50 dB (A) ist wünschenswert (Vorgaben der DIN 18005).



Ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch die vorhandenen Nebengebäude oder der Zunahme des Verkehrsaufkommens, sind bei einer Entfernung von 35 m tagsüber etwa 61 dB (A) und nachts bei 52-53 dB (A) zu erwarten.

Bei einer Mitberechnung der Abschirmung reduziert sich dieser Wert erneut. Zudem ist an der Straße keine beidseitige geschlossene Bebauung vorhanden. Eine besondere Beschaffenheit der Asphaltdeckschicht ist nicht vorhanden und erhöht die Lärmemission ebenfalls nicht. Weiterhin reduziert sich der Lärm durch die Begrenzung der erlaubten Geschwindigkeit auf 60 km/h im Bereich des Weilers.

Mit Hilfe des vereinfachten Schätzverfahrens kann angenommen werden, dass die Einhaltung der Orientierungswerte ohne weitere Baumaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) möglich ist.

6 Gestaltung der baulichen Anlagen und Dachform

Die baulichen Anlagen sollen den Charakter des Weilers bewahren und mit steilem Satteldach (35° - 45°) ausgeführt werden.

7 Einfriedung

Die starke Durch- und Eingrünung der neuen Gebäude und Grundstücke ist erwünscht. Einfriedungen sind möglich. Es wird empfohlen diese in einem geringen Abstand von > 0,5 m zum Straßenraum anzubringen. Im Bereich der Zufahrten sollen die Einfriedungen zur Verkehrssicherheit in ihrer Höhe (max. 0,8 m) begrenzt werden.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Bei einem gemeinsamen Termin wurde festgelegt, dass die Satzung weiter entwickelt werden soll. In den Hinweisen soll aufgenommen werden, dass Baugenehmigungen nur bei einer gesicherten Erschließung erteilt werden können. Diese Erschließung bezieht sich hierbei besonders auf die Abwasserbeseitigung, welche derzeit in einem nicht zufrieden stellenden Zustand ist. Durch den Wegfall der Betriebsgenehmigung der Kläranlage in Hattenweiler zum Jahresende 2010 ist die Erschließung nicht mehr gesichert und es können keine Baugenehmigungen erteilt werden.

Die Einleitungserlaubnis der Kläranlage in Hattenweiler erlischt zum Ende des Jahres 2010. Mit dem entfallen der Erlaubnis ist die Erschließung nicht mehr gesichert und es können keine Baugenehmigungen ausgestellt werden. Bereits zu diesem Zeitpunkt kann keine Baugenehmigung erteilt werden, da noch keine klare, vom Gemeinderat beschlossene Sanierungskonzeption für die mangelhafte Kläranlage Hattenweiler vorgelegt wurde.

9 Kulturdenkmale und Siedlungsstruktur in Heiligenholz

Heiligenholz stellt einen für die Region typischen Weiler dar. Um den locker bebauten Kern befinden sich inzwischen einige neuere landwirtschaftliche Zweckbauten sowie Wohnhäuser. Der Charakter des Weilers bleibt trotzdem erhalten. Die vorgesehene Satzung ermöglicht eine mäßige Erweiterung
Einigen Gebäuden kommt zwar keine Kulturdenkmaleigenschaft zu, doch sind sie interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte z. B.: der so genannte Greifhof.

10 Ausgleichsbedarf

Für den Ergänzungsbereich besteht gemäß Eingriffs/- Ausgleichbilanzierung ein Ausgleichsbedarf von 58.180 Wertpunkten auf einer externen Ausgleichsfläche. Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird daher eine Ausgleichsfläche / -maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flurstücks 203, 210/1 und 219.

Es wird auf die Verwendung von § 178 BauGB verwiesen um durch Bescheid den Eigentümer in einer bestimmten angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen der Satzung zu bepflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

| Verfahrensschritte | | Datum |
|---|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat Heiligenberg | § 2 (1) BauGB | 30.03.2010 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | § 2 (1) BauGB | 08.04.2010 |
| 3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | § 3 (1) BauGB, § 4 (1) BauGB | 30.03.2010 |
| 4. Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) BauGB | 08.04.2010 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | § 3 (1) BauGB, § 4 (1) BauGB | 19.04.2010 -19.05.2010 |
| 6. Stellungnahmeeinholungsverfahren zur Behördenbeteiligung | § 4 (2) BauGB | 19.05.2010 |
| 7. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | § 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB | 13.07.2010 |
| 8. Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit | | 05.08.2010 |
| 9. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | § 3 (2) BauGB, § 4 ff. BauGB, § 4a ff. BauGB | 16.08.2010 - 16.09.2010 |
| 10. Stellungnahmeeinholungsverfahren zur Behördenbeteiligung | § 4 (2) BauGB | 16.09.2010 |
| 11. Satzungsbeschluss | § 10 (1) BauGB | 26.10.2010 |
| 12. Ausfertigung | | <u>03.11.2010</u> |
| 13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | § 10 (3) BauGB | <u>04.11.2010</u> |

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**; i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I Seite 3018) m.W.v. 31.07.2009 Stand: 01.09.2009 aufgrund Gesetzes vom 17.12.2009 (BGBl. I Seite 2585)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** , i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) m.W.v. 01.05.1993
3. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. Seite 809) m.W.v. 12.12.2009 Stand: 01.03.2010 aufgrund Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
5. **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg, i.d.F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009

1) Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Satzung vom März 2010.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr.:

10/1, 201, 202, 203, 206/3, 207/1, 207/4, 207/2, 207, 208, 209, 210, 214, 215/1

und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Nr.

10 (Alzheimer Straße L 200), 210/1, 206/1, 220, 219, 215, 213.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von 4,18 ha für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf.

2) Vorhaben

Für die Bebauung im Bereich des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ab der Bekanntmachung neben den Festsetzungen der Satzung nach § 34 Abs. 1 BauGB.

3) Zulässigkeitsbestimmungen

1. Vorhaben sind nur zulässig, wenn:
 - o sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung mit seiner typisch dörflich geprägten Bebauung einfügen.
 - o die Erschließung gesichert ist.
 - o eine dem dörflichen Erscheinungsbild entsprechende Eingrünung der Vorhaben nachgewiesen ist.
2. Die Errichtung von Neubauten ist im Bereich der Ergänzungsflächen nur in den im zugehörigen Lageplan mit Baugrenzen ausgewiesenen Flächen zulässig.

TEXTTEIL

1 Festsetzungen

Für die Bebauung im Bereich der Ergänzungsflächen werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

| | |
|---|---|
| 1.1 Maß der baulichen Nutzung | § 9 BauGB |
| 1.2 Firsthöhe Die maximale jeweils zulässige Firsthöhe ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgesetzt. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Oberkante Dach. Maßgebender Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Rohfußbodenhöhe), dabei ist eine Abweichung von max. +/- 0,60 m möglich. Die genaue EFH wird durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. | § 9 BauGB § 18 BauNVO |
| 1.3 Grundflächenzahl Die auf den Baugrundstücken jeweils zulässige Grundflächenzahl ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgesetzt. Grundlage für das Maß der baulichen Nutzung ist die überbaubare Grundstücksfläche ohne die Ausgleichsflächen. | § 9 BauGB i.V.m § 19 und 20 BauNVO |
| 1.4 Zahl der Vollgeschosse Die zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt entsprechend der Angaben in den Nutzungsschablonen. | § 20 (1) BauNVO |
| 1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Stellung der baulichen Anlagen Offene Bauweise mit Einzelhäusern und Hausgruppen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und seitlich eingefasste Carports haben eine mindestens 5,5 m tiefe Aufstellfläche zum öffentlichen Verkehrsraum aufzuweisen. Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Kleintierhaltung dienen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dabei ist ein 3 m breiter Schutzstreifen zum öffentlichen Straßenraum freizuhalten. | § 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO § 22 BauNVO § 23 (5) BauNVO § 9 (1) 20 BauGB |

- 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen** § 9 (3) BauGB
 Die Erdgeschoß- Fertigfußbodenhöhe (EFH / Fertigfußboden) darf im Mittel hangseitig maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände am Hausgrund liegen.
- 1.7 Schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers** § 9 (1) 14 und 16 BauGB
 Anlage von Retentionsflächen
 Festgesetzt ist ein modifiziertes Trennsystem. Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser von Dächern und Verkehrsflächen ist im Rahmen entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen (bzw. sog. ‚abwirtschaftbare Zisternen‘ einzuleiten, mit einem Notüberlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal.
- 1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) 25 BauGB
 Auf der im Lageplan festgesetzte Flächen A1 Umgrenzung ist extensives Grünland anzulegen und pro 250m² Fläche ein hochstämmiger Streuobstbaum zu pflanzen und zu pflegen. Auf der Flächen A2 Umgrenzung ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 Die Flst. Nr. 215, 214, 210/10 sind im Zuge einer Bebauung mit heimischen Bäumen oder Sträuchern ortstypisch einzugrünen.
- 1.9 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) 25 b) BauGB
 Die im Lageplan festgesetzte Flächenumgrenzung A - 3 der nach §32 BNatschG geschützten Feldhecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.10 Füllschema der Nutzungsschablone**
- | |
|------------------|
| Grundflächenzahl |
| Dachform |
- maximale Anzahl der Wohneinheiten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 (1) 1 LBO

1.1 Baukörper

§ 74 (1) 1 LBO

Baukörper sind in längsgerichteter rechteckiger Grundform auszubilden. Anbauten sind in gestalterischer Verwandtschaft zum Hauptbaukörper auszuführen.

1.2 Dach

Das Dach ist als symmetrisches **Satteldach mit einer Dachneigung von 35-45° anzufertigen**. Für untergeordnete Anbauten, Nebengebäude und Garagen ist eine Reduzierung der Dachneigung auf mind. 20° zulässig.

Traufseitig ist ein **Dachüberstand** von mind. 40 cm auszubilden.

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben bzw. Giebelgauben zulässig. Die Breite der Dachaufbauten und -einschnitte (Gesamtsumme) darf höchstens 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

Für die **Dacheindeckung** sind graue, rote bis braune Ziegel oder ziegelähnliche Dachsteine mit nicht-glänzender Oberfläche zulässig.

Freistehende **Solarzellen und Sonnenkollektoren** sind nicht zulässig. Die Solarzellen dürfen somit nur parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Der Einbau von **Dachflächenfenstern** ist zulässig. Die Fläche der Dachfenster darf jedoch max. 15 % der Fläche der jeweiligen Dachseite betragen.

1.3 Fassade

Als **Fassadenmaterialien** sind nur Putz und Holz zulässig. Die **Farbgebung der Fassaden** ist nur in gedeckten Uni-Farbtönen zulässig.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 74 (1) 3 LBO

2.1 Gestaltung privater Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs auf den privaten Freiflächen sind nur zum höhenmäßigen Angleich an das Nachbargrundstück, an die Erschließungsstraße oder die eigene EFH bis zu max. 0,30 m zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedigungen zur freien Landschaft sind als Holzzäune, als Weidezäune, oder lockere Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit Spanndraht zulässig. Nicht zulässig sind Betonformsteine, Mauern, Stacheldraht sowie Einfriedigungen mit

Nadelgehölzen (Thuja, Fichte, Scheinzypresse etc.).
Blickdichte Einfriedungen bzw. Bepflanzungen, die im Bereich von Grundstücksausfahrten an den Straßenkörper grenzen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
Ein Abrücken der Einfriedungen bzw. Bepflanzungen entlang der Straße von $\geq 0,50$ m zum Grundstück hin wird empfohlen.

2.3 Stellplätze, private Zufahrten und Terrassen

Im gesamten Gebiet sind Stellplätze, private Zufahrten und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Kies, Splitt, Schotterrasen). Pflasterungen sind nur mit Rasenfugen in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

3 Stellplätze gemäß § 74 (2) 2 LBO

Aufgrund der unbefriedigenden Anbindung des Weilers Heiligenholz an den ÖPNV, den meist schmalen Straßenquerschnitten und wenig Parkmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraßen wird die Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten auf mind. 2 Stellplätze erhöht.

§ 74 (2) 2 LBO

HINWEISE

1. Landwirtschaft

Die Nutzer und Bewohner des Plangebiets haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden. Landwirtschaftliche Betriebe sollen auf die Wohnnutzung in der Nähe ihrer Hofstellen und Nutzflächen Rücksicht nehmen.

2. Archäologische 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 umgehend das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 07071 / 757 - 0) zu benachrichtigen und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben. Bei der Anlieferung von Erdaushub von Baustellen, die bereits einmal bebaut waren oder anderweitig Anlass zur Besorgung schädlicher Bodenveränderungen geben, sind die Kiesgrubenbetreiber kraft Auflagen in ihrer Genehmigung verpflichtet, ein entsprechendes Gutachten über die Unbedenklichkeit des Erdaushubes zu verlangen.

4. 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.

5. Grundwasserschutzes / Trinkwasserschutz

Die Grundstücke westlich der L 200 befinden sich in Zone III des WSG „Katzensteig“ und die östlich der L 200 in Zone III des WSG „Mooserbühl“.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhaften Ableitungen / Absenkungen des Grundwassers sind nicht zulässig. Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt. Um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (2005) zu berücksichtigen. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg ISONG.

Ein stockwerksübergreifender Grundwasserabfluss im Ringraum der Bohrung muss sicher verhindert werden. Das Gefahrenpotenzial evtl. Gas-Indikatoren muss ermittelt werden.

6. **Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung**

Das häusliche Abwasser wird der bestehenden Pumpendruckleitung zugeführt.

Unbelastetes Dachwasser und Regenwasser von befestigten Hofflächen, Zufahrten und Terrassen werden entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen gesammelt, dort zur Versickerung gebracht und mit einem Notüberlauf in den vorhandenen verdolten Bachlauf versehen.

Die Retentions- und Versickerungsmulden sind entsprechend dem Regelwerk DWA-A138 zu erstellen und zu betreiben.

Bei sehr geringer Durchlässigkeit des Bodens soll unterhalb der 30 cm starken, belebten Bodenschicht eine entsprechende Drainage mit Einleitung in den verdolten Bach erstellt werden.

Alternativ zu der o.g. Retentions- und Versickerungsmulde kann auch eine Retentionszisterne mit einem Drosselablauf von 0,15 l/s pro 100 qm versiegelter Fläche erstellt werden. Der Retentionsraum sollte ein Fassungsvermögen von 3 m³/100 m² befestigter Fläche haben.

Die Regenwasserbewirtschaftungsanlage ist an einem geeigneten Standort auf dem jeweiligen Grundstück zu erstellen.

Die Einleitungserlaubnis der Kläranlage in Hattenweiler erlischt zum Ende des Jahres 2010. Mit dem Entfallen der Erlaubnis ist die Erschließung nicht mehr gesichert und es können keine Baugenehmigungen ausgestellt werden. Zu diesem Zeitpunkt kann ebenfalls keine Baugenehmigung erteilt werden, da noch keine klare, vom Gemeinderat beschlossene Sanierungskonzeption für die mangelhafte Kläranlage Hattenweiler vorgelegt wurde.

Mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz wurde vereinbart, dass als technische Zwischenlösung so genannte „geschlossene Klärgruben“ (als Gemeinschafts- oder Einzelanlage machbar) akzeptiert werden. Die Entleerung der Grube(n) muss solange in eine geeignete Kläranlage (nicht Hattenweiler) erfolgen. Bei der Realisierung der abwassertechnischen Gesamtlösung sind die Neubauten dann an die Kanalisation anzuschließen.

7. **Geotechnik**

Hydrologische Versickerungsgutachten werden im Zuge von konkreten Bauanträgen veranlasst. Die Moränensedimente stellen i.A. einen belastbaren Baugrund dar, können aber auf Grund ihrer heterogenen Zusammensetzung (z.B. bindige Lagen, Findlinge) lokal zu Setzungen und zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. **Immissionsschutz**

Aktive und Passive Schallschutzmaßnahmen sind in die Konzeption der Neubauten zu integrieren. Das heißt die Grundrisse müssen den Anforderungen des Immissionsschutzes entsprechend gestaltet werden. Weitere Schallschutzmaßnahmen (Bsp.: Schallschutzfenster) sind vom Bauherrn zusätzlich vorzusehen.

9. Telekommunikation

Für den Anschluss weiterer Grundstücke an das Netz der Telekom Deutschland GmbH müssen neue Telekommunikationslinien ausgelegt werden. Wir bitten Sie uns den Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen rechtzeitig mitzuteilen.

10. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziel und Zweck der Planung

Der Weiler Heiligenholz befindet sich im nördlichen Bodenseekreis auf einem Hochplateau und gehört der Gemeinde Heiligenberg an. Dieser Weiler besteht aus mehreren Wohnhäusern sowie Gebäuden mit gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Zu den gewachsenen Strukturen, welche den Weiler charakterisieren, gehören alte Baumbestände, Obstbäume und Feldhecken. Der Weiler ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Feldhecken.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt werden. Die Klarstellungssatzung ermöglicht es die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen. Dazu ermöglicht die Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Die einbezogenen Flächen sind zukünftig als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für Bebauung geeignet.

Von der Gemeinde Heiligenberg wird die Innenentwicklung als ein wichtiges Thema angesehen. Daher unterstützt sie die Entwicklung einer bisher untergenutzten Fläche als Wohnbaufläche. Bei der Abgrenzung der Ergänzungssatzung wurde darauf geachtet, dass keine zu große Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen stattfindet.

Verschiedenes

Die Örtlichen Bauvorschriften sehen vor, dass das Dach als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 35-45° anzufertigen ist. Baukörper sind in längsgerichteter rechteckiger Grundform auszubilden.

Die Einleitungserlaubnis der Kläranlage in Hattenweiler erlischt zum Ende des Jahres 2010, so dass keine Baugenehmigungen erteilt werden können. Mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz wurde vereinbart, dass als technische Zwischenlösung so genannte „geschlossene Klärgruben“ (als Gemeinschafts- oder Einzelanlage machbar) akzeptiert werden.

Die L200 führt durch den Weiler Heiligenholz. Daher wurde nach dem vereinfachten Schätzverfahren der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ das KFZ - Aufkommen ermittelt. Mit Hilfe des vereinfachten Schätzverfahrens kann angenommen werden, dass die Einhaltung der Orientierungswerte ohne weitere Baumaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) möglich ist.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Ergänzungsbereich besteht gemäß Eingriffs/- Ausgleichbilanzierung ein Ausgleichsbedarf, der auf externen Ausgleichsflächen vollständig kompensiert wird. So ist die im Lageplan festgesetzte Fläche A1 mit extensivem Grünland anzulegen und pro 250 m² Fläche ein hochstämmiger Streuobstbaum zu pflanzen. Auf der Fläche A2 ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flst. Nr. 215, 214, 210/10 sind im Zuge einer Bebauung mit heimischen Bäumen oder Sträuchern ortstypisch einzugrünen. Die nach § 32 BNatschG geschützte Feldhecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

SATZUNG ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „HEILIGENHOLZ“ UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IM GELTUNGSBEREICH VON “HEILIGENHOLZ“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018) m.W.v. 31.07.2009, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S.185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. BW S.809), der Baunutzungsverordnung (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) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg den Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Heiligenholz" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 26.10.2010 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heiligenholz" und die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil von 26/10/2010.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Heiligenholz" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil von 26/10/2010 und Begründung von 26/10/2010. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung von 26/10/2010 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zur Fassadengestaltung
- zur Gestaltung der unbebauten Flächen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Heiligenholz" der Gemeinde Heiligenberg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 (3) BauGB).

Ausgefertigt

03. NOV. 2010

Gemeinde Heiligenberg, den


Frank Amann
Bürgermeister



PLANTEIL

Bestandsplan mit Abgrenzung „Heiligenholz“ Stand Juli 2010

Maßstab 1 : 1.000

Lageplan „Heiligenholz“ Stand Oktober 2010

Maßstab 1 : 1.000