

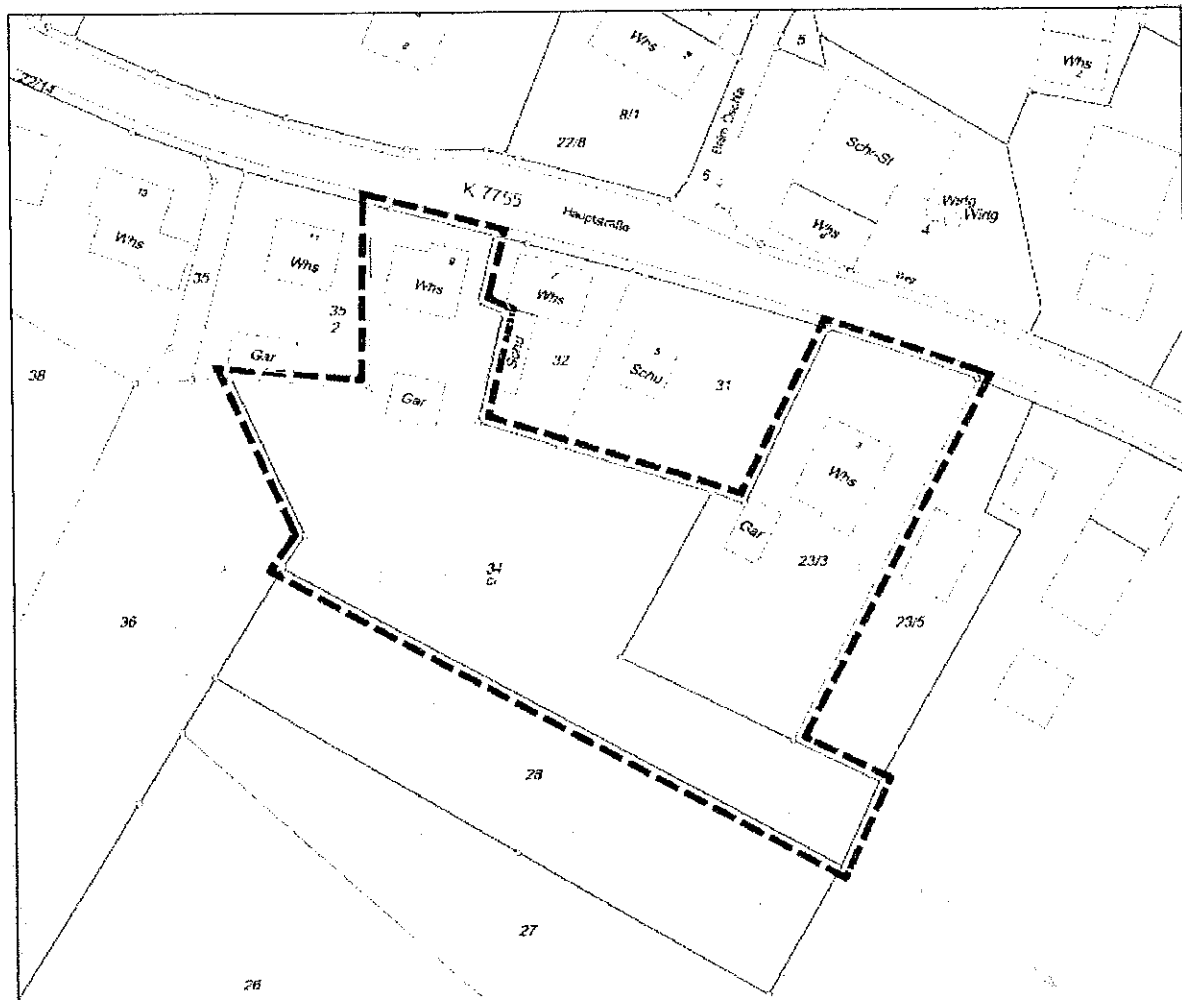
**SATZUNG ZUR
FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTE
ORTSTEILE UND EINBEZIEHUNG VON
AUSSENBEREICHSFLÄCHEN
(KLARSTELLUNGS- UND
ERGÄNZUNGSSATZUNG)**

" Wintersulgen Ost "

GEMEINDE HEILIGENBERG / BODENSEEKREIS

14.06.2005

SATZUNGSBESCHLUSS



SATZUNG ZUR FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE ORTSTEILE UND EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHESFLÄCHEN (KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG)

" W I N T E R S U L G E N O S T "

Auftraggeber: Gemeinde Heiligenberg
Auftragnehmer: Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL
88079 Kressbronn am Bodensee
Bodanstraße 14, Tel. 07543--9607-0 Fax. -20

Aufgrund von § 34 (4) 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg die folgende Satzung. Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Wintersulgen wird durch die Flurstücke Nr. 23/3 und Nr. 34 klargestellt und ergänzt. Bestandteil der Satzung ist der Lageplan Nr. 3.1

§ 1 RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. 08. 1997
zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01. 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. 08. 1995
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 10. 2004
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000

§ 2 FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(gem. §9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO)

Die max. Außenwandhöhe beträgt 3,8 m.

Die max. Firsthöhe beträgt 8 m.

Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und Oberkante Dach.

2.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(gem. §9 (1) 2 und 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan dargestellt.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den Schutzflächen gem. § 2.4.1

Die Hauptfirstrichtung ist im Lageplan eingetragen.

2.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (gem. §9 (3) BauGB)

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe (EFH / Fertigfußboden) darf im Mittel hangseitig maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände am Hausgrund liegen.

2.4 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. §9 (1) 20 und 25 BauGB)

2.4.1 Schutzflächen

Die im Lageplan eingetragene Schutzflächen (M1) ist als Obstwiese zu entwickeln. Sie ist gemäß Lageplan mit hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten oder heimischen hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind von baulichen Anlagen, Stellplätzen sowie Lagerflächen freizuhalten.

2.4.2 Pflanzgebote

An den zeichnerisch festgesetzten Orten sind Obsthochstämme oder standortgerechte, heimische Laubbäume (siehe Artenliste im Anhang) zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen vom gekennzeichneten Standort sind zulässig. Ihr Bestand ist durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

2.4.3 schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers

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 Notüberlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal.

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

§ 3 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gem. § 74 (1) 1 LBO

3.1 Baukörper

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

3.2 Dach

als symmetrisches **Satteldach**, **Dachneigung 42-45°**.

Für untergeordnete Anbauten, Nebengebäude und Garagen ist eine Reduzierung der Dachneigung auf mind. 20° zulässig. Bei Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.

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

Dacheindeckung mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben braun bis naturrot sowie grau.

Dachaufbauten sind nur als Schleppgaupen bzw. Giebelgaupen zulässig im 1. Dachgeschoß; max. Länge 3,25 m.

Widerkehre sind ebenfalls nur bis zu einer max. Breite von 3,25 zulässig.

Insgesamt darf durch Dachaufbauten und Widerkehre nicht mehr als 40% der zugehörigen Trauflänge in Anspruch genommen werden.

3.3 Fassade

Als **Fassadenmaterialien** sind nur Putz und Holz zulässig. Mindestens 1/3 der in die freie Landschaft orientierten Wandflächen sind mit Holz zu verschalen.

Die **Farbgebung der Fassaden** ist nur in gedeckten Farbtönen zulässig.

§ 4 GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 (1) 3 LBO

4.1 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.

4.2 Einfriedigungen zur freien Landschaft sind als Holzzäune, als Weidezäune oder als lockere Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit Spanndraht auszuführen. Sie sind nur zulässig außerhalb von Schutzflächen gem. § 2.4.1

Nicht zulässig sind Betonformsteine, Mauern, Stacheldraht sowie Einfriedigungen mit Nadelgehölzen (Thuja, Fichte, Scheinzypresse etc.).

§ 5 STELLPLÄTZE § 74 (2) LBO

5.1 Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze erforderlich.

HINWEISE

1. BELANGE DES BODENSCHUTZES / BAUGRUND

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu berücksichtigen.

Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist eine geordnete Wiederverwendung entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen mit dem Landkreis abzustimmen.

Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

Zur Ermittlung der Bodentragfähigkeit und der Bodenkennwerte sowie zur Wahl des Gründungshorizontes werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES / TRINKWASSERSCHUTZ

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 dauerhafter Ableitung / Absenkung 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‘ (2001) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluß im Ringraum der Bohrungen muß sicher verhindert werden. Das Gefahrenpotenzial evtl. Gas-Indikationen muß ermittelt werden.

3. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

4. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG

Im Rahmen des modifizierten Entwässerungssystems wird das häusliche Abwasser dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Als Rückstauenebene ist die Straßenhöhe anzunehmen. Die Verlegung von Drainageleitungen mit dauerhafter Ableitung des Drainagewassers ist nicht zulässig. Unbelastete Dachwässer und Regenwässer von befestigten Hofflächen und Terrassen werden entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen gesammelt und dort zur Versickerung gebracht mit Notüberlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem Regelwerk ATV-A138 zu erstellen und zu betreiben. Ein hydrologisches Versickerungsgutachten wird empfohlen. Gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers mit 0,15 l/s pro 100 qm versiegelter Fläche in den Regenwasserkanal bei gleichzeitiger Schaffung eines ausreichenden Retentionsraums.

5. INKRAFTTRETEN

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

ANLAGEN

ARTENLISTEN

Im Geltungsbereich der Satzung sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Es ist auf die Verwendung feuerbrand-resistenter Sorten zu achten. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10-15m² mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,5m betragen. Bei geringeren Abständen sind Schutzvorkehrungen gem. DIN 18920 (humusfreier Mineralboden etc.) erforderlich.

Artenlisten

Artenliste 1 Großkronige Bäume

als Solitäre in Freiflächen oder als Hausbaum
Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt,
aus extra weitem Stand STU 20-25 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Nußbaum	Juglans regia
oder ähnliche	

Artenliste 2 Kleinkronige Bäume

Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt,
aus extra weitem Stand STU 14-16 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
oder ähnliche	

Wahlweise auch Obsthochstämme der
Artenliste 3

Artenliste 3 Obstbäume

Hochstämme STU 8-10 cm bzw. Höhe 180-200 cm; der Pflanzabstand sollte mindestens 10 m betragen
in Obstwiesen, öffentlichen und privaten Grünflächen oder als kleiner Hausbaum

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Bohnapfel	Bayrische Weinbirne	Frühzwetschge,
Bittenfelder	Luxemburger Mostbirne	Hauszwetschge Lukas,
Glockenapfel	Metzger Bratbirne	Schöne aus Löwen
Rosenapfel	Schweizer Wasserbirne	
Salemer Klosterapfel	Schwäbischer Maunzenapfel	

Artenliste 4 Sträucher und Heckenpflanzen

Hecken sind aus jeweils ca. sechs der angegebenen Arten zu pflanzen, Pflanzabstand 1,0 bis 1,5 m.
freiwachsende Hecken, Eingrünung von Gebäuden

Feldahorn	Acer campestre	Liguster	Ligustrum vulgare
Bluthartriegel	Cornus sanguinea	Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas	Holunder	Sambucus nigra
Haselnuß	Corylus avellana	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
oder ähnliche		Wildrosen	Rosa spec.

Pflege von Extensivwiesen: ein bis zweischürig, Abtransport des Mähgutes, erste Mahd nicht vor
Mitte Juni, keine Düngung, kein Biozideinsatz