

# **Gemeinde Heiligenberg**

Bodenseekreis

## **Satzung**

**über**

### **den Bebauungsplan „Wintersulgen – Nord I“ und über die Örtliche Bauvorschriften für diesen Bebauungsplanbereich**

vom 23.05.2006

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2 und 8 - 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz 24. Juni 2004 (BGBl. I S 1359) – alte Fassung (a.F.) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578), hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 23.05.2006 den Bebauungsplan „Wintersulgen - Nord I“ und

aufgrund der §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895) i.V.m. § 4 GemO von Baden-Württemberg den Erlass Örtlicher Bauvorschriften für den Bebauungsplangebietsbereich „Wintersulgen – Nord I“ als Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO ist der Lageplan vom 23. Mai 2006 maßgebend; er ist Bestandteil dieser Satzung

#### **§ 2**

##### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan – Lageplan / zeichnerischer Teil i. M. 1:500 vom 23.05.2006
2. Bebauungsplan - textliche Festsetzungen vom 23.05.2006

Beigefügt ist die Begründung

### § 3

#### Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Lageplan i. M. 1:500 vom 23.05.2006
2. Textteil vom 23.05.2006

Beigefügt ist die Begründung

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer den auf Grund § 9 Abs. 4 BauGB (a.F.) in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### § 5

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (a.F.) in Kraft.

Ausgefertigt  
Heiligenberg, den 24.05.2006

  
Amann  
Bürgermeister



Hinweis:

Gemäß § 4 GemO wird auf Folgendes hingewiesen:

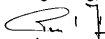
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO beim Erlaß dieser Satzung kann nur innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. 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.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB (a.F.) über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB (a.F.) über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB (neue Fassung – n.F.) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB (n.F.) unbeachtlich, wenn die Verletzung der o.g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Heiligenberg, den 24.05.2006

  
Amann  
Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN "WINTERSULGEN NORD I"

GEMEINDE HEILIGENBERG / BODENSEE-KREIS

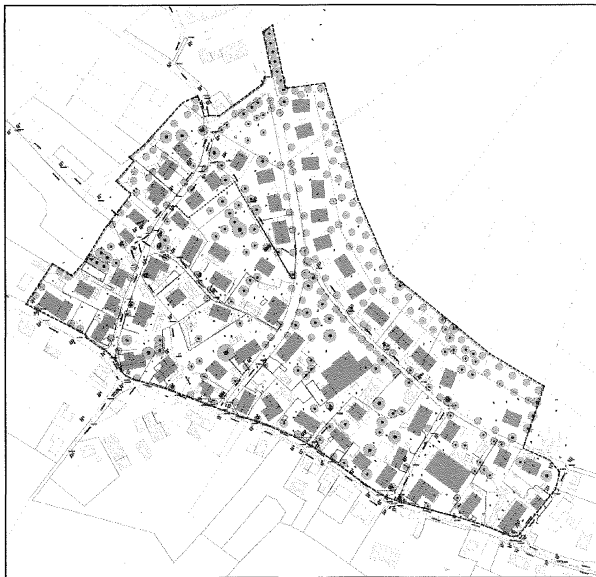
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

HINWEISE, ANLAGEN

BEGRÜNDUNG

23.05.2006

SATZUNGSBESCHLUSS



# BEBAUUNGSPLAN " WINTERSULGEN NORD I "

## GEMEINDE HEILIGENBERG / BODENSEE-KREIS

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Nr. 3.4
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen

Hinweis:

Zusammen mit dem Bebauungsplan „Wintersulgen Nord I“ erläßt die Gemeinde Heiligenberg für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

Auftraggeber: Gemeinde Heiligenberg  
Auftragnehmer: FAKLER BINDER, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL  
88079 Kressbronn am Bodensee  
Bodanstraße 14, Tel. 07543—9 60 7-0 Fax. -20

### INHALT

---

## I. BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
C. HINWEISE.....	5
D. ANLAGEN.....	8

## II. BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND PLANGEBIET.....	1
2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANUNGSZIELE.....	1
3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	2
4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN.....	2
5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
6. PLANUNGSSTATISTIK.....	8

## I. BEBAUUNGSPLAN ,Wintersulgen Nord I'

### A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27. 08. 1997  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23. 01. 1990  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. 12. 1990
4. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 24. 07. 2000

Hinweis auf § 244 BauGB (2004) Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) Bau: Da dieses Bebauungsplanverfahren in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, finden die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

### B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 **Dorfgebiet (MD)** gemäß § 5 BauNVO

###### 1.1.1 **MD 1** zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  - sonstige Wohngebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im MD 1 die in § 5 (2) Ziff. 4, 8 und 9 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO werden gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

###### 1.1.2 **MD 2** zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  - sonstige Wohngebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im MD 2 die in § 5 (2) Ziff. 1, 6, 7, 8 und 9 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO werden gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

2.1 maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) ist im Lageplan eingetragen

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen.**

Diese wird definiert durch die Festsetzung der maximalen bzw. der min. und der max. Außenwandhöhe (WH) im Lageplan. Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

**3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB**

3.1 Im Plangebiet ist gem. Eintragung im Lageplan die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) bzw. die **abweichende Bauweise** gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind gegenüber den Bestimmungen der LBO verminderte Grenzabstände bzw. Grenzbebauung zulässig, wenn dies bereits im Bestand der Fall ist.

3.2 Es sind **Einzelhäuser** und **Doppelhäuser** zulässig.

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND**

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

4.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die im Lageplan eingezeichneten **Baugrenzen**.

4.2 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen. Die **Hauptfirstrichtung** ist im Lageplan festgesetzt. Eine Verschiebung der Baugrenze der geplanten Gebäude ist um bis zu 2,0 m zulässig, ebenso eine Drehung des Baukörpers um bis zu 5°.

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

5.1 **Bauliche Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis max. 40 cbm. Bei **landwirtschaftlichen Betrieben** sind Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abweichend von den Regelungen des § 19 (4) 3 Satz 2 BauNVO und ohne Volumenbegrenzung zulässig. Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sowie Nebengebäude, Silos und Lagerplätze mit Ausnahme von Einfriedigungen sind jedoch **nicht zulässig** im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten **Freihalteflächen** (Punktschraffur) und nicht auf festgesetzten **privaten Grünflächen**. Die Erstellung von Silos bedarf der Genehmigung.

5.2 **Garagen oder überdachte Stellplätze** (Carports) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig jedoch nicht im Bereich der im Lageplan dargestellten **Freihalteflächen** (Punktschraffur) und auf festgesetzten privaten Grünflächen.

5.3 **Stellplätze** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten privaten Grünflächen.

5.4 Im Plangebiet sind **Abstellplätze** für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

- 5.5 **Sichtschutzwände** sind nur zulässig auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhaushälften bis max. 2,0 m Höhe und bis max. 4 m vom Hauptgebäude aus gemessen.
- 5.6 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.7 Garagen und Nebengebäude dürfen eine **max. Außenwandhöhe (WH)** von 3,0 Meter nicht überschreiten.

**6. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) 6 BauGB**

- 6.1 Die max. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist wie folgt begrenzt:
- |        |  |
|--------|--|
| im MD1 | max. 2 Wohneinheiten (WE) in Gebäuden bis 15 m Länge,<br>max. 3 WE in Gebäuden über 15 m und unter 20 m Länge,<br>max. 4 WE in Gebäuden über 20 m Länge<br>jedoch max. 1 WE pro Doppelhaushälfte |
| im MD2 | max. 2 WE pro Einzelhaus bzw. max. 1WE pro Doppelhaushälfte.   |

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

- 7.1 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.

**8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN gem. § 9 (1) 13  
UND LEITUNGSRECHTE gem. §9 (1) 21 BauGB**

- 8.1 Neue Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 8.2 Mit Geh-, und Fahrrechten bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen sind im Lageplan dargestellt. (Gr-Fr zur Sicherung der landwirtschaftlichen Zufahrt zugunsten der die rückwärtigen Flächen bewirtschaftenden Landwirte bzw. Lr- zur Sicherung der Abwasserentsorgung zugunsten der Allgemeinheit).

**9. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und 26 BauGB**

- 9.1 Die **Flächen für den öffentlichen Verkehr** und die **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (Mischfläche) sind im Lageplan eingezeichnet.  
Die Lage der Fußwege in den öffentlichen Grünflächen ist unverbindlich dargestellt.  
Hinweis: Die Flächenaufteilung (Verkehrsgrün, Fahrbahn, Gehweg bzw. Mischfläche) kann in der Ausführungsplanung noch geringfügige Veränderungen erfahren.

**10. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB**

- 10.1 **Öffentliche Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.  
Zweckbestimmung: wohngebietsbezogene Erholung, Kinderspiel und landschaftliche Fußwegeverbindung. Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.



- 10.2 **Private Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.  
Innerhalb der im Lageplan bezeichneten privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) unzulässig.
- 11. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB**
- 11.1 **Erhalt von Bäumen**  
Bäume sind, soweit sie als zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume im Lageplan gekennzeichnet sind, durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) vorzunehmen.
- 11.2 **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**  
An den zeichnerisch festgesetzten Orten und entsprechend den textlichen Festsetzungen sind Gehölze der Artenlisten 1 bis 4 (s. Anlage) zu pflanzen. Ihr Bestand dauerhaft zu sichern. Abweichungen vom gekennzeichneten Baumstandort sind bis max. 5 m zulässig, wenn die Anzahl der Bäume nicht reduziert wird. In den Maßnahmenflächen dürfen keine Nadelbäume gepflanzt werden.
- 11.3 Je 200 qm überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der Artenliste 2 oder 3 (s. Anlage) zu pflanzen (zeichnerisch nicht dargestellt) und dauerhaft zu erhalten.
- 11.4 Die Maßnahmenflächen M1 sind unter Einbeziehung der als zu erhalten gekennzeichneten Gehölze und unter Verwendung von Gehölzen der Artenliste 3 (s. Anlage) gem. Lageplan als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche ist durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
- 11.5 **Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von neuerrichteten Gebäuden und versiegelten Flächen ist entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen einzuleiten oder über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Die Anlagen sind dauerhaft zu erhalten. (Es wird auf das Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Reckmann Variante 2 vom 08.11.2005 verwiesen.)
- 11.6 **Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und Wege** sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Pflasterungen mit offenen Fugen, Kiesbeläge, Tennendecke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Holzdecks etc.). Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.
- 12. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (3) BauGB**
- 12.1 Die maximale **Erdgeschoß-Fußbodenhöhe** EFH (Rohfußboden) der Hauptgebäude darf max. 0,5 m über dem Bestandsgelände liegen (in der Mitte des Gebäudes gemessen). Bei im Bestand geplanten Gebäuden gilt die Bestandshöhe als max. EFH.

## C. HINWEISE

### 1. PLANUNGSGRUNDLAGE / HÖHENAUFNAHME

Die Plangrundlage wurde durch das Ing. Büro Blum, Illmensee erstellt (8.7.2003). Die im Lageplan dargestellten Einzelhöhen können nur Richtwerte für die tatsächlichen Geländebeziehungen sein. Sie sind vor Beginn der Objektplanung von einem vereidigten Geometer aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

### 2. BAUGRUND

Für jedes Bauvorhaben wird zur Erfassung der besonderen Gründungserfordernisse eine gesonderte Einzelbewertung empfohlen.

### 3. BELANGE DES BODENSCHUTZES

#### - Altablagerung

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor. 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.

#### - Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu berücksichtigen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten. Innerhalb des Plangebietes und der Bauflächen ist ein Massenausgleich anzustreben. 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 Bodendeponien des Landkreises abzulagern.

### 4. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich) so ist dies unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtl. Erlaubnis.

Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Ableitung / Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist auszuschließen.

Das Waschen von Autos ist gemäß der Vorschriften bei dem vorgesehenen Entwässerungssystem sowohl auf den öffentlichen Straßen sowie auf den privaten Grundstücksflächen unzulässig.

Der Bau von Erdwärmesonden (Nutzung von Erdwärme) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden ist der ‚Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden‘ (2005) ist zu beachten. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluß muß sicher verhindert werden.

### 5. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG

Im Plangebiet wird bei den neu erstellten Gebäuden ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert. Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal zugeführt. Entsprechend dem vorgelegten Entwässerungskonzept (08.11.2005 Variante 2, Büro Reckmann) ist das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser in Retentions- bzw. Versickerungsmulden einzuleiten oder breitflächig in Grünflächen zu versickern. Die Oberflächenentwässerung ist im Baugesuch (Kenntnisgabe) nachzuweisen. Die Bemessung der privaten Versickerungsanlagen (Mulden oder sog. abwirtschaftbare Zisternen) erfolgt nach ATV Arbeitsblatt A 138. Zur überschlägigen Ermittlung kann ein benötigtes Retentionsvolumen von ca. 3 cbm / 100 qm versiegelte Fläche angenommen werden (siehe auch Merkblätter des Landratsamtes). Wegen der

Gefahr der Vernässung sollte der Abstand der Versickerungsanlagen von unterkellerten Gebäuden mindestens 6,0 m betragen.

Die Einleitung der Hausdrainage und Sickerwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Für betroffene Baukörper wird eine wasserdichte Ausführung empfohlen.

Die Untergeschosse sind teilweise nicht im Freispiegel entwässerbar. Dies macht ggf. eine Hebeanlage erforderlich.

### **6. EINGRIFFSBEWERTUNG**

Dem Bebauungsplan liegt eine Eingriffsbewertung des Büros Fakler-Binder zugrunde, die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Einbindung der Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft und dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### **7. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND -PFLEGE**

Die Pflanzung der Straßenrand- und Ortsrandeingrünung ist in die Erschließungsmaßnahme zeitlich und inhaltlich einzubeziehen. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens wird ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan gefordert. Die festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Abgängige Pflanzen sind entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen. Es wird empfohlen, ein Hofbaum im Bereich des Einganges zur Erschließungsstraße zu pflanzen.

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.

Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bauflächen werden Streuobstwiesen und naturnahe Gehölzpflanzungen angelegt. Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen und Extensivwiesen gelten folgende Pflege-Mindestanforderungen: 2-malige Mahd / Jahr; erste Mahd nicht vor Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung, kein Biozideinsatz.

### **8. BELANGE DER WASSERVERSORGUNG**

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich wird im Rahmen der Erschließung gesichert. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Freiflächenbewässerung verwendet werden. Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde.

### **9. ANLAGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE VERSORGUNG**

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung, Anlagen der Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen zu dulden. Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung ist gem § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden.

### **10. IMMISSIONEN**

Innerhalb des Plangebiets sowie in der gesamten Ortslage befinden sich landwirtschaftliche Betriebe z.T. mit Tierhaltung. Nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Es wird auf die in einem Dorfgebiet typischen und zumutbaren nutzungsbedingten Störeinflüsse aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft hingewiesen, wie Geruchsentwicklung im Rahmen der Tierhaltung, Schädlingsbekämpfung und Pflanzenschutz sowie

den Lärm landwirtschaftlicher Maschinen etc. Zwischen den Betreibern der Landwirtschaft und evtl. störanfälligen Nutzungen gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die festgesetzten Grünflächen dienen auch als Pufferflächen zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung.

### 11. PLANFERTIGUNG

Bebauungsplan  
und Grünordnungskonzept:

Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder  
Freie Architekten und Stadtplaner SRL  
88079 Kressbronn am Bodensee  
Bodanstraße 14 Tel. 07543 – 96070

Entwässerungskonzept:

Ingenieurbüro Reckmann GmbH  
Henkerberg 12  
88696 Owingen Tel. 07551 - 9248-0

Grundlagenplan :

Ingenieurbüro Blum  
Rainer Blum, Dipl. Ing. FH  
88636 Illmensee  
Sonnenhalde 6/1 Tel. 07558 – 638

**D. ANLAGEN****ARTENLISTEN**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen heimische standortgerechte Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Nadelbäume sollen nicht gepflanzt werden. Es ist auf die Verwendung feuerbrandresistenter Sorten zu achten. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10-15m<sup>2</sup> mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,5m betragen. Bei geringeren Abständen sind Schutzvorkehrungen gem. DIN 18920 (humusfreier Mineralboden etc.) erforderlich.

**Artenlisten****Artenliste 1 Großkronige Bäume**

als Solitäre in Freiflächen oder als Hausbaum  
Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt,  
aus extra weitem Stand STU 20-25 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Nußbaum	Juglans regia
oder ähnliche	

**Artenliste 2 Kleinkronige Bäume**

Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt,  
aus extra weitem Stand STU 14-16 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
oder ähnliche	

Wahlweise auch Obsthochstämme der  
Artenliste 3

**Artenliste 3 Obstbäume**

Hochstämme STU 8-10 cm bzw. Höhe 180-200 cm; der Pflanzabstand sollte mindestens 10 m betragen  
in Obstwiesen, öffentlichen und privaten Grünflächen oder als kleiner Hausbaum

**Äpfel**

Bohnapfel  
Bittenfelder  
Glockenapfel  
Rosenapfel  
Salemer Klosterapfel

**Birnen**

Bayrische Weinbirne  
Luxemburger Mostbirne  
Metzger Bratbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Schwäbischer Maunzenapfel

**Zwetschgen**

Frühzwetschge,  
Hauszwetschge Lukas,  
Schöne aus Löwen

**Artenliste 4 Sträucher und Heckenpflanzen**

Hecken sind aus jeweils ca. sechs der angegebenen Arten zu pflanzen, Pflanzabstand 1,0 bis 1,5 m.  
in öffentlichen und privaten Grünflächen, freiwachsende Hecken, Eingrünung von Gebäuden

Feldahorn	Acer campestre	Liguster	Ligustrum vulgare
Bluthartriegel	Cornus sanguinea	Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas	Holunder	Sambucus nigra
Haselnuß	Corylus avellana	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
oder ähnliche		Wildrosen	Rosa spec.

Pflege von Extensiwiesen: ein bis zweischürig, Abtransport des Mähgutes, erste Mahd nicht vor Mitte Juni, keine Düngung, kein Biozideinsatz

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan Nr. 3.4 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.

Aufgestellt vom Planfertiger  
Kressbronn, den 23.05.06



.....  
Dipl.-Ing. Binder  
Freie Architekten Fakler-Binder

Gebilligt vom Gemeinderat  
Heiligenberg, den 23.05.06



.....  
Bürgermeister Amann  
Gemeinde Heiligenberg



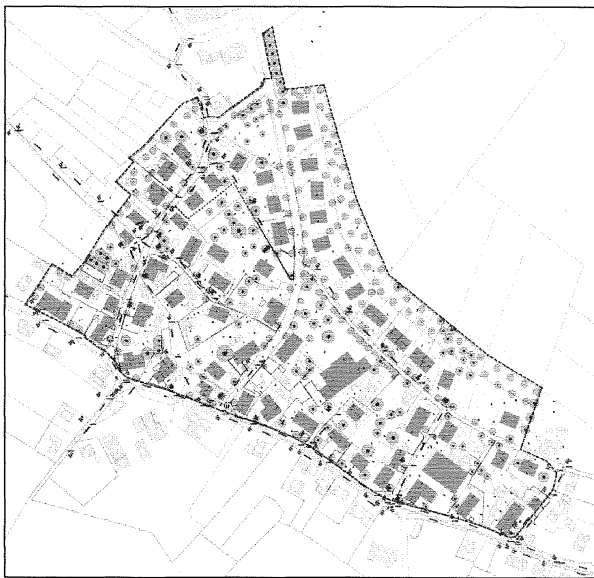
# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## " WINTERSULGEN NORD I "

GEMEINDE HEILIGENBERG

RECHTSGRUNDLAGEN  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
BEGRÜNDUNG

23.05.2006  
SATZUNGESCHLUSS



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

## " WINTERSULGEN NORD I " GEMEINDE HEILIGENBERG

Auftraggeber: Gemeinde Heiligenberg

Auftragnehmer: Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL

88079 Kressbronn am Bodensee

Bodanstraße 14, Tel. 07543-9607-0 Fax. -20

### RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8. 1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. 12. 2004.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000 (Gbl. S. 581)

**Hinweis:** Ordnungswidrig handelt gem. § 75 LBO, wer diesen örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 bis 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Der Lageplan Nr. 3.4 des Bebauungsplans „Wintersulgen Nord I“ enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften.

### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 18, 18/1, 19, 20, 21, 21/2, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12, 49 (Kastanienweg, Wagnergasse), 50, 51, 52, 52/1, 53, 54, 55 (Weg), 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 64/1, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72 (Kornegasse), 73, 74, 74/1, 75, 77, 90, 91, 92, 92/1, 93, 94, 98, 188, 189, 189/1, 189/2, 189/3, 189/4, 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 192/1

und die Teilflurstücke 17 (Kastanienweg), 61 (Im Baumgarten), 89 (Zum Kornberg), 99, 100, 101, 101/1, 103, 104, 105, 106, 123, 190, 190/1, 193

der Gemarkung Wintersulgen (genaue Abgrenzung siehe Lageplan Nr. 3.4).

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 Baukörper

- 1.1.1 Baukörper sind in langgestreckter rechteckiger geschlossener Grundform auszubilden. Die Gebäudelänge muß mindestens das 1,4-fache der Gebäudebreite betragen. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper. Turmartige Bauteile sind unzulässig. Anbauten sind nur zulässig, wenn sie erdgeschossig untergeordnet vorgesehen werden und in verwandter Form zum Hauptgebäude in Erscheinung treten.

##### 1.2 Fassade

- 1.2.1 Als **Fassadenmaterialien** sind nur Putz, Glas und Holzwerkstoffe (bzw. ähnlich wirkende Materialien) zulässig. Die Farbgebung ist in gedeckten Farben vorzusehen. Die Fassaden von Nebengebäuden sind vorwiegend mit Holzverkleidungen auszuführen.
- 1.2.2 Bei Umbauten und Modernisierung von **Eindachhöfen** ist die bestehende Fassadengliederung zwischen Wohn- und Wirtschaftsteil beizubehalten. Ebenso sind die großen Tore in ihrer Grundgestalt beizubehalten.
- 1.2.3 **Doppelhäuser** sind hinsichtlich Material und Farbgebung der Fassade sowie Fenster und Fensterteilung gestalterisch aufeinander abzustimmen.



- 1.3 **Dach**
- 1.3.1 Hauptdach als symmetrisches Satteldach, Dachneigung siehe Eintragung im Lageplan.  
Für untergeordnete Anbauten, Nebengebäude und Garagen ist eine Reduzierung der Dachneigung auf mind. 25 Grad (für Pultdachanbauten mind. 10 Grad) zulässig.  
Bei Nebengebäuden der Landwirtschaft ist eine Reduzierung der Dachneigung auf mind. 20° zulässig.
- 1.3.2 Am Hauptbaukörper sind traufseitig **Dachvorsprünge** von mind. 40 cm auszubilden.
- 1.3.3 **Dacheindeckung** mit Dachziegeln bzw. Dachstein in den Farben braun bis rotbraun und grau. Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Für landwirtschaftliche Gebäude (ausgenommen Wohnhäuser) sind Dachdeckungen aus beschichtetem Metall ausnahmsweise zulässig.
- 1.3.4 **Dachaufbauten** sind nur als Schlepp- und Giebelgaupen zulässig im 1. Dachgeschoß,  
- Die Länge der Dachaufbauten incl. Widerkehr darf insgesamt pro Dachseite nicht mehr als 50% der zugehörigen Dachlänge betragen.  
- **Widerkehre und Zwerchhäuser** sind nur bei Gebäuden bis max. 4,5 m Wandhöhe zulässig. Zulässig ist max. ein Widerkehr oder ein Zwerchhaus pro Gebäude (max. Breite 3,5 m)  
- **Dacheinschnitte** sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Gaupen  
- Max. Breite von Giebelgaupen 2,0 m  
- Abstand der Dachaufbauten zum First in der Dachfläche gemessen mind. 1,0 m  
- Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m
- 1.3.5 **Doppelhäuser** sind mit einem gemeinsamen Dach sowie identischer Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.

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

- 2.1 Die privaten **Zufahrten und Stellplätze** sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc.) Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.
- 2.2 Das Gelände ist im natürlichen Verlauf zu erhalten. **Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes** auf den privaten Freiflächen sind nur zum höhenmäßigen Angleich an das Nachbargrundstück, an die Erschließungsstraße oder die eigene EFH bis zu max. 0,50 m zulässig. Modellierungen dürfen nur flach (Böschungsnigungen bis max. 1:4) erfolgen.
- 2.3 **Einfriedigungen** zum öffentlichen Raum sind als Staketenzaun (max. Höhe 1,1 m) oder als lockere Hecken aus heimischen Laubgehölzen auszuführen.  
Nicht zulässig sind Betonformsteine, Mauern, Stacheldraht sowie Einfriedigungen mit Nadelgehölzen (Thuja, Fichte, Scheinzypresse etc.).  
Der Mindestabstand der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 0,5 m.
- 2.4 Die Zufahrts- und Zugangsbereiche zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschränkt werden.

## 3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 74 (2) LBO

- 3.1 Je Wohneinheit über 70 qm Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze erforderlich. Für Wohnungen bis einschließlich 70 qm muß ein Stellplatz nachgewiesen werden.

## BEGRÜNDUNG

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sowie der Freiflächen die Einbindung der Siedlungsflächen in das Orts- und Landschaftsbild verbessern. Die örtlichen Bauvorschriften sollen den zukünftigen Bauherren ein Mindestmaß an Planungssicherheit gegenüber den Nachbarn zu geben.

Das gleiche Ziel der landschaftlichen Einbindung verfolgen die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen. Die Reduzierung der Bodenversiegelung erfolgt aus Umweltschutzgründen und dient gemeinsam mit dem modifizierten Entwässerungssystem das Ziel der Entlastung der Kanalisation und die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen unterstützen die Umsetzung der Minderung des Eingriffs nach § 1a BauGB. Die Verkabelung der Versorgungsleitungen dient zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Die erhöhte Stellplatzverpflichtung trägt der Lage im ländlichen Raum Rechnung. Das öffentliche Nahverkehrsnetz sichert nur eine beschränkte Anbindung.

Aufgestellt vom Planfertiger:  
Kressbronn, den 23.05.06

Gebilligt vom Gemeinderat:  
Heiligenberg, den 23.05.06



Fakler-Binder, Dipl.-Ing. SRL



Bürgermeister Amann

