

Gemeinde Heiligenberg

Bodenseekreis

Satzung

über

den Bebauungsplan „Öhmdwiesen - Änderung und Erweiterung“, Wintersulgen

vom 05.05.1998

aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049) i.V.m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) und § 4 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gbl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert am 20. März 1997 (Gbl. S.101), hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 05.05.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 18.11.1997 maßgebend; er ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan - Lageplan/zeichnerischer Teil i.M. 1:500 vom 18.11.1997
2. Bebauungsplan - textliche Festsetzungen vom 05.05.1998

Beigefügt ist die Begründung vom 05.05.1998.

§ 3


Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

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

Ausgefertigt
Heiligenberg, 04.06.1998


Hölder
Bürgermeister



Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB
am.....08.06.1998.....
Friedrichshafen, den
08.07.1998
Landratsamt
Bodenseekreis




Bebauungsplan "Öhmdwiesen - Ände-
rung und Erweiterung", Wintersul-
gen

Ausfertigung
der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes stimmen mit dem
Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom
05.05.1998 überein.

Heiligenberg, 28. Juli 1998




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

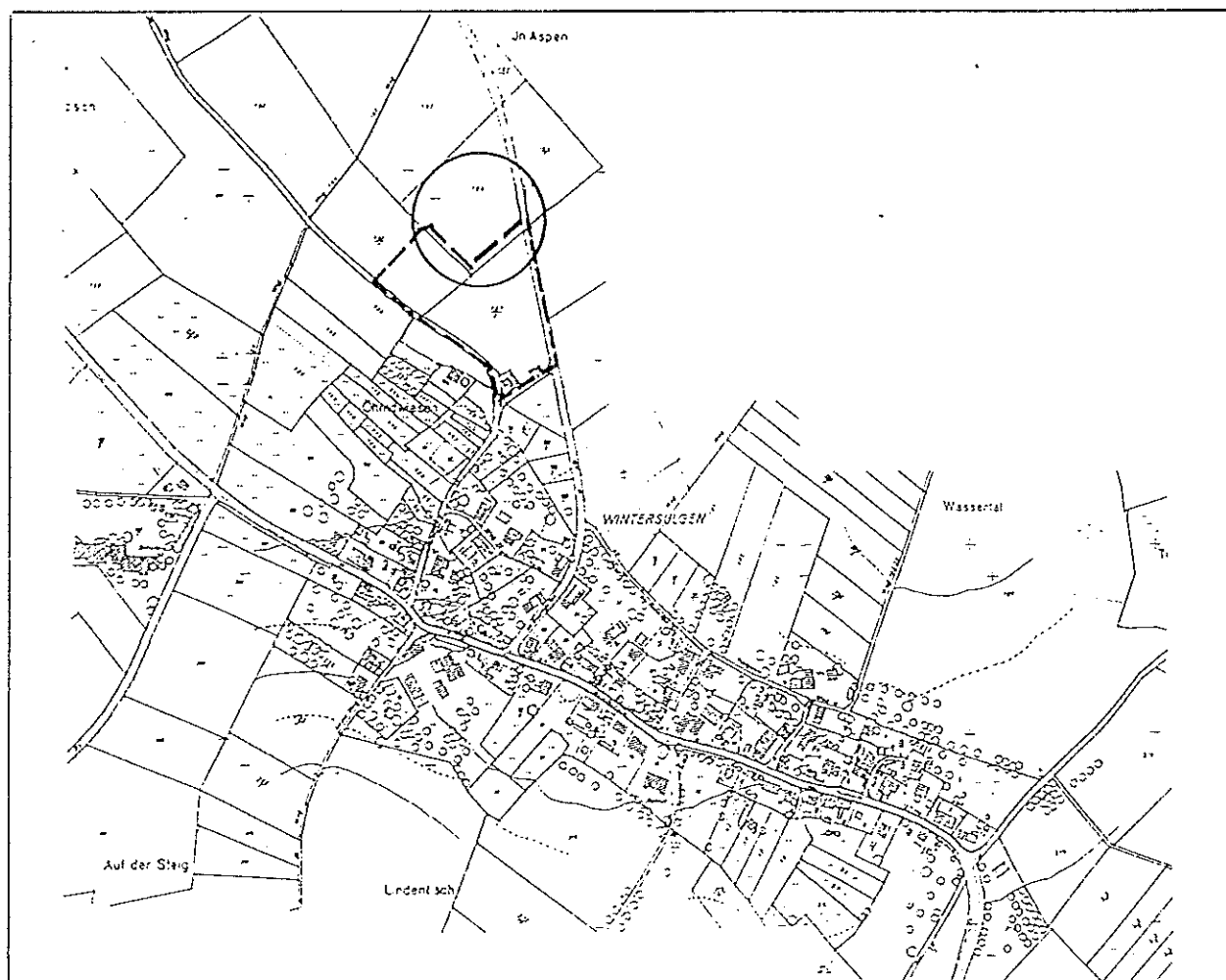
"WINTERSULGEN - ÖHMDWIESEN /
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

GEMEINDE HEILIGENBERG / BODENSEEKRIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG



D:\WORD\BPL\BP97027A.TXT zum Lageplan Nr. 4 vom 18.11.1997

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

"WINTERSULGEN - ÖHMDWIESEN /

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) zuletzt geändert | i.d.F. vom 8.12.1986 am 20.12.1996 |
| 2. | Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) zuletzt geändert | i.d.F. vom 28.4.1993 am 1.11.1996 |
| 3. | Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert | i.d.F. vom 23.1.1990 am 22.4.1993 |
| 4. | Landesbauordnung (LBO) Bad.-Württemberg | i.d.F.vom 8.8.1995 |
| 5. | Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18.12.1990 |

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) 2-4 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 sowie auf den dem Allgemeinen Wohngebiet zugewandten Flächen 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 Lüftungstechnische Anlagen dürfen keine Ansaug- oder Ausblasestellen auf der dem benachbarten Wohngebiet "Baumgarten" zugewandten Seite haben.

1.6 Kühlanlagen dürfen nicht im Freien aufgestellt werden.

1.7 Auf der dem Allgemeinen Wohngebiet zugewandten Seite dürfen keine Tore sein. Lüftungsöffnungen sind hier nur für Wohn- und Büronutzung zulässig.

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 der Firsthöhe.

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 Hauptfistrichtung 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 sind Fahrflächen und Lagerflächen unzulässig. (s. Pkt. 1.4)

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

Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksgrenze zulässig.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

7.1 Die Herstellung und Anbringung von Anlagen der Außenwerbung ist entlang der Gemeindeverbindungsstraße in einer Tiefe von 15 m unzulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

8.1 Von der Gemeindeverbindungsstraße ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot auf die gewerblichen Flächen ausgewiesen.

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

9.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

10. 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

10.1 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 befestigten Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

10.2 Erweiterung Streuobstbestand

Der Streuobstbestand ist im Bereich der dargestellten Pufferfläche gem. Baumliste (Pflanzliste Nr. 1) zu erweitern. Die Pflege der Flächen ist in Form einer zweiseitigen, ungedüngten Wiese vorzunehmen. Die Pflanzung der ergänzenden Streuobstbäume hat umgehend zu erfolgen.

10.3 Pflanzgebot für Laubbäume § 9 (1) 25 BauGB

An den gekennzeichneten Stellen sind hochwachsende, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (örtliche Bauvorschriften und Grünordnungsplan). Von den angegebenen Standorten sind geringfügige Abweichungen möglich.

10.4 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind mit einem entsprechenden Baumbewuchs zu versehen (pro angefangene 300 qm überbaubare Fläche mindestens 1 Baum, s. Pflanzliste 2). Zur Einbindung der Gebäudekörper sind mindestens zweireihige Gehölzpflanzungen vorzusehen. (s. Pflanzliste Nr. 3).

10.5 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).

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.

10.6 Fassadenbegrünung

Mauern und fensterlose Fassaden über 40 qm sind mit Fassadenbewuchs zu begrünen.

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

11.1 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.

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

12.1 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 rechtwinkliger, 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.
- Fassaden ohne Öffnungen mit einer Fläche von mehr als 40 qm sind durch Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen

1.3 Dach

- Das Gewerbegebäude ist mit einem geneigten Satteldach von 25 - 35 Grad Dachneigung zu versehen.
- Als Dachdeckung sind für das Gewerbegebäude nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig bzw. im Erscheinungsbild ähnliche Materialien, Farbgebung braunrot. Als Ausnahme ist auch Dachbegrünung zulässig.
- 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. Sie sind zu bemessen von der festgelegten EFH bis Oberkante Dachhaut.

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. (Baumscheibe mind. 6 qm, siehe Planungsrechtliche Fortsetzungen Pkt. 11).

4.5 Die gem. Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung eine Mindesthöhe von 3,5 m haben. Im Bereich der Sichtschutzflächen müssen die Bäume eine Astansatzhöhe von mind. 3,0 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 und Grünordnungsplan

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. Vom Amt für Wasser- und Bodenschutz/LRA Bodenseekreis bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken.

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, und das WBA Ravensburg 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 05.05.1998

Gebilligt vom Gemeinderat:

Heiligenberg am 04. Juni 1998



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



.....
Bürgermeister Höderl
Gemeinde Heiligenberg

Bebauungsplan "Öhmdwiesen - Änderung und Erweiterung", Wintersulgen

Ausfertigung

der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom 05.05.1998 überein.

Heiligenberg, 28. Juli 1998

