

Gemeinde Heiligenberg

Bodenseekreis

Satzung

über

Bebauungsplan „Öhmdwiesen – 2. Änderung und Erweiterung“, Heiligenberg – Wintersulgen

vom 25.07.2000

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) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521) und § 4 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert am 08. November 1999 (GBl. S. 435), hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 25.07.2000 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 14.03.2000 maßgebend; er ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan - Lageplan/zeichnerischer Teil i. M. 1:500 vom 14.03.2000
2. Bebauungsplan - textliche Festsetzungen vom 23.05.2000
3. Bebauungsplan - Begründung vom 23.05.2000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB Kraft.

Ausgefertigt
Heiligenberg, 13.09.2000


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 Satzungsbeschuß nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschuß beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.

Heiligenberg, 13.09.2000


Amann
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

"WINTERSULGEN - ÖHMDWIESEN / II. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

GEMEINDE HEILIGENBERG / BODENSEEKRIS

Bebauungsplan "Öhmdwiesen -
2. Änderung und Erweiterung"
OT Wintersulgen

Ausfertigung

der textliche und zeichnerische Inhalt
dieses Bebauungsplanes stimmen mit
dem Satzungsbeschluß des
Gemeinderates vom 25. Juli 2000
überein.

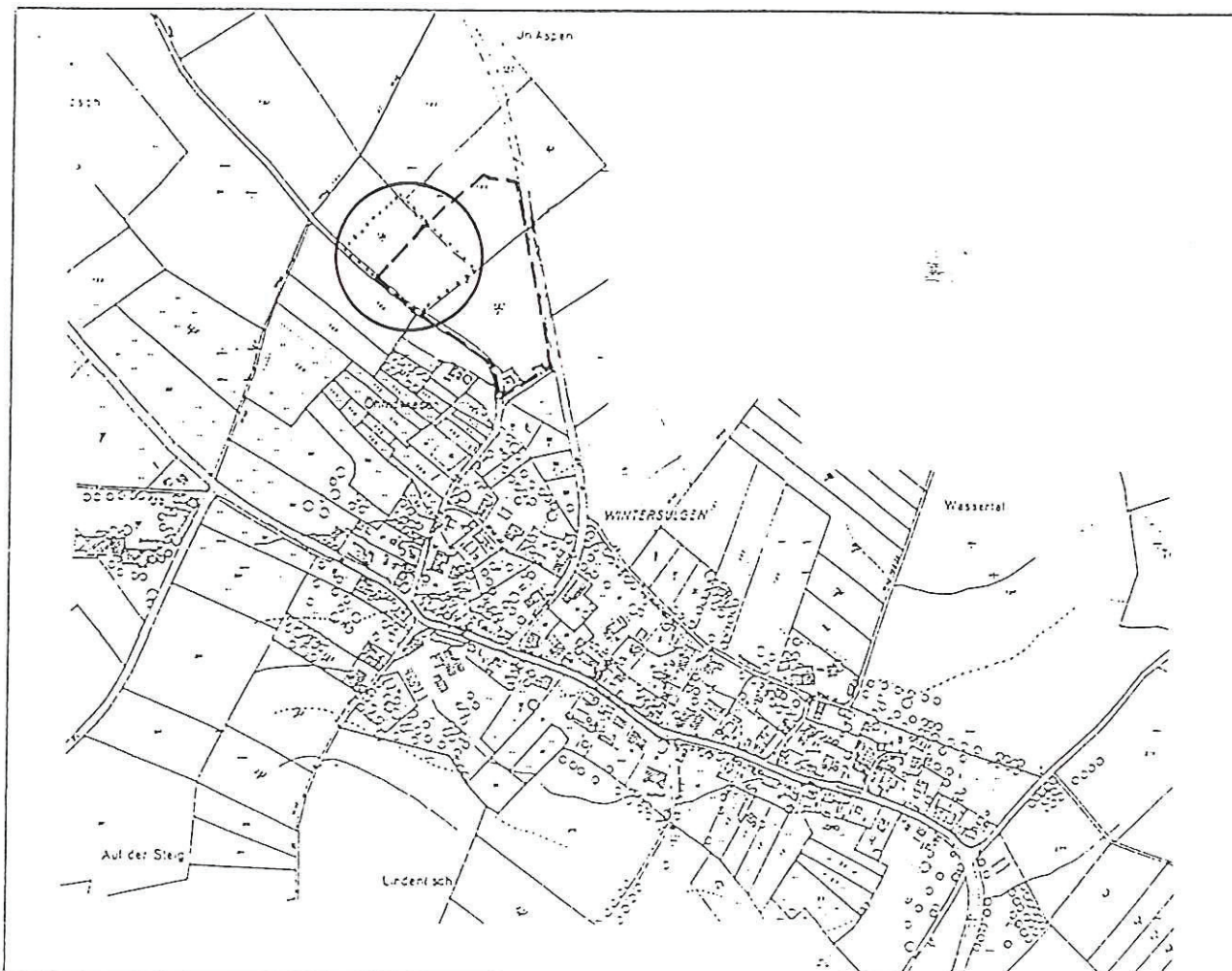
Heiligenberg, 13.09.2000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG



C:\WORD_D\BPL\BP99107A.TXT zum Lageplan Nr. 1

B E B A U U N G S P L A N

"WINTERSULGEN - ÖHMDWIESEN / 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

GEMEINDE HEILIGENBERG / BODENSEEKRIS

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N

A - RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|---|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)
berichtigt | i.d.F. d. Bekanntmachung vom 27.08.1997
am 16.01.1998 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
zuletzt geändert | i.d.F. vom 23.01.1990
am 22.04.1993 |
| 3. Landesbauordnung Bad.-Württemberg (LBO)
zuletzt geändert | vom 08.08.1995
am 15.12.1997 |
| 4. Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18.12.1990 |
| 5. Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
zuletzt geändert | i.d.F. vom 03.10.1983
am 08.02.1999 |

B - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet "GE" gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die unter § 8 (2) 3 und 4 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 8 (3) 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das Gesamtgebiet gilt darüberhinaus:

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (4) 2 BauNVO sind private Lagerplätze zur Lagerung von Wertstoffen, wie z.B. von Schrott, Abfällen aller Art, Autowracks, Stoff-, Papier- und Kartonballen sowie brennbare und wassergefährdende Flüssigkeiten unzulässig.

1.3 Lagern, Fahren und Arbeiten im Freien ist auf den ausgewiesenen Pufferflächen nicht zulässig (s. Pkt. 5.3).

1.4 Die Gewerbebetriebe müssen hinsichtlich Wänden, Decken, Dächer und Öffnungen einen dem Innenschallpegel angepaßtes Schalldämm-Maß aufweisen. (s. VDI-Richtlinie)

1.5 Kühlanlagen dürfen nicht im Freien aufgestellt werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl, der Festsetzung der maximalen Außenwandhöhe sowie max. Firsthöhen.

siehe Eintragungen im Lageplan

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch traufseitige Vordächer ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

4. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

4.1 Offene Bauweise, siehe Eintragungen im Lageplan

4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen mit der Hauptfirstrichtung gem. Eintrag im Lageplan. Abweichungen von untergeordneten Bauteilen können zugelassen werden.

5. NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

5.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen für die öffentlichen Versorgungseinrichtungen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Im Bereich des Pufferstreifens zur freien Landschaft (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen) sind Fahrflächen und Lagerflächen unzulässig. (s. Pkt. 1.4)

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksgrenze zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

7.1 Von dem südwestlich gelegenen Feldweg ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot auf die gewerblichen Flächen ausgewiesen.

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) 14 BauGB

8.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB

Mit Bezug auf § 8, 8a BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

9.1 Reduzierung der Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster sind dabei auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mindestens 70% der Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen). Je 5 Stellplätze sind mit 1 Baum gem. Pflanzliste zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mind. 4 qm)

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

9.2 Regenwasserabfluß

Da der Vorfluter nur eine geringe Leistungsfähigkeit besitzt, ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über eine getrennte Leitung oder in offenem Graben in eine naturnah gestaltete Retentionsfläche zuzuführen (Abmessung in Abstimmung mit der Wasserschutzbehörde - LRA).

Von der Retentionsfläche ist der Überlauf zu einem öffentlichen Graben am südlichen Rand des Gewerbegebietes zu führen, von wo aus das Wasser in einer getrennten Leitung zum Vorfluter (Bachlauf) geführt wird.

9.3 Anlage privater Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind mit einem entsprechenden Baumbewuchs zu versehen (pro angefangene 300 qm überbaubare Fläche mindestens 1 Baum, s. Pflanzliste 2).

9.4 Gehölzpflanzung zur Einbindung des Baukörpers

Zur Einbindung der Baukörper sind mind. 2-reihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen (S. Pflanzliste 2 und 3)

9.5 Dachbegrünung

Dächer mit weniger als 8° Dachneigung sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. (Substratstärke mind. 10 cm)

9.6 Fassadenbegrünung

Mauern und fensterlose Fassaden sind mit mind. 1 Kletterpflanze/10 lfm Fassade zu begrünen

9.7 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist mit Natrium-Niederdrucklampen oder anderen verträglichen Leuchtmitteln (z.B. Dulux) auszustatten. Während der Nachtzeiten ist ein großflächiges Anstrahlen der Fassaden unzulässig.

9.8 Anlage einer Streuobstwiese

Streuobstbestand als Übergang in die Landschaft (im Raster ca. 10 x 10 m) sind als Hochstämme der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Unternutzung: extensive Wiese mit 3 Schnitten / Jahr.

10. RANDABSCHLUSS DER STRASSENKÖRPER § 9 (1) 26 BauGB

10.1 Entlang der öffentlichen Straße ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Anpassung an das Straßenniveau zu dulden. Darüberhinaus ist für die Herstellung der Randeinfassung in einem Geländestreifen von 0,3 m unterirdische Betonrückenstützen zu dulden.

11. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

11.1 Die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen ist im Lageplan festgesetzt. Bei besonderen topographischen Problemen kann sie von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde geringfügig verändert werden.

C - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO

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

1.1 Baukörper

Zur freien Landschaft hin ist auf eine entsprechende Gliederung des Gewerbegebäudes zu achten. Das Gebäude ist als rechteckiger, deutlich längsgestreckter Baukörper zu erstellen.

1.2 Fassade

- Die Fassaden des gewerblichen Gebäudes sind zu mind. 3/4 der Fläche mit Holzverschalungen zu versehen.
- Öffnungen zur freien Landschaft hin müssen gegliedert werden.
- Die Putzflächen sind mit gedeckten Farben zu streichen.
- Der mittlere Gebäudeaufsatz auf dem Verbindungsbau ist zur Erzeugung eines transparenten Erscheinungsbildes zu mind. 70% mit Glasfassaden zu versehen.

1.3 Dach

- Die Gewerbegebäude sind mit einem geneigten Satteldach von 25 - 35 Grad Dachneigung zu versehen. Als Ausnahme ist für Zwischenbauteile eine geringere Dachneigung zulässig, für eingeschossige Gelenkbauten auch eine Flachdachausbildung.
- Als Dachdeckung sind für das Gewerbegebäude nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig bzw. im Erscheinungsbild ähnliche Materialien, Farbgebung braunrot. Für den eingeschossigen Gelenkbau ist eine Dachbegrünung festgesetzt (s. B 9.5), für den mittleren Aufsatz als Ausnahme auch eine nicht glänzende Blecheindeckung.
- Kamine und Silos sind in die Gebäude einzubeziehen und dürfen nicht mehr als 2,0 m über OK First hinausstehen.

2. HÖCHSTGRENZE VON GEBÄUDEHÖHEN § 74 (1) 1 LBO

2.1 Im Lageplan sind max. Wandhöhen bzw. Firsthöhen festgesetzt.

3. WERBEANLAGEN § 74 (1) 2 LBO

3.1 Werbeanlagen sind zurückhaltend auszuführen und nur auf den Fassadenseiten zulässig, die der inneren Erschließungsstraße zugeordnet ist.

3.2 Die Werbeanlage darf eine Höhe von max. 60 cm aufweisen und muß mit Einzelbuchstaben ausgeführt werden.

3.3 Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen oder in einer Höhe von mehr als 5,0 m über der Erschließungsstraße sind nicht zugelassen.

3.4 Bewegliche Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) 3 LBO

4.1 Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Lagerflächen benutzt werden, zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.2 Geländeänderungen zum Anschluß an das Gebäude sind nur zulässig, wenn sie in weicher Modellierung erfolgen. (max. 1:4)

4.3 Böschungen, die sich aufgrund der Erschließungsmaßnahmen ergeben sollten, sind auf den Grundstücken ebenfalls in weicher Modellierung auszugleichen.

4.4 Stellplätze sind zur Verringerung der Bodenversiegelung mit offenporigen Belägen zu versehen wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster etc. Nach maximal 5 Stellplätzen sind diese durch hochwachsende Laubbäume zu gliedern. (Planungsrechtl. Festsetzungen Pkt. 11)

4.5 Die gem. Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung eine Mindesthöhe von 3,5 m haben.

5. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) 3 LBO

5.1 Einfriedigungen sind als Weidezaun oder Maschendrahtzaun entlang der Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 1,5 m, zur freien Landschaft hin sind sie bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und beidseitig mit landschaftsgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

5.2 Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedigungen nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m , zur freien Landschaft hin nur in einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen zulässig.

6. PFLANZLISTE siehe Anlage

H I N W E I S E

1. Höhenlinien

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen. Bei Widersprüchen oder Unstimmigkeiten der Inhalte im Bebauungsplan setzt die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die erforderlichen Angaben fest.

2. Werbeanlagen

Für Werbeanlagen über ein Größe von 1 qm Ansichtsfläche ist ein gesondertes Baugesuch zu erstellen.

3. Freiflächengestaltung

Um eine entsprechende Freiflächengestaltung der Gewerbebetriebe zu sichern, wird im Rahmen jedes Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan gefordert.

4. Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Gartenbewässerung verwendet werden. Über den Überlauf ist die Zisterne an die Retentionsflächen anzuschließen, die das Wasser den öffentlichen Gräben und dann dem Vorfluter zuführt.

Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde gemäß den festgesetzten Richtlinien.

Das Wasserschutzgebiet für die Trinkwasserfassung und Brunnen Röhrenbach, das mit RVO vom 28.05.1971 festgesetzt wurde, muß aus hydrogeologischen Gründen erweitert werden. Die neue Abgrenzung ist noch nicht untersucht; ein entsprechendes Untersuchungsprogramm wird zur Zeit von der Gemeinde in Auftrag gegeben. Für den Fall, daß das Plangebiet in das Schutzgebiet einbezogen wird, gelten dann § 6 und § 7 des Verordnungsmusters der "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums über die Festsetzung von

Wasserschutzgebieten" vom 14.11.1994. Bis zum Vorliegen neuer Erkenntnisse ist der Geltungsbereich mithin der weiteren Schutzzone III für die Trinkwasserfassung Wintersulgen zuzurechnen.

Die Einleitung von Dränagewasser in die öffentliche Kanalisation sowie die Einrichtung von Drainageleitungen zum Zweck der Grundwasserabsenkung ist nicht gestattet. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Nachweis zu erbringen, daß es mit der Anlage der Retentionsräume zu keiner Mehrbelastung des Vorfluters kommt.

5. Bodenschutz

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

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. Als Nachweis kann eine Bestätigung der Unteren Wasser- / Bodenschutzbehörde über die ordnungsgemäße Sanierung der Bodenbelastung / Altlast gefordert werden.

6. Immissionen


Die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im einzelnen im Baugenehmigungsverfahren durch das Gewerbeaufsichtsamt geprüft.

7. Archäologie

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen, z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Knochen, Metallteile o.ä.) ist das Landesdenkmal zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 23.5.2000



Dipl.-Ing. Fakler-Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL

Gebilligt vom Gemeinderat:

Heiligenberg am **25. Juli 2000**


Bürgermeister Amann
Gemeinde Heiligenberg



Pflanzliste für die Umsetzung des Pflanzgebotes § 9 (1) 25 BauGB

Pflanzliste 1 : Obsthochstämme

Äpfel:	Boikenapfel Brettacher Bittenfelder Bohnapfel Schwäbischer Rosenapfel Gewürzluiken Transparent aus Croncels Maunzenpfel Glockenapfel Salemer Klosterapfel o.ä.
Birnen:	Schweizer Wasserbirne Fässlesbirne Bartholomäusbirne Gelbmöstler Grüne Jagdbirne
Zwetschgen:	Hauszwetschge Lukas Frühzwetschge Schöne aus Löwen
Nußbaum:	Juglans regia (veredelt oder als Sämling)

Pflanzliste 2: Bäume 1. + 2. Ordnung (Mindestgröße 3 x v 1416)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus glabra	Bergulme
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
o.ä.	

Pflanzliste 3: Heckengehölze 2-reihig im Raster 1,5 m x 1,5 m

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

eingestreut ca. 30% Bäume der Liste 2

Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

Schling- und Kletterpflanzen

Clematis spec.	Clematis in Sorten
Rosa spec.	Kletterrosen in Sorten
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis spec.	Weinrebe
Hedera helix	Efeu
o.ä.	