

# **Gemeinde Heiligenberg**

Bodenseekreis

## **Satzung**

### **über den**

## **Bebauungsplan „Mühlöschle – 2. Änderung“, Heiligenberg – Steigen**

vom 12. Juni 2001

aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760) und § 4 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 12. Juni 2001 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 15.11.2000 (geändert 21.02.2001) maßgebend; er ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan - Lageplan/zeichnerischer Teil i. M. 1:500 vom 15.11.2001 (geändert 21.02.2001)
2. Bebauungsplan - textliche Festsetzungen vom 04.04.2001

Beigefügt ist die Begründung

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteile des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB Kraft.

Ausgefertigt  
Heiligenberg, 19. Juni 2001

  
Amann  
Bürgermeister



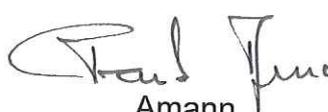
Hinweis:

Gemäß § 4 GemO wird auf Folgendes hingewiesen:

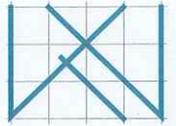
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO beim Erlaß dieser Satzung kann nur innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen; dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluß nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluß beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.

Heiligenberg, 19. Juni 2001

  
Amann  
Bürgermeister





## TEXTLICHER TEIL ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLÖSCHLE 2. ÄNDERUNG“ VOM 15.11.2000, GEÄNDERT AM 04.04.2001

### Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.1999 (Gbl. S. 435)

### ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

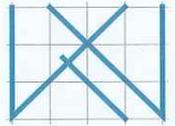
##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den Flächen für überdachte Stellplätze (üST) und Garagen (GA) zulässig.

##### 1.2 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Vollgeschosse §§ 16, 19 und 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gemäß den Eintragungen im Plan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen.



### 1.3 Wandhöhe / Firsthöhe § 16 BauNVO

Die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut) ist als bergseitige Wandhöhe WHb und talseitige Wandhöhe WHt gemäß Eintragung im Plan festgelegt. Die Werte sind Obergrenzen.

Die Firsthöhe FH ist gemäß Eintragung im Plan festgesetzt und gibt die max. Höhe über Normalnull im neuen System an.

### 1.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe § 9(2) BauGB

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gemäß Eintragung im Plan. Die Zahlen geben die Höhe über Normalnull im neuen System an. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen. Bezugspunkt ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

### 1.5 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen 9(1) 10 BauGB

Die mit Planzeichen „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ umgrenzten Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Werbeanlagen freizuhalten.

### 1.6 Sichtfelder 9(1) 10 BauGB

Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

## 2. Bauweise § 22 BauNVO

Offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudetiefen von max. 12,0 m zulässig.

## 3. Geh(G)-, Fahr(F)- und Leitungsrecht (L) (§ 9 (1) 21 BauGB)

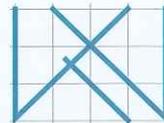
zugunsten der Versorgungsträger (V) bzw. der Anlieger (A)

## 4. Grünfestsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

4.1 Pro Baugrundstück sind mindestens zwei einheimische, hochstämmige Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Auf den im Lageplan festgesetzten Pflanzgebieten für Bäume sind standortgerechte, einheimische Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.

4.3 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste durchzuführen.



- 4.3 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster, wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) herzustellen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **5. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)**

#### **5.1 Dachform**

Als Dachformen sind gemäß Planeinschrieb zulässig:  
Satteldach (SD ) mit einer Dachneigung von 22°-28°.

Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen können davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten.

#### **5.2 Dachaufbauten**

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (= die addierten Breiten der Einzelgaupen) darf max. 1/2 der entsprechenden Dachlänge betragen.

#### **5.3 Dachdeckung**

Die Dachflächen sind mit nicht gleißendem Bedachungsmaterial einzudecken.  
Die überdachten Stellplätze / Garagen sind mit einem Gründach auszubilden.

### **6. Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **6.1 Einfriedigungen**

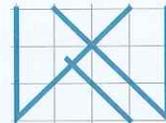
zulässig sind Einfriedigungen aus freiwachsenden Hecken und Sträuchern sowie aus Zäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m. Drahtzäune sind einzugrünen.  
Unzulässig sind Einfriedigungen mit Stacheldraht und Einfriedigungen als Mauern oder Stützmauern mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 0,30m Höhe ab Oberkante Gelände.

- 6.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden sind im Bauantrag darzustellen. Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen max. 2,00 m betragen.

### **7. Wasserwirtschaft**

Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken über ein Mulden-Rigolensystem zur Versickerung zu bringen. Der Notüberlauf der Mulde darf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Alternativ kann eine selbstabwirtschaftende Zisterne mit gedrosseltem Regelabfluß



vorgesehen werden. Der Regelabfluß muß über eine Mulde bzw. über ein Mulden-Rigolensystem zur Versickerung gebracht werden. Der Notüberlauf der Mulde kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

## HINWEISE

### 8. Bepflanzungen entlang der Landesstraße L 201

Bepflanzungen entlang der L 201 sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

### 9. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 10. Bodenschutz

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

Für Mutterboden, kulturfähigen Unterboden und Erdaushub ist grundsätzlich – bedarfsweise auch nach Zwischenlagerung – die Wiederverwertung vorzusehen. Das Ziel des Erdmassenausgleichs sollte angestrebt werden. Eine Ablagerung von Erdaushub auf Erdaushub- und Bauschuttdeponien ist nur dann vertretbar, wenn dieser dort zur Rekultivierung verwendet wird oder wenn sich das Erdmaterial nicht zur Weiterverwertung eignet.

Das anfallende Aushubmaterial ist vorrangig im Plangebiet wiederzuverwerten.

Auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landratsamtes wird verwiesen.

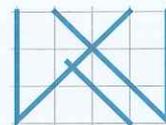
### 11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

### 12. Geologie

Im Plangebiet bilden Umlagerungsprodukte der Oberen Süßwassermolasse den Baugrund. Aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse wird eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung dringend empfohlen.

Aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse und der Nähe zu gefaßten und ungefaßten Quellaustritten wird vorgeschlagen, bei sämtlichen Grabungsarbeiten zur Beratung einen Geologen hinzuzuziehen. Eine künstliche permanente Ableitung von Grundwasser und die Untergrabung des Quellhorizontes ist zu vermeiden.



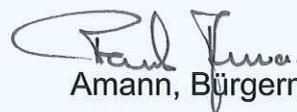
### 13. Drainagewasser

Die Einleitung von unverschmutztem Sickerwasser in den Schmutz- / Mischwasserkanal entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik und ist somit nicht zulässig. Um ein dauerhaftes Fernhalten dieses Wassers zu gewährleisten, wird empfohlen, betroffene Baukörper entsprechend wasserdicht auszuführen sofern kein getrenntes Ableitungssystem errichtet wird.

Aufgestellt:  
Friedrichshafen, den 15.11.2000 (geändert 04.04.2001)

KIENZLE VÖGELE BLASBERG

Heiligenberg, den 19. Juni 2001

  
Amann, Bürgermeister

