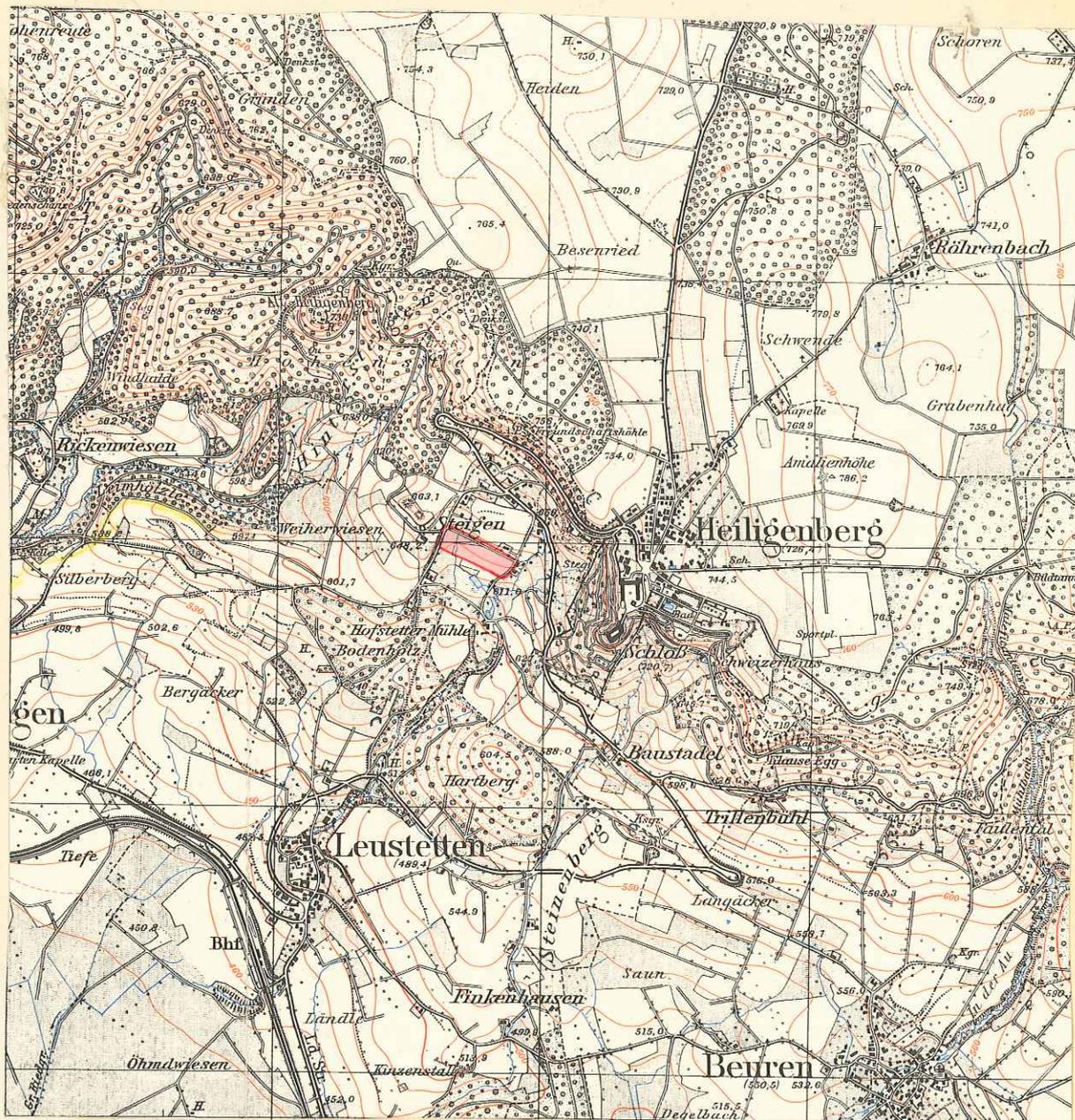


# GEMEINDE HEILIGENBERG BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG "BÜHLWIESE"

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000

 PLANUNGSGEBIET



KONSTANZ DEN 7. 10 1966

DER PLANFERTIGER:  
**ARNO JAHN**  
 BAU-ING. B.D.B.  
 FREIER ARCHITEKT  
 KONSTANZ  
 SALESIANERWEG 1 - TEL 2114

HEILIGENBERG, DEN 1. Aug 1967

DER BÜRGERMEISTER:

Gemeinde Heiligenberg

S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplanes Bühlwiese.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und der §§ 1, 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg in seiner Sitzung vom 1. August 1967 die Änderung des Bebauungsplanes "Bühlwiese", der vom Landratsamt Überlingen am 18. Juli 1961 genehmigt wurde, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Bühlwiese", welcher vom Landratsamt Überlingen am 18. Juli 1961 genehmigt wurde, wird für das Flurstück Nr. 180/1 aufgehoben und insoweit durch die Festsetzungen dieses Änderungs-Bebauungsplanes ersetzt. Der räumliche Geltungsbereich dieses Änderungs-Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Bestandteile des Änderungs-Bebauungsplanes

Der Änderungs-Bebauungsplan besteht aus:

1. Straßen- und Baulinienplan,
  2. Gestaltungsplan,
  3. Bebauungsvorschriften.
  4. Straßenlängs- u. Querschnitte
- Beigefügt sind:

1. Begründung,
2. Übersichtsplan,
3. örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes "Bühlwiese"

§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die Bebauungsplan-Änderung öffentlich aus. Sie

macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung orts-  
üblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der  
sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt,  
wird der Änderungs-Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Heiligenberg, den ..... 1. August 1967 .....



Der Bürgermeister .....

## Bebauungsvorschriften

zur Änderung des Bebauungsplanes "Bühlwiese" der Gemeinde  
H e i l i g e n b e r g

### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208) in der Fassung der Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62).

### B. Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist Reines Wohngebiet gemäss § 3 BauNVO.

##### § 2

##### Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

##### § 3

##### Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

##### § 4

##### Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind jedoch unzulässig.

- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5

#### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### § 6

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 7

#### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

### § 8

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen werden.

IV. Sonstiges

§ 8

Garagen

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Flächen für Garagen dienen nur als Anhalt. Es bleibt unbenommen und ist wünschenswert, Garagen innerhalb des Hauptgebäudes oder in unmittelbarer Verbindung damit unterzubringen. Garagen sind auch sonst auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen zugelassen werden. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (insbesondere § 69 LBO) bleiben unberührt.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Änderungs-Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Heiligenberg, den 1. August 1967.....

Der Bürgermeister:



Gemeinde Heiligenberg

S A T Z U N G

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes "Bühlwiese" der Gemeinde Heiligenberg.

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am ..... folgende örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes "Bühlwiese" der Gemeinde Heiligenberg als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes "Bühlwiese" der Gemeinde Heiligenberg.

§ 2

Grenzabstände

- (1) Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muß mindestens 8,00 m betragen.
- (2) Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände (§ 8 Abs. 1 LBO) bleiben unberührt.

§ 3

Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m betragen.
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf bergseits nicht mehr als 0,45 m betragen und wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Bezirksbaumeister festgelegt.

- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen von 22 - 28° sind bindend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

#### § 4

##### Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

- (1) Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die Garagen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

#### § 5

##### Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen und in den daran anschließenden unbebauten Flächen, insbesondere Vorgärten, sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sollen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein.

- (3) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstücke sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 7

Ausdehnung der Genehmigungspflicht

- (1) Abweichend von § 89 LBO und über § 87 LBO hinaus bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:
  - a) Stützmauern jeder Höhe,
  - b) Einfriedigungen jeder Höhe.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 10

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die

- (3) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstücke sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 7

Ausdehnung der Genehmigungspflicht

- (1) Abweichend von § 89 LBO und über § 87 LBO hinaus bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:
  - a) Stützmauern jeder Höhe,
  - b) Einfriedigungen jeder Höhe.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 10

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die

Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäß § 111 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich. Gleichzeitig tritt für das Flurstück 158/1 die Polizeiverordnung des Landratsamtes Überlingen zum Bebauungsplan "Bühlwiese" vom 18. Juli 1961 außer Kraft.

§ 11

Verhältnis zum Änderungs-Bebauungsplan des Bebauungsplanes  
"Bühlwiese"

Diese Satzung wird dem Änderungs-Bebauungsplan "Bühlwiese" gemäß § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigelegt.

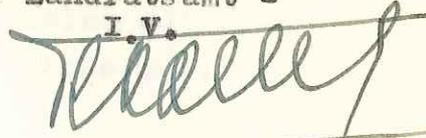
Heiligenberg, den .....

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 111 Abs. 5 LBO  
wird hiermit beurkundet.

Überlingen, den 29.8.1967

- Landratsamt -

I.V.



G 8 h r y

