

Gemeinde Heiligenberg
Bodenseekreis

Satzung

über

**den Bebauungsplan
„Ortsetter – 1. Erweiterung“, Heiligenberg**

vom 13.02.2001

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), hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 13. Februar 2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 13.02.2001 maßgebend; er ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan – Lageplan / zeichnerischer Teil i. M. 1:500 vom 13.02.2001
2. Bebauungsplan - textliche Festsetzungen vom 13.02.2001

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, 13.03.2001


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, 13.03.2001


Amann
Bürgermeister



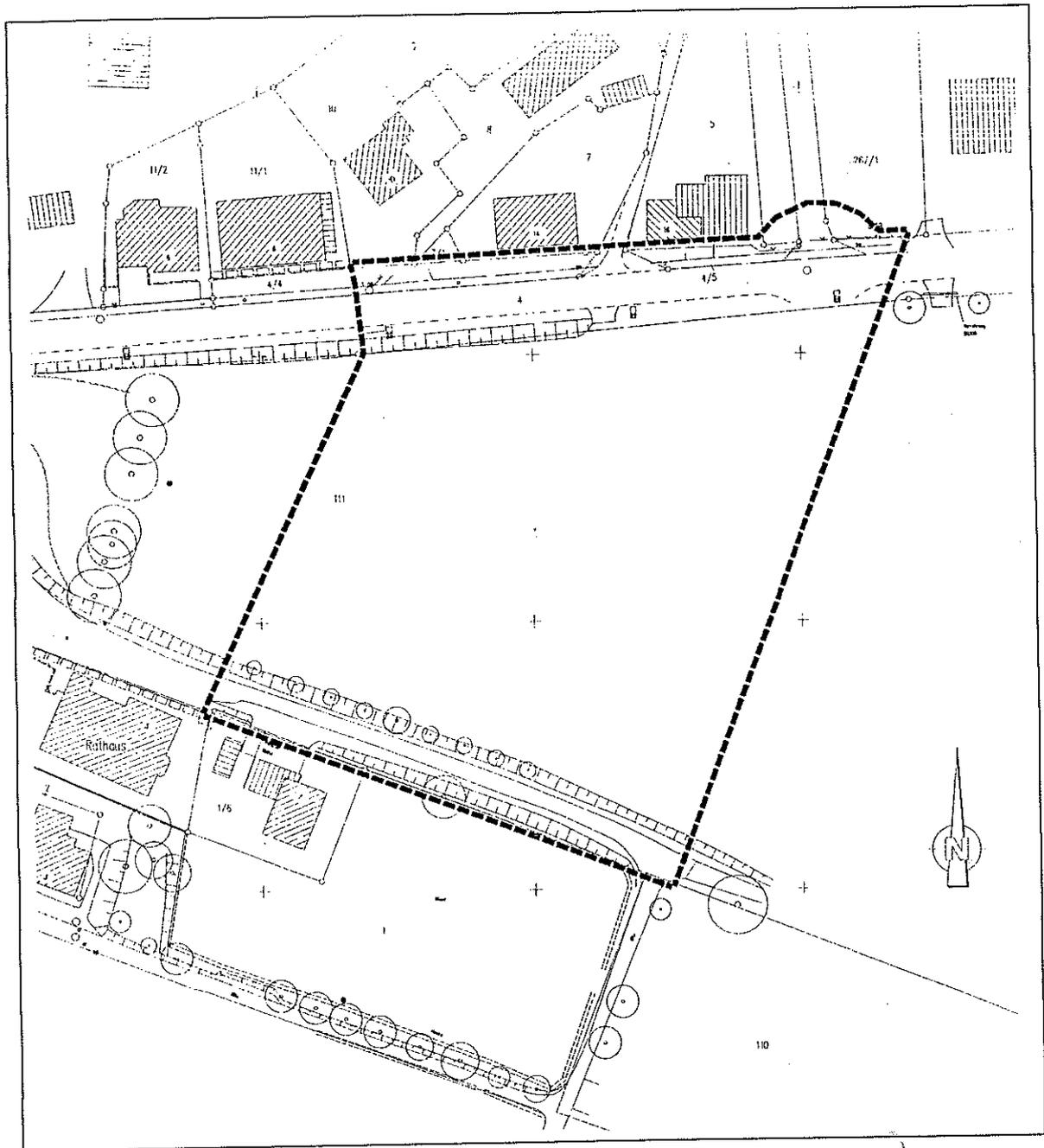
BEBAUUNGSPLAN

„ORTSETTER — 1. ERWEITERUNG“

GEMEINDE HEILIGENBERG / BODENSEEKREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

EXEMPLAR SATZUNG
FEBRUAR 2001



BEBAUUNGSPLAN „ORTSETTER — 1. ERWEITERUNG“

GEMEINDE HEILIGENBERG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEGRÜNDUNG

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

INHALT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN	1
B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO	3
D. HINWEISE	4
E. ANLAGEN (ARTENLISTEN UND EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN)	7

II. BEGRÜNDUNG

- 1. RÄUMLICHR GELTUNGSBEREICH**
- 2. PLANGEBIET**
- 3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE**
- 4. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG**
- 5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**
- 6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- 7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
- 8. KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG**
- 9. PLANUNGSSTATISTIK**

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Baden-Württemberg (LBO)
zuletzt geändert | vom 08. 08. 1995
am 15. 12. 1997 |
| 4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) | i.d.F. vom 18. 12. 1990 |
| 5. Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg
zuletzt geändert | i.d.F. vom 03. 10. 1983
am 08. 02. 1999 |

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DEREN ANSCHLUSSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

1.1 Flächen für den öffentlichen Verkehr

Die Flächenaufteilung für den öffentlichen Verkehr in Geh-, und Fahrflächen sowie Parkplätze und Verkehrsgrün ist unverbindlich dargestellt; sie kann in der Ausführungsplanung noch geringfügige Veränderungen erfahren.

- 1.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Mischflächen für Fahrverkehr und Fußgänger vorgesehen. Sie sollen insbesondere der Andienung von Grundstück 1/6 sowie im östlichen Bereich als forstlicher Wirtschaftsweg dienen.

3. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN ODER BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9(1) 25 a) und b) BauGB

3.1 Erhalt von Bäumen

Bäume, soweit sie als zu erhaltende Bäume in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet sind, sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

3.2 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

An den zeichnerisch festgesetzten Orten sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher der Artenlisten (siehe Anlage) zu pflanzen. Vom gekennzeichneten Standort kann in Ausnahmefällen um bis zu 5 m abgewichen werden. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Ihr Bestand durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern (vgl. Örtliche Bauvorschriften)

4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14, 15 und 25

- 4.1 Für die mit ‚k‘ gekennzeichneten Bäume gilt:
Pflanzung von heimischen großkronigen Bäumen und / oder Obstbäumen gem. Artenliste 1 (s. Anhang) auf einer extensiv zu pflegenden Grünfläche.
- 4.2 Für die mit ‚k‘ gekennzeichneten Sträucher gilt:
Pflanzung von heimischen Sträuchern gem. Artenliste 2 auf einer extensiv zu pflegenden Grünfläche.

D. HINWEISE

1. GRÜNORDNUNG

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan des Büros für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung J. Senner, Dipl. Ing. (FH) Überlingen zugrunde, dessen wesentliche Aussagen übernommen worden sind. Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB. Es handelt sich dabei um Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Darstellung der Freiflächen erfolgte auf der Basis eines Gestaltungskonzeptes, das durch das Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung J. Senner, Dipl. Ing. (FH) Überlingen für das Plangebiet erstellt wurde.

Zur Beleuchtung sollten Natrium-Niederdrucklampen oder alternativ Natrium-Hochdrucklampen verwendet werden. Diese Beleuchtungsmittel werden aufgrund ihrer geringen Anlockwirkung auf Insekten empfohlen. Die Leuchtmittel zeichnen sich darüber hinaus durch hohe Wirtschaftlichkeit und lange Lebensdauer aus.

3. BELANGE DES ABFALLRECHTS

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 der Erdaushub auf eine der Erdaushubdeponien des Landkreises abzulagern.

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

4. BELANGE DES BODENSCHUTZES

- Altablagerung

Nach den vorliegenden Unterlagen der flächendeckenden historischen Erhebung ergeben sich in diesem Bereich keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen.

- Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG). Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.

Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde Friedrichshafen zu informieren und mit diesem 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.

5. BELANGE DER WASSERVERSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb der Weiteren Schutzzone (Zone III) des geplanten Wasserschutzgebietes ‚Steigen‘. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind die geltenden Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) der DVGW Richtlinien W 101 (1992) und der Musterverordnung der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums (Baden-Württemberg) über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VwV-Wasserschutzgebiet) vom 14.11.1994 zu berücksichtigen.

6. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert. Die Oberflächenwasserbeseitigung von den Fahrflächen sowie von den Stellplätzen soll über Versickerungs- bzw. Retentionsmulden erfolgen, die einen Notüberlauf an das Regenwasserkanalsystem angeschlossen werden. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Heiligenberg ist gewährleistet.

7. VERKEHRLICHE BELANGE / IMMISSIONSCHUTZ

Entsprechend den Ergebnissen eines Immissionsgutachtens (Büro R. Buchholz + Partner GmbH v. 21.9.2000) werden die in der 16. BImSchV genannten Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) (Tag) und 49 dB(A) (Nacht) für Reine und Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet nicht überschritten. Bei besonderen Veranstaltungen kann die Erhöhung des Verkehrs in der Nachtzeit zu einer Überschreitung des Immissionspegels um 3,5 dB(A) führen, der Beurteilungspegel bleibt jedoch innerhalb des Grenzwertes. Das Gutachten liegt bei der Gemeinde vor.

7. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

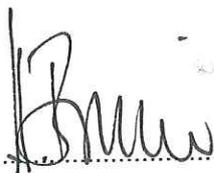
HINWEISE

PLANFERTIGUNG

- Für den Bebauungsplan : Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL
88079 Kressbronn am Bodensee
Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96070
- Für den Grünordnungsplan : Planstatt für Landschaftsarchitektur und
Umweltplanung
Johann Senner Dipl. Ing. (FH)
88662 Überlingen
Breitlestr. 21 Tel. 07551- 9199-0
- Für den Grundlagenplan : Ingenieurbüro für Vermessung
Büro Schreiber und Kehle
Tel. 07542- 52656
88069 Tettnang
- Für den Erschließungsplan : Ingenieurbüro Langenbach
Tel. 07551—9208-0
Litscherweg 44
88662 Überlingen
- Für das Immissionsgutachten : R. Buchholz und Partner GmbH
Tel. 07554—9119
Röhrenbach 16
88633 Heiligenberg

Aufgestellt vom Planfertiger:

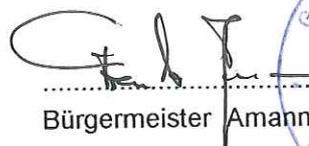
Kressbronn, den 13.02.2001



Fakler-Binder, Dipl-Ing. SRL

Gebilligt vom Gemeinderat:

Heiligenberg am 13.03.2001



Bürgermeister Amann



ARTENLISTEN

Artenliste 1 markante Straßenbäume
Mindestpflanzgrößen STU 20-25

Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Spitzahorn	Acer platanoides
Wildbirne	Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘
Wildbirne	Pyrus communis ‚Beech Hill‘
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
o. ä.	

Heimische Wildgehölze für die Ausgleichs-
maßnahme (Markierung ‚k‘ im Lageplan
Gehölzpflanzung auf extensiv zu pflegenden
Grünflächen)

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
o. ä.	

Streuobst-Hochstämme (exakte Sortenwahl hinsichtlich Feuerbrand-Resistenz
in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft

Birnen

Bartolomäusbirne
Fesslerbirne
Bayerische Jagdbirne
Schweizer Wasserbirne

Äpfel

Boikenapfel
Bohnapfel
Engelsberger
Gewürzluiken
Glockenapfel
Maunzenapfel
Schwäbischer Rosenapfel

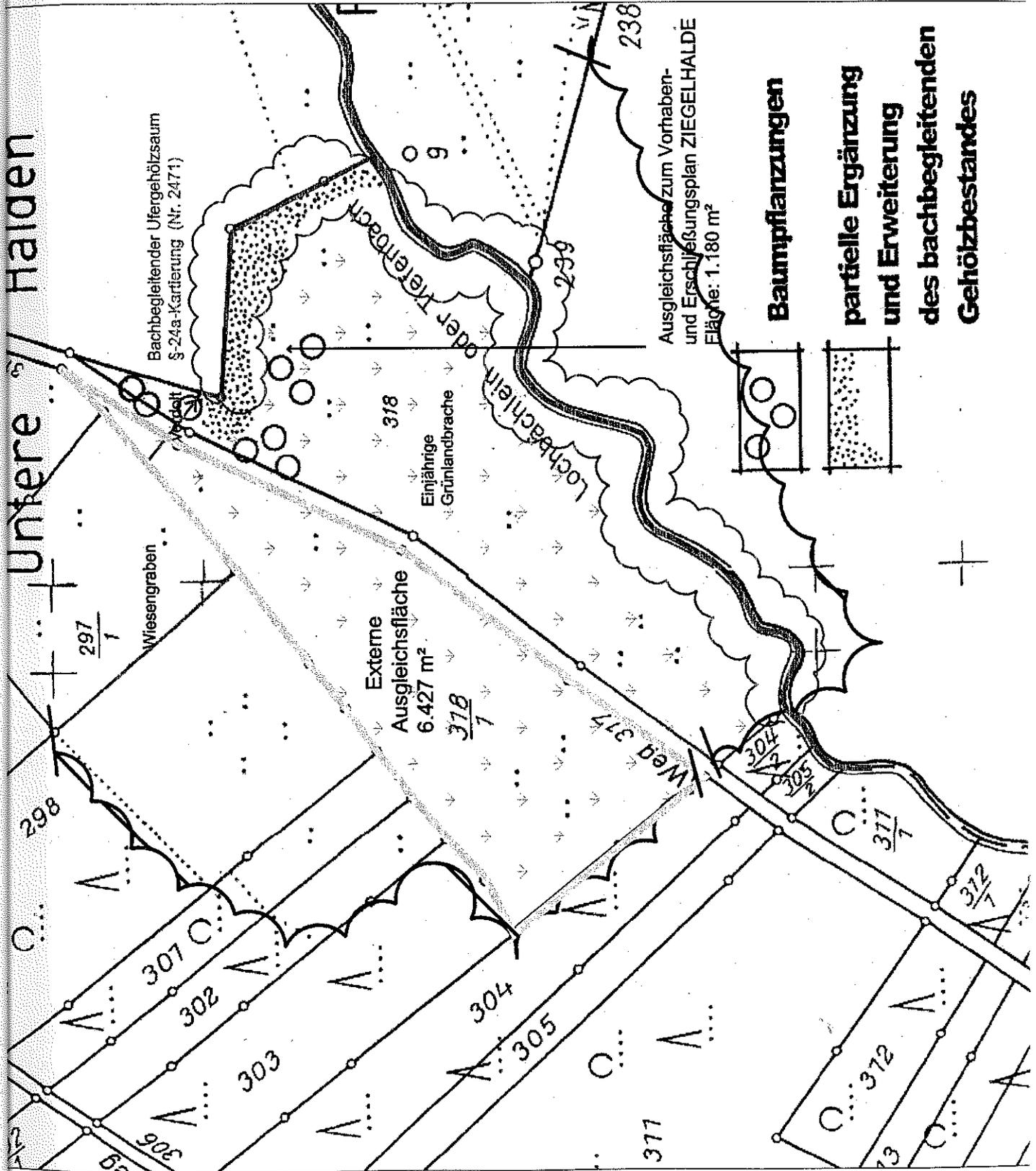
Zwetschgen

Hauszwetschge
Lukas Frühzwetschge
Schöne aus Löwen

Artenliste 2 Sträucher im öffentlichen Grün
(Markierung ‚k‘ im Lageplan Gehölzpflanzung auf extensiv zu pflegenden Grünflächen)

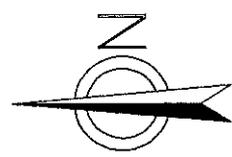
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
o.ä.	

Untere Haiden



außerhalb des Plangebietes
 "Ortsetter-Erweiterung"
 auf dem Flst. 318/1, Gemarkung
 Heiligenberg-Wintersulgen:

Extensivierung des Wirtschafts-
 grünlandes durch Einstellung
 jeglichen Düngereinsatzes, keine
 Beweidung, zweischürige Mahd
 in den ersten drei Jahren (1. Mahd
 ab 15. Juni, 2. Mahd Anfang Sep-
 tember), danach einschürige Mahd
 (Ende August/Anfang September)
 mit Abfuhr und Verwertung des
 Mähgutes (naturverträgliche Mahd,
 z.B. mit Balkenmäher).



Gemeinde Heiligenberg

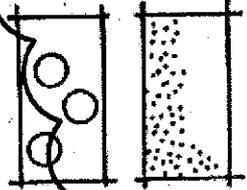
Grünordnungsplan
 zum Bebauungsplan "Ortsetter - Erweiterung"
 Externe Ausgleichsmaßnahme

Datum:	11.09.2000	Maßstab:	1:1.000 in Original
Geschichte:	HV	Blattgröße:	420x287
Gebiet:		Blattnummer:	778/Ausgleich

JOHANN
 PLANSTATT FÜR
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 UMWELTPLANUNG
 BOLA
 89692 ÜBERLINGEN
 BREITLESTR.21

Baumpflanzungen

partielle Ergänzung und Erweiterung des bachbegleitenden Gehölzbestandes



Ausgleichsfläche zum Vorhaben-
 und Erschließungsplan ZIEGELHALDE
 Fläche: 1.180 m²

Externe
 Ausgleichsfläche
 6.427 m²

Einjährige
 Grünlandbrache

Bachbegleitender Ufergehölzsaum
 §-24a-Kartierung (Nr. 2471)