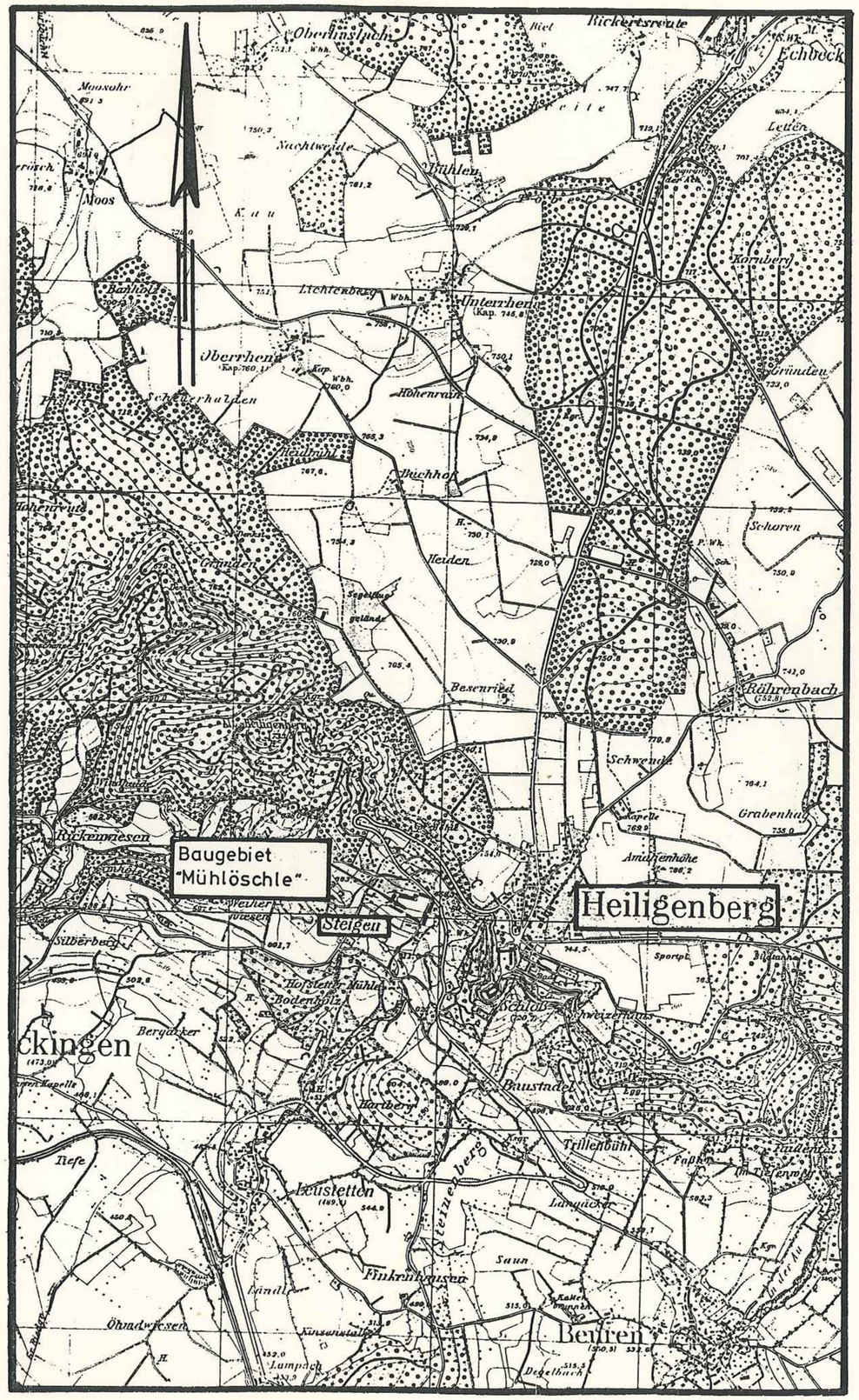

Auftraggeber:

Gemeinde Heiligenberg

anerkannt, den

27. März 1990

Reckmann GmbH

Tief-und Straßenbau

Albert-Reis-Str. 1 · 7965 Ostrach

Hans-Kuony-Str. 15 · 7768 Stockach

Ingenieurbüro

Tel.: 07585/1716

Tel.: 07771/1388

Bauvorhaben:

Bebauungsplanänderung und -erweiterung "Mühlöschle"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

	Datum	Name
bearb.	30.11.88	Blum
gez.		
gep.		

Maßstab	1 : 25000
Datum	30. 11. 1988
Anlage	

Bebauungsplan M Ü H L Ö S C H L E

Änderung

1. Satzung

2. Bebauungsvorschriften

3. Begründung

Amtliche Beglaubigung

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die ~~vor-/umstehende Abschrift / Fotokopie mit der vorgelegten Urschrift~~ / Ausfertigung / ~~beglaubigten / einfachen / Abschrift / Fotokopie der~~ / des Bebauungsplanes "Änderung Mühlöschle"

(Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei Landratsamt Bodenseekreis

erteilt.

Heiligenberg, den 4 Juli 1990

Bürgermeisteramt:

GEMEINDE HEILIGENBERG

Ausfertigungsvermerk

1. Die Satzung wurde vom Gemeinderat am 5. Juni 1990 beschlossen

2. Genehmigung erteilt durch das Landratsamt Bodenseekreis mit Erlaß vom 19.6.1990 Nr. 11 - 621.41 -He Pa/Ma

3. Ausgefertigt
Heiligenberg, den 6. Juli 1990

GEMEINDE HEILIGENBERG

Werner Seitz
Bürgermeister

S a t z u n g

zur Änderung der Satzung der Gemeinde Heiligenberg über den Bebauungsplan "Mühlöschle" in Heiligenberg Steigen.

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770, ber. 1984 Seite 519) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GO) in der Fassung vom 2.10.1983 (Ges.Bl.S. 578, ber. 720)
in der jeweils zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 5. Juni 1990 den Bebauungsplan "Mühlöschle", in Heiligenberg Steigen wie folgt geändert:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung

im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind festgesetzt:

a) der räumliche Geltungsbereich der Änderung

b) die geänderte bauliche Nutzung

c) die geänderte Erschließung

§ 2

Bestandteil der Bebauungsplanänderung

1. Lageplan im Maßstab 1 : 500 vom 30.11.1988,25.1.1990 und 16.2.1990
2. Bebauungsvorschriften vom 29.11.1988 und 25.1.1990

Beigefügt ist die Begründung.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungsweidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer dem aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteil in dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Heiligenberg, den 6. Juni 1990
Ausgefertigt!

GEMEINDE HEILIGENBERG

Seitz
Bürgermeister

Gemeinde Heiligenberg
Bodenseekreis

S a t z u n g

über die Aufhebung des Bebauungsplanes
SATZUNGSÄNDERUNG MÜHLÖSCHLE

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg in der Fassung vom 2.10.1983 (Ges.Bl. S.583, ber. 720) in der jeweils zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 5. Juni 1990 die Aufhebung des Bebauungsplanes "Bebauungsplanänderung Mühlöschle" als Satzung beschlossen.

Achtung: Betrifft nur Satzungstext, v. 25.01.90
Bek. Vorschriften u. Lageplan v. 15.02.90
weiterhin gültig!

§ 1

Gegenstand

Die Bebauungsplanändrung "Mühlöschle" vom 27. März 1990 wird aufgehoben .

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Heiligenberg, den 6. Juni 1990
Ausgefertigt:

Seitz
Bürgermeister

GEMEINDE HEILIGENBERG

Gemeinde Heiligenberg

Bodenseekreis

Textteil zur Bebauungsplanänderung

Mühlöschle" in Heiligenberg

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 BGBl. S. 2253

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 15.09.1977 (BGBl. S. 1763)
  geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 BGBl. S. 2665

- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. S. 833)

- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577)

- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B) Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind, falls vorhanden, sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

C) Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1. Bauland und Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Garagen und andere Nebengebäude wie Garten- und Gerätehäuser sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Ausnahme Garage Flst. 472)

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, soweit sich aus dem eingetragenen Baufeld keine geringere GRZ und GFZ ergibt.

Die Geschoßzahl ist auf 2 Vollgeschosse beschränkt.

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 Bau NVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
Entlang des bebauten Teils der Straße "Zum Mühlöschle" gilt offene Bauweise ohne Einschränkung.
Für die Bauweise, Stellung der Gebäude, Firstrichtungen gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.
Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudetiefen von max. 12,0 m zulässig, bezogen auf die jeweils äußerste Gebäudelängsseite.

5. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Durch die Fassung der Baugrenzen ist die Stellung der Gebäude weitgehend festgelegt.
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnungen im Bebauungsplan anzuordnen.
Nebenfirstrichtungen müssen höhenmäßig unter dem Hauptfirst liegen. Der Firsthöhenunterschied darf 50 cm nicht unterschreiten.

Nebendächer sollen die gleiche Neigung und Richtung wie die Hauptdächer aufweisen. Das gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB

Die Gebäudehöhen sind durch die in der Nutzungsschablone festgelegten berg- und talseitigen Wandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Daches, gemessen ab dem jeweiligen tiefsten vorhandenen oder geplanten Geländepunkt.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken, § 9 (1) 4 BauGB

Die ausgewiesenen Stellen sind nicht bindend;
Garagen oder überdachte Stellplätze sind in ihrer Bauform und Fassadengestaltung (Materialien- und Farbwahl) dem Hauptgebäude abzugleichen.
Garagen sind mit Satteldach zu bauen.
Garagen sind jedoch nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Ausnahme Flst. 472)
Garagen auf Grenzen mit Giebel zur Grenze sind gemäß Bebauungsplan zulässig. Die nach LBO zulässigen Wandhöhen für Grenzgaragen sind einzuhalten.
Unmittelbar an Garagen angehängte Rinnen über Nachbargrundstücken sind zulässig.
Werden Garagen nicht direkt auf die Grenze gebaut, so soll der Grenzabstand mindestens 1,0 m betragen.

8. Grundstücke, die von der Bebauung freigehalten sind und ihre Nutzung, § 9 (1) 10 BauGB

Entlang der L 201 ist ein 10 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVo sind unzulässig.

Auf Flst. 466 ist ein Sichtfeld vorgesehen.
Dieses Sichtfeld ist von Sichthindernissen jeglicher Art ab 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Es dient dazu, dem aus der Straße "Zum Mühlöschle" in die Straße Flst. 165 fließenden Verkehr ausreichende Sicht zu gewähren.

9. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt. Erforderliche Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Bebauungsplan dargestellt. Die im Lageplan angegebenen Zufahrten von der

Planungsstraße zu den Grundstücken sind nicht bindend.

Die Zufahrt vom Weg Flst 165 zur "Neuen Steige" ist im Bebauungsplan durch ein Ein- und Ausfahrtsverbot gekennzeichnet. Durch Verwendung von Hochbordsteinen und Aufstellen von herausnehmbaren Pfosten wird dieses Verbot in der örtlichkeit kenntlich gemacht.
An der Wendeanlage ist zur Böschungsabsicherung eine Stützmauer erforderlich.

10. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Regelungen entgegenstehen.
Neue Freileitungen sind nicht vorgesehen, die über Flst 167/3 führende, bestehende Freileitung bleibt jedoch bis auf weiteres erhalten.

11. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

Es ist vorgesehen, den verbleibenden ca. 2 m breiten Streifen entlang der gepl. Straße auf Flst. 166 als Verkehrsgrünfläche anzulegen.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen, § 9 (1) 17 BauGB

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 50 cm Höhe sind nur im Straßenbereich an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig, auf Privatgrundstücken bedürfen sie einer Genehmigung. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25 BauGB

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sollen folgende heimischen Gehölze verwendet werden:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartriegel (Cornus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)

Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Salweide (Salix caprea)
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Weißdorn (Crataegus carrierei)
Winterlinde (Tilia parvifolia)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Zitterpappel (Populus tremula)
Kiefer (Pinus silvestra)

14. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25 BauGB

Pro Baugrundstück sind mindestens zwei einheimisch, hochstämmige Laub- oder Nadelbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 73 LBO

1. Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dachflächen sind mit einem roten bis rotbraunen, nicht gleißenden Bedachungsmaterial kleinen Formats (Ziegel) einzudecken.
Solaranlagen werden zugelassen.
Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten.
Die Dachvorsprünge sollen kräftig ausgebildet werden und nicht kleiner als 40 cm sein.
Bei Grenzgaragen darf das Dach jedoch nicht über die Grenze gebaut werden; es darf grenzseitig also kein Dachvorsprung vorhanden sein; dies gilt für Garagen, die sowohl giebelseitig als auch traufseitig auf der Grenze stehen.
Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten darf jedoch 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Angebaute Garagen erhalten die gleiche Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung wie die Wohnhäuser.
Bei freistehenden Garagen sind Satteldächer mit Dachneigungen von mind. 10° anzuordnen.

2. Gebäudehöhen

Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH), bezogen auf NN sind vom Planer, ausgehend von vor Ort aufgenommenen Geländeschnitten unter Beachtung der zulässigen Wandhöhen und der geplanten Straßenhöhen festzulegen.

3. Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen.

4. Einfriedungen

Entlang der öffentl. Flächen sind zur Abgrenzung der Grundstücke Hecken vorgeschlagen. Es können aber auch Holzzäune (Scheren- oder Lattenzäune) auf Sockelmauern anstelle der Hecken angeordnet werden, wobei die Mauern 30 cm und die Gesamthöhe (Mauer + Zaun) 1,00 cm über Straßenrand nicht überschreiten dürfen. Vorderkante Mauer und auch Vorderkante Hecke müssen mind. 35 cm hinter der Grundstücksgrenze liegen. Die Heckenhöhe ist ebenfalls auf 1,00 cm begrenzt. Sie sind entsprechend ihrer endgültigen Breite zurückzusetzen und können mittels innenliegender Maschendrahtzäune (max. 80 cm hoch), die sie überwachsen, gesichert werden.
Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Büschen ist das Nachbarrecht zu beachten.

5. Gebäude - Fassaden

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind auszuschließen.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen, § 9 (6) BauGB

D) Hinweis

zu den Bebauungsvorschriften zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung "Mühlöschle" in Heiligenberg, Bodenseekreis.

1. Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes beizufügen.
Die Geländeschnitte sind entlang der Giebelseite über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.
Der Baukörper ist mit berg- und talseitiger Wandhöhe einzutragen.

2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

Ostrach, den 29.11.1988
Ostrach, den 25.01.1990

Ing.-Büro Reckmann GmbH
Albert-Reis-Straße 1
7965 Ostrach 1

Hans-Kuony-Straße 15
7768 -Stockach

GEMEINDE 1 HEILIGENBERG

Heiligenberg, den 27.3.1990

Seitz
Bürgermeister