

Gemeinde Heiligenberg
Bodenseekreis

Satzung

über

**den Bebauungsplan
„Ortsetter – 3. Änderung“, 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

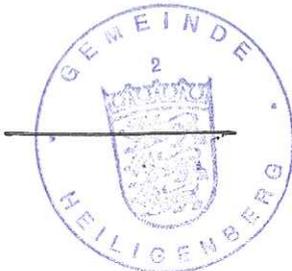
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteile des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 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



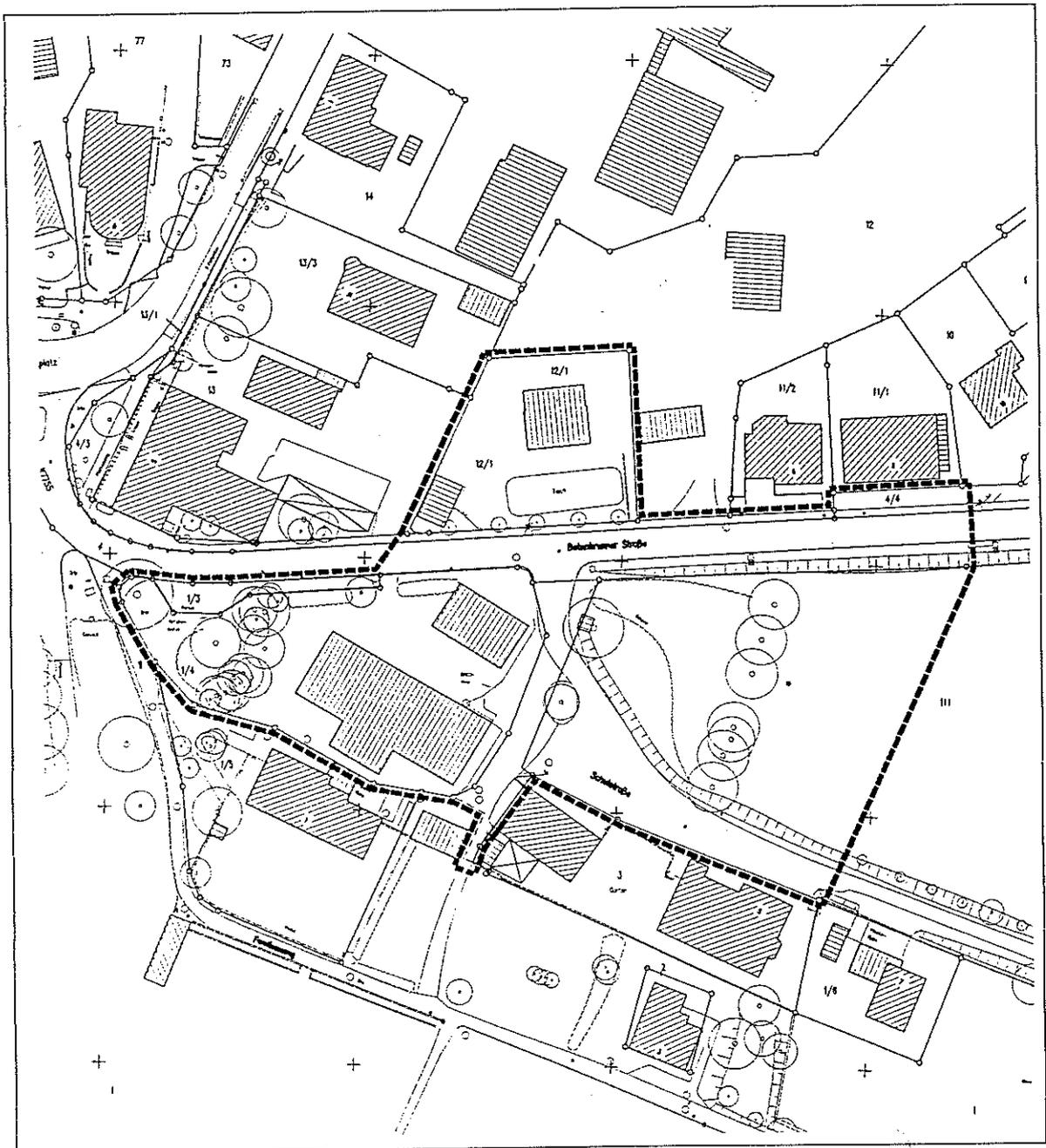
BEBAUUNGSPLAN

„ORTSETTER — 3. ÄNDERUNG“

GEMEINDE HEILIGENBERG / BODENSEEKREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

EXEMPLAR SATZUNG
FEBRUAR 2001



BEBAUUNGSPLAN „ORTSETTER — 3. ÄNDERUNG“

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	4
D. HINWEISE	6
E. ANLAGE / ARTENLISTEN	

II. BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION
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. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO
 - 1.1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 **Fläche für Gemeinbedarf** gemäß § 9 (1) 5 BauGB
Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus, Kunst, Kultur, Café
Ergänzungsnutzungen sind zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- 2.1 maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** der baulichen Anlagen
- 2.2 **Die max. Höhe der baulichen Anlagen.**
Diese wird definiert durch die Festsetzung der max. Außenwandhöhe (WH). Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der traufseitigen Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO**

- 3.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich im WA durch die zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen**.
- 3.2 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch parallele Anordnung der Hauptbaukörper zu den Baugrenzen. Die Hauptfirstrichtung ist, soweit städtebaulich erforderlich, im Lageplan festgesetzt. Für Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.

4. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 4.1. Im gesamten Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur **Einzelhäuser** zulässig (siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan).

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

- 5.1 Im Plangebiet sind **Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine sonstigen Belange (z.B. Denkmalschutz) entgegenstehen.
- 5.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 **Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.4 **Stellplätze** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen.

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

- 6.1 Die im Lageplan dargestellten **Sichtfelder (Si)** sind ständig von allen Sichthindernissen von 0,70 m - 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zugelassen, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.

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

7.1 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.

7.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Fußgängerzone vorgesehen. Fahrverkehr ist nur für die Andienung des Rathauses sowie den Anlieger des Flurstücks 1/6 zulässig.

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN UND - LEITUNGEN § 9 (1) 12, 13 BauGB

8.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.2 Entlang der öffentlichen Straßen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,7 m **Standorte für die öffentliche Versorgung** (z.B. Straßenbeleuchtung, Einrichtungen für die Stromversorgung und Fernmeldeinrichtungen, Schaltkästen) zulässig.

9. 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

9.1 Erhalt von Bäumen

Bäume sind, soweit sie als zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet 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. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) vorzunehmen.

9.2 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

An den zeichnerisch festgesetzten Orten und entsprechend den textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher der Artenliste 1 bis 4 (siehe Anlage) zu pflanzen. Vom gekennzeichneten Standort kann in Ausnahmefällen um bis zu 5 m abgewichen werden. Der Abstand von Ver- und Versorgungsleitungen 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)

10. WASSERFLÄCHEN § 9 (1) 16 BauGB

10.1 Die im Lageplan dargestellten **Wasserflächen** sind zu erhalten.

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.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Freiflächengestaltung 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. Die festgesetzte Bepflanzung soll bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung baulichen Anlagen oder der Verkehrsflächen erfolgen. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

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 Erkenntnissen 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 WASSERVERSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFT

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich ist gesichert. Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde gemäß den festgesetzten Richtlinien.

7. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG

Der Anschluss der Bestandsgebäude an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Heiligenberg ist gewährleistet. Im Plangebiet wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert.

Die Oberflächenwasserbeseitigung von den Fahrfächern sowie von den Stellplätzen soll über Versickerungs- bzw. Retentionsmulden erfolgen, die über einen Notüberlauf an das Regenwasserkanalssystem angeschlossen werden.

8. VERSORGUNGSLEITUNGEN UND -EINRICHTUNGEN

Entlang der öffentlichen Straßen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,7 m **Standorte für die öffentliche Versorgung** (z.B. Straßenbeleuchtung, Einrichtungen für die Stromversorgung und Fernmeldeinrichtungen, Schaltkästen) zulässig.

9. VERKEHRLICHE BELANGE

Im Bereich des Straßenkörpers der K 7755 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der Kreisstraße dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenbauamt Überlingen vorgenommen werden. Der K 7755 darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

10. 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.

11. DENKMALSCHUTZ

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes befindet sich als denkmalgeschütztes Gebäude die ehemalige Alte Kapelle (heute Wohnnutzung). Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten.

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz):

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.

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
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 :

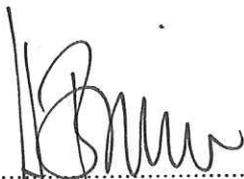
R. Buchholz und Partner GmbH
Tel. 07554—9119
Röhrenbach 16
88633 Heiligenberg

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn, den 13.02.2001

Gebilligt vom Gemeinderat:

Heiligenberg am 13.03.2001



Fakler-Binder, Dipl.-Ing. SRL



Bürgermeister Amann



ANLAGE

ARTENLISTEN

Artenliste 1 Straßenbäume / Mindestpflanzgrößen STU 20-25

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

Artenliste 2 säulenförmige Gehölze zur Platzgestaltung und /oder Akzentuierung STU 18-20

Säulen-Zitterpappel	Populus tremula 'Erecta'
Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata'
o.ä.	

Artenliste 3 Sträucher im öffentlichen Grün

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

Artenliste 4 Sträucher für geschnittene Hecken im öffentlichen Grün

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
o.ä.	