Landkreis Bodenseekreis
Gemeinde Heiligenberg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Moos"

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

12. Oktober 2010

PLANSTATT SENNER, LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG

Landkreis Bodenseekreis
Gemeinde Heiligenberg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Moos"

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. 1501

Heiligenberg, Oktober 2010

GEMEINDE 1 HEILIGENBERG

.....
Bürgermeister Amann

Überlingen, Oktober 2010

.....
Johann Senner

INHALT

BEGRÜNDUNG 2

1. Vorbemerkungen 2
2. Geltungsbereich 3
3. Stellplätze 3
4. Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform 3
5. Einfriedung 4
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung 4
7. Kulturdenkmale in Heiligenholz 4
8. Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten 4

VERFAHRENSVERMERKE 5

RECHTSGRUNDLAGEN 6

TEXTTEIL 8

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 8

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 10

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 (1) 1 LBO 10
2. Grundstücke gemäß § 74 (1) 3 LBO Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen 11
3. Stellplätze 12

HINWEISE 12

1. Landwirtschaft 12
2. Archäologische Denkmalpflege 12
3. Erdaushub 12
4. Bodenschutz 12
5. Belange des Grundwasserschutzes / Trinkwasserschutz 12
6. Belange der Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung 13
7. Geotechnik 13
10. Inkrafttreten 13

ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 14

SATZUNG ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "MOOS" UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IM GELTUNGS-BEREICH VON "MOOS" 15

PLANTEIL

1. Bestandsplan mit Abgrenzung „Moos“ Stand Juli 2010	Maßstab 1 : 1.000
2. Lageplan „Moos“ Stand Oktober 2010	Maßstab 1 : 1.000

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Heiligenberg befindet sich im nördlichen Bodenseekreis auf einem Hochplateau. Der Weiler Moos liegt etwas nordwestlich der Gemeinde an der Verbindungsstraße zwischen Heiligenberg und dem Ortsteil Hattenweiler. Dieser Weiler besteht aus mehreren Wohnhäusern und Gebäuden mit landwirtschaftlichen Nutzungen. Die gewachsenen Strukturen sind geprägt durch hochwertige alte Streuobstbäume. Diese befinden sich sowohl zwischen den bestehenden Hofanlagen und umschließen den Weiler mit einem teilweisen Streuobstgürtel. Ansonsten ist der Weiler umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Feldhecken.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll eine Klarstellung- 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 Moos (rot markiert) genehmigt werden.

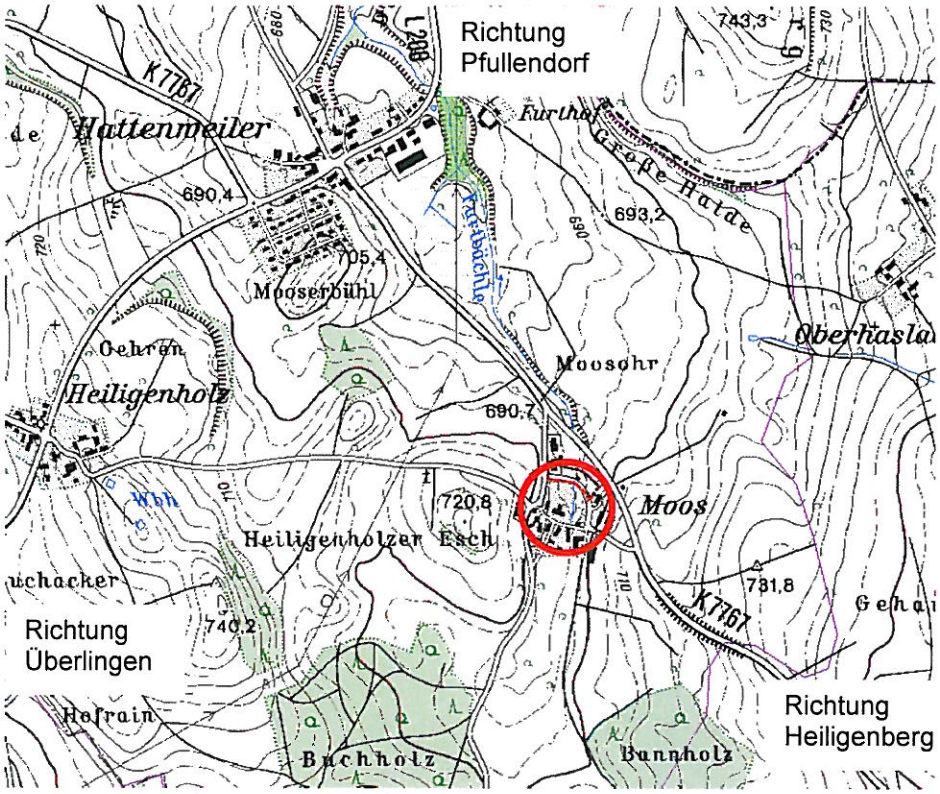

Abb. 1: Lage des Weilers Moos (rot markiert, Topografische Karte ohne Maßstab)

2. Geltungsbereich

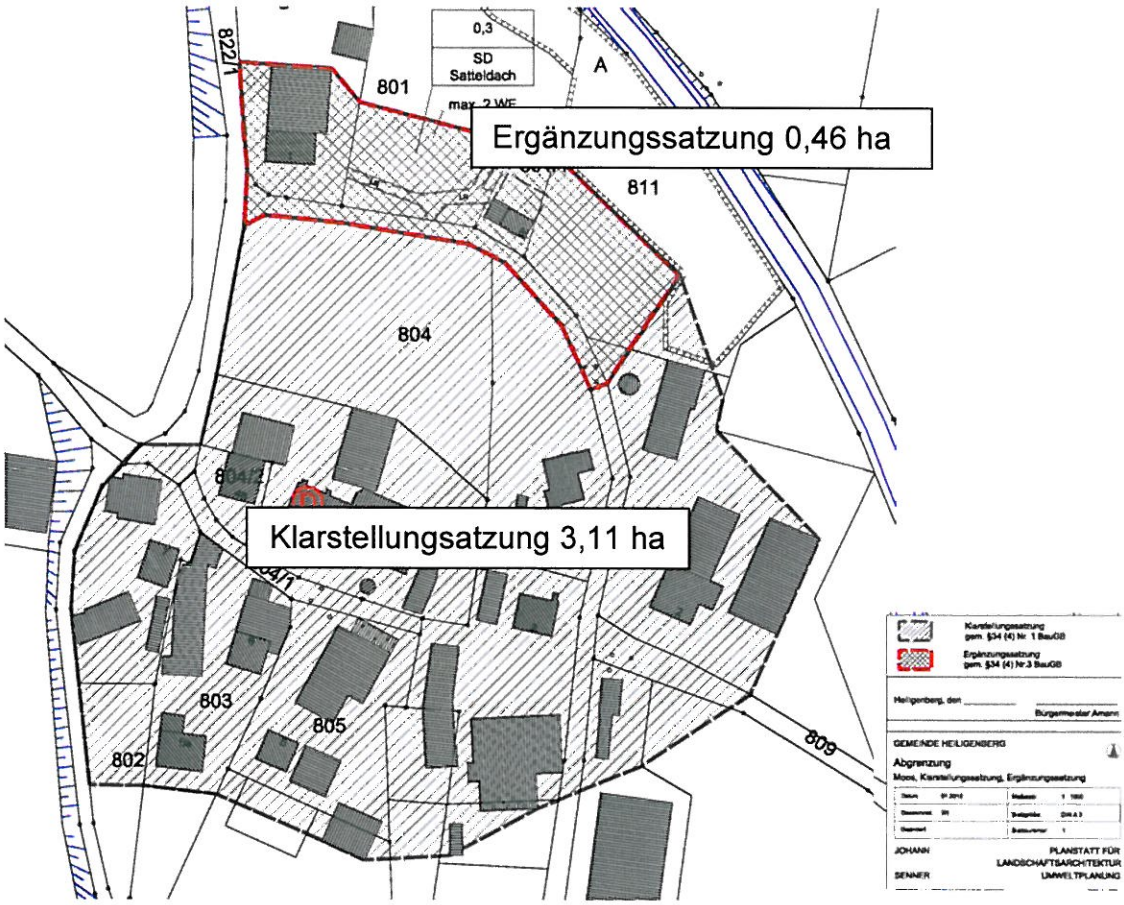

Abb. 2: Geltungsbereich

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst einen Geltungsbereich von 3,11 ha wovon 0,46 ha auf die Ergänzungen entfallen auf denen grundsätzlich weitere Bauflächen entstehen. Diese Bauflächen sind teilweise bereits bebaut. Auf einer unbebauten derzeit als Weideland genutzten Fläche möchte die Tochter des Grundstückseigentümers ein Wohngebäude errichten. Eine Bauvoranfrage wurde bereits eingereicht. Das Amt für Kreisentwicklung hat diese Fläche seinerzeit als Außenbereich ausgewiesen. Die vorliegende Ergänzungssatzung soll unter anderem auf dieser Fläche grundsätzlich eine Bebauung ermöglichen.
Insgesamt wurde bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs darauf geachtet, dass keine zu große Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen stattfinden um den Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen so gering wie möglich zu halten.
Zudem soll der für die Region typische Weiler erhalten bleiben. Die Möglichkeiten der Erweiterung sind deshalb sehr gering ausgefallen und ermöglichen lediglich eine mäßige Entwicklung des Weilers.

3. Stellplätze

Üblicherweise sieht § 37 LBO- Stellplätze und Garagen vor, dass für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist (notwendiger Stellplatz). Die Stellplatzverpflichtung wird im Weiler „Moos“ auf zwei Stellplätze erhöht. Dies begründet sich durch die unbefriedigende Anbindung des Weilers Moos an den ÖPNV, den meist schmalen Straßenquerschnitten und wenigen öffentlichen Parkmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraßen.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform und Einfriedung

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

5. 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.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Bei einem gemeinsamen Termin (Landratsamt Friedrichshafen, Gemeinde Heiligenberg, Planstatt Senner) 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.
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.

7. Kulturdenkmale in Moos

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 erhalten. Als Bau- und Kulturdenkmal befindet sich auf dem Flurstück 804 ein Bauernhaus (Moos Nr. 4).

8. Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkung verhindert, dass eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten entsteht. Eine massive Dichte und damit verbundenes Verkehrsaufkommen wird somit verhindert. Weiterhin muss im Sinne des dörflichen Charakters die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten begrenzt werden. Die bisherige Struktur des Weilers bleibt damit erhalten.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die ökologische Bilanz ist im Umweltbericht "Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach Bodenseekreis" dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von 37.658 Wertpunkten, die außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden müssen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf Teilflächen der privaten Grundstücke Flurstücke Nr. 801 und 811 bereitgestellt. Auf den Ausgleichsflächen wird Grünland zu einem artenreichen Streuobstgürtel auf einer Fläche von ca. 4.641 m² umgewandelt. Es wird somit ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewährleistet.

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		29.07.2010
9.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 3 (2) BauGB, § 4 ff. BauGB, § 4a ff. BauGB	09.08.2010 - 16.09.2010
10.	Stellungnahmeeinholungsverfahren zur Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB	16.09.2010
11.	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB	12.10.2010
12.	Ausfertigung		20.10.2010
13.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	§ 10 (3) BauGB	21.10.2010

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 Juli 2010
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:
801, 801/1,804, 804/1, 804/2, 805, 807, 811
und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke:
802, 803, 808, 809, 822/1, 856, 857, 858

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 3,11 ha für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

2) Vorhaben

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

3) Zulässigkeitsbestimmungen

Vorhaben sind nur zulässig, wenn:

- sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundstücksflächen, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung mit seiner typisch dörflich geprägten Bebauung einfügen.
- die Erschließung gesichert ist.
- eine dem dörflichen Erscheinungsbild entsprechende Eingrünung entsprechend der Vorgaben nachgewiesen ist.

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:

	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. BauNVO
1.1	**Firsthöhe**	§ 9 BauGB
	Die maximale Firsthöhe beträgt **8 m**. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Oberkante Dach. Maßgebender Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe - EFH), dabei ist eine Abweichung von max. +/- 0,60 m möglich. Die genaue EFH wird durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.	§ 16 BauNVO
1.2	**Grundflächenzahl**	§9 BauGB i.V.m
	Die auf den Baugrundstücken jeweils zulässige Grundflächenzahl 0,3 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.	§ 19 und 20 BauNVO
1.3	**Bauweise**	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO
	Offene Bauweise, **nur Einzelhäuser** sind zulässig.	§ 22 (1) BauNVO
1.4	**Nebenanlagen**	
	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig. Garagen und seitlich eingefasste Carports haben eine mindestens 5,5 m tiefe Aufstellfläche zum öffentlichen Verkehrsraum aufzuweisen.	§ 23 (5) BauNVO
	Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Kleintierhaltung dienen sind außerhalb eines 3 m breiten Schutzstreifens zum öffentlichen Straßenraum zugelassen.	§ 9 (1) 20 BauGB

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden — § 9 (1) 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.6 Schutzflächen, Ausgleichsflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB und § 25 BauGB, und § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die im Lageplan eingetragene **Ausgleichsfläche** ist als Streuobstwiese zu entwickeln bzw. zu erhalten, zu bewirtschaften und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Lagerflächen freizuhalten.
Auf diesen privaten Grünflächen ist zur Ortsrandeingrünung ein landschaftstypischer Streuobstgürtel aus hochstämmigen Obstbäumen (Stammumgang H 12/14 gemessen in 1 m Höhe) anzulegen und zu ergänzen.

1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser — § 9 (1) 15,16 und 20 BauGB

Regenwasserbewirtschaftungsanlage sind an einem geeigneten Standort auf dem jeweiligen Grundstück zu erstellen und werden im zeichnerischen Teil nicht eingezeichnet.
Die Retentions- und Versickerungsmulden sind entsprechend dem Regelwerk DWA-A138 zu erstellen und zu betreiben (weitere Infos siehe Hinweise 3.7).

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — § 9 (1) 21 BauGB

Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt gemäß Planeintrag. Die Leitungsrechte gelten bezüglich der Ver- und Entsorgungsleitung. Eine Breite von 3 m wird festgesetzt.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25 BauGB

Die im Lageplan festgesetzte Flächenumgrenzung A ist mit hochstämmigen Streuobstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.10 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1)25 b) BauGB

Die im Lageplan festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.11 Füllschema der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl
Dachform

maximale Anzahl der Wohneinheiten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 74 (1) 1 LBO

1.1 Baukörper

Baukörper sind in längsgerichteter rechtwinkliger 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 Traufflänge 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 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

§ 74 (1) 3 LBO

2.1 Gestaltung privater Grundstücksflächen

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

Für Einfriedigungen zur freien Landschaft sind Holzzäune, als Weidezäune, oder lockere Hecken aus heimischen Laubgehöl-

zen mit Spanndraht zulässig. Sie sind nur zulässig außerhalb der Schutzflächen. Unzulässig 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 ≥ 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

Aufgrund der unbefriedigenden Anbindung des Baugebiets an den ÖPNV wird die Stellplatzverpflichtung je Wohneinheit auf mind. 2 Stellplätze erhöht.

§ 74 (2) 2 LBO

HINWEISE

Hinweise

3.1 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.

3.2 Archäologische Denkmalpflege, Kulturdenkmale

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.

Die bekannten Kulturdenkmale sind in der Planfertigung nachrichtlich übernommen worden.

3.3 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.

3.4 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 Umgangs mit Boden zu berücksichtigen.

3.5 Belange des Grundwasserschutzes / Trinkwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

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.

3.6 Belange der Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung

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.

3.7 Geotechnik

Der Baugrund besteht aus setzungsfähigen, jungen, stellenweise humosen Talfüllungen.
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.

3.8 Inkrafttreten

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

ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMEN-FASSUNG

Der Weiler Moos liegt etwas nordwestlich der Gemeinde an der Verbindungsstraße zwischen Heiligenberg und dem Ortsteil Hattenweiler. Der Weiler besteht aus mehreren Wohnhäusern und Gebäuden die landwirtschaftlich genutzt werden.

Um die städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten 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.
Insgesamt umfasst die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einen Geltungsbereich von 3,11 ha wovon 0,46 ha auf die Ergänzungen entfallen, auf denen grundsätzlich weitere Bauflächen entstehen.

Die baulichen Anlagen sollen den Charakter des Weilers bewahren und mit steilen Satteldächern (35° - 45°) ausgeführt werden. Dabei ist die maximale Firsthöhe auf 8 m begrenzt.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Üblicherweise sieht § 37 LBO- Stellplätze und Garagen vor, dass für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist (notwendiger Stellplatz). Die Stellplatzverpflichtung wird im Weiler „Moos“ auf zwei Stellplätze erhöht.

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.

Als Kompensationsmaßnahme ist die im Lageplan eingetragene Ausgleichsfläche als Streuobstwiese zu entwickeln bzw. zu erhalten, zu bewirtschaften und dauerhaft zu pflegen. Da im Geltungsbereich nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen erfolgt der Ausgleich außerhalb des Bereiches. Die Flächen sind von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Lagerflächen freizuhalten.

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

Aufgrund von § 34 (4) Nr. 1 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. m. § 9 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 “Moos“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 12.10.2010 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung “Moos“ und die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil von 12.10.2010.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung “Moos“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil von 12.10.2010 und Begründung vom 12.10.2010. Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung von 12.10.2010 beigefügt, 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 “Moos“ der Gemeinde Heiligenberg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 (3) BauGB).

Gemeinde Heiligenberg, den 20. Okt. 2010

GEMEINDE 1 HEILIGENBERG

Frank Amann
Bürgermeister

PLANTEIL

1. Bestandsplan mit Abgrenzung „Moos“ Stand Juli 2010	Maßstab 1 : 1.000
2. Lageplan „Moos“ Stand Oktober 2010	Maßstab 1 : 1.000