

**Gemeinde Heiligenberg**  
Bodenseekreis

**Satzung**

**über**

**den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-  
und Erschließungsplan „Ziegelhalde“, Heiligenberg**

vom 23.05.2000

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 23.05.2000 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 13.10.1999, geändert 21.02.2000 maßgebend; er ist Bestandteil dieser Satzung

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan - Lageplan/zeichnerischer Teil i. M. 1:500 vom 13.10.1999, geändert 21.02.2000
2. Bebauungsplan - textliche Festsetzungen vom 13.10.1999 geändert 16.03.2000
3. Bebauungsplan - Begründung vom 13.10.1999 geändert 12.05.2000

**§ 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, 24.05.2000



  
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 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, 24.05.2000



  
Amann  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „ZIEGELHALDE“ VOM 13.10.1999, GEÄNDERT AM 21.02.2000

### Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 zuletzt geändert am 15.12.1997  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.4.1993  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 8.8.1995 zuletzt geändert am 15.12.1997  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990  
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 3.10.1983 zuletzt geändert am 16.07.1998

### ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Die in § 4(3) 4 + 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1(6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 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 Sichtfelder § 9(1) 10 BauGB

Die Sichtfelder sind von jedem Sichthindernis ab einer Höhe von 80 cm freizuhalten.

#### 2. Bauweise § 22 BauNVO

Offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO



### **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 Auf den im Lageplan festgesetzten Pflanzgebieten für Bäume sind standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste Nr. 1, 2 + 4 zu pflanzen. Von den Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.
- 4.3 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Arten gemäß Pflanzliste Nr. 2, 3, 4, 5 + 6 durchzuführen.
- 4.4 Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.5 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster, wassergebundene Beläge, Schotterrassen, Rasenpflaster etc.) herzustellen.
- 4.6 Bei Fassadenbegrünungen sind Pflanzen der Pflanzliste Nr. 7 zu verwenden.
- 4.7 Bei Dachbegrünungen sind Pflanzen der Pflanzliste Nr. 8 zu verwenden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

#### **5.1 Dachform**

Als Dachformen sind gemäß Planeinschrieb zulässig:  
Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30°-35° (DN 30°-35°).

Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten. Dächer unter 10° Dachneigung auf Garagen oder Carports sind zu begrünen.

#### **5.2 Dachaufbauten**

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (= die addierten Breiten der Einzelgaupen) darf max. 1/3 der entsprechenden Dachlänge betragen. Folgende Maße sind einzuhalten:

- Maximale Breite einer Gaupe 2,50 m
- Mindestabstand der Gaupen zum Ortgang min. 1,50 m
- Mindestabstand der Gaupen zueinander 1,00 m



## **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. 1,00 m betragen.

6.3 Werbeanlagen über 0,50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind unzulässig.

### **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. 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.

### **9. Wasserschutzgebiet „Steigen“**

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der geplanten Zone III für das Wasserschutzgebiet „Steigen“. Auf die Bestimmungen der vorgesehenen Schutzgebietsverordnung (VwV-WSG vom 19.12.1994) und deren Einhaltung wird hingewiesen.

Aufgestellt:  
Friedrichshafen, den 13.10.1999, geändert 16.03.00

KIENZLE VÖGELE BLASBERG

## Begründung

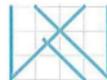
gemäß § 9(8) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegelhalde“ für die Flurstücke Nr. 115/12 und 38, Gemeinde Heiligenberg.

Der Gemeinderat hat am 19.10.1999 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Rechtsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.10.1999, geändert am 21.02.2000 dargestellt.

## Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Anlaß und Ziel der Planung
  - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.4 Früherer Rechtsstand
2. Planinhalt
  - 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung
  - 2.2 Gliederung des Geltungsbereich
  - 2.3 Städtebauliches Konzept
  - 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 2.5 Erschließung
  - 2.6 Umweltschutz, Grüngestaltung
    - 2.6.1 Grünordnung/Auswirkungen auf die Umwelt
    - 2.6.2 Lärm
    - 2.6.3 Altlasten
    - 2.6.4 Wasserschutzgebiet „Steigen“
3. Maßnahmen
  - 3.1 Bodenordnung
  - 3.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen
  - 3.3 Kosten
  - 3.4 Verwirklichung



## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 zuletzt geändert am 15.12.1997  
Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.4.1993  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 8.8.1995 zuletzt geändert am 15.12.1997  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990  
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 3.10.1983 zuletzt geändert am 16.07.1998

### 1.2 Anlaß und Ziel der Planung

Die Wohnbau Kehrer beabsichtigt, auf den Flurstücken Nr. 115/12 und 38 der Gemarkung Heiligenberg eine Wohnbebauung mit 6 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus zu errichten.

Die vorgesehenen Baumaßnahmen sind aufgrund des geltenden Bauplanungsrecht nicht zulässig. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Ziegelhalde“ soll die entsprechende Rechtsgrundlage für die beabsichtigten Baumaßnahmen in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Heiligenberg geschaffen werden.

Mit Antrag vom 13.10.1999 hat der Vorhabenträger um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersucht.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan über die Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet, der im wesentlichen auf der Grundlage der Bauvoranfrage vom 11.08.1999 basiert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Planung und Durchführung der Maßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Ein entsprechender Durchführungsvertrag ist bis zum Satzungsbeschluß zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen. Der Rechtsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.10.1999, geändert am 21.02.2000 ist mit der Gemeinde Heiligenberg abgestimmt.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem ist im Bereich des Bebauungsplans „Ziegelhalde“ teilweise Gemischte Baufläche, teilweise Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wie im derzeit gültigen Bebauungsplan „Ortsetter“ soll auch zukünftig ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da das Plangebiet sehr klein ist, kann trotz der Ausweisung eines WA-Gebietes weiterhin von einer gemischten Baustruktur ausgegangen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ziegelhalde“ ist als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen.

### 1.4 Früherer Rechtsstand

Das Plangebiet ist derzeit vom Bebauungsplan „Ortsetter“ planungsrechtlich geregelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des bisher hier geltenden Bebauungsplan .

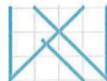
## 2. Planinhalt

### 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Heiligenberg in einer vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Umgebung.

Topographisch fällt das Gelände von Osten nach Westen um ca. 5 m.

Auf dem Gelände stehen an der Straße Ziegelhalde abbruchreife Gebäude, die derzeit nicht mehr genutzt sind. Die nicht bebauten Flächen sind unbefestigte Wiesenflächen mit einigen Obstbäumen. Die Wiesenflächen und die Obstbäume werden allerdings nicht mehr bewirtschaftet, so daß die Grundstücke der Verwilderung preisgegeben sind.



## 2.2 Gliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfaßt ca. 0,32 ha. Die gesamte Fläche ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## 2.3 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption ist im wesentlichen im Rechtsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.10.1999 der Wohnbau Kehrer dargestellt. Die wesentlichen städtebaulichen Elemente sind:

1. Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers mit 2-geschossigen Gebäuden, gruppiert um einen Sackgassenstich.
2. Aufnahme der vorhanden kleinteiligen Gebäudestrukturen und Dachformen
3. Angemessene Eingrünung des Wohnquartiers

## 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan ist im Planbereich allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen als flächenintensive Nutzungen sind ausgeschlossen. Abweichend zum bestehenden Bebauungsplan soll neben der Bebauung entlang der Ziegelgasse auch eine Wohnbebauung im hinteren Grundstücksbereich ermöglicht werden. Um der Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilienheimen gerecht zu werden, wird eine angemessene Verdichtung angestrebt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung des bisherigen Bebauungsplanes (GRZ=0,4 / GFZ=0,7/ 2 Geschosse / offene Bauweise) wird dabei beibehalten.

## 2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich als auch versorgungstechnisch voll und ausreichend erschlossen. Die einzelnen neu zu bildende Grundstücke werden über die Erweiterung des bestehenden Ver- und Entsorgungnetzes in ausreichendem Maße angebunden.

Der Erschließungsträger ist derzeit mit der Kirchengemeinde im Gespräch, ob ein Anschluß an den bestehenden Kanal über das angrenzende kirchliche Grundstück möglich ist. Im Falle einer Einigung ist die Trasse über eine Grunddienbarkeit zu sichern.

## 2.6 Umweltschutz/Grüngestaltung

### 2.6.1 Grünordnung/Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bebauungsplan sind teils bebaute Flächen von ökologisch geringer Bedeutung, teilweise aber auch Wiesenflächen mit einem kleinen Streuobstbestand betroffen.

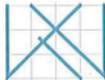
Das Plangebiet ist bereits planungsrechtlich überplant. Bedeutende grünordnende Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht getroffen. Die Flächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen sind.

Der Vorhabenträger hat eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Maßnahmen zur Grünordnung vom Landschaftsarchitekturbüro Hornstein erstellen lassen.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, daß die vorgesehene Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz bewirkt. Der Eingriffsschwerpunkt der Planung liegt im Bereich der Schutzgüter Boden (durch Versiegelung), Flora/Fauna, Orts- und Landschaftsbild (durch zusätzliche Verdichtung).

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden.

Die Gemeinde Heiligenberg verfügt auf der Gemarkung Wintersulgen über ein Grundstück Flst. Nr. 318, das für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geeignet wäre. Es ist beabsichtigt, dem Vorhabenträger eine Teilfläche dieses Grundstücks zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück wird nordöstlich von einem kartierten § 24a-Biotop begrenzt. Dabei handelt es sich um einen Bachlauf mit begleitendem Gehölzsaum. Die Weiterentwicklung dieses Bestandes durch entsprechende standortgerechte Pflanzungen stellt eine Maßnahme dar, durch



die die Schutzgüter Flora/Fauna und Landschaftsbild aufgewertet werden. Für einen vollständigen Ausgleich ist eine Fläche von ca. 1180 m<sup>2</sup> notwendig, auf der die Grünmaßnahmen entsprechend den Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Büros Hornstein durchzuführen sind. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag

#### 2.6.2 Lärm

Hinweise auf Lärmbelastungen sind nicht vorhanden.

#### 2.6.3 Alllasten

Hinweise auf Alllasten sind nicht vorhanden

#### 2.6.4 Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser soll durch eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung dem direkten Abfluß entzogen werden. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, daß das Regenwasser über ein Mulden-Rigolensystem zur Versickerung gebracht werden muß. Alternativ kann auch eine selbstbewirtschaftende Zisterne mit anschließender Versickerungsmöglichkeit in einer Mulde oder einem Mulden-Rigolensystem vorgesehen werden.

#### 2.6.5 Wasserschutzgebiet „Steigen“

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der geplanten Zone III für das Wasserschutzgebiet „Steigen“. Auf die Bestimmungen der vorgesehenen Schutzgebietsverordnung (VwV-WSG vom 19.12.1994) und deren Einhaltung wird hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### 3. Maßnahmen

#### 3.1 Bodenordnung

Die betroffenen Grundstücke werden vom Vorhabenträger gekauft. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 3.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nicht erkennbar.

#### 3.3 Kosten

Die Kosten des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Kosten für die notwendigen Vorhaben und Maßnahmen gemäß Durchführungsvertrag trägt der Vorhabenträger.

#### 3.4 Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhaben bis zu den im Durchführungsvertrag festgelegten Terminen zu verwirklichen. Entsprechende Baufristen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag.

Aufgestellt:  
Friedrichshafen, den 13.10.1999 – geändert 12.05.2000

  
KIENZLE VOGELE BLASBERG