

Gemeinde Heiligenberg

Bodenseekreis

Satzung

über

den Bebauungsplan „Föhrenbühl – Erweiterung II - Süd“, Heiligenberg – Steigen und über die Örtliche Bauvorschriften für diesen Bebauungsplanbereich

vom 03.06.2003

aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S 2141, ber. 1998 / S 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) 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 vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 03. Juni 2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 BauGB und für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO ist der Lageplan vom 11. März 2003 maßgebend. Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 178/16 und 178/17 sowie eine Teilfläche von Flst.Nr. 178/18 der Gemarkung Heiligenberg.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan - Lageplan/zeichnerischer Teil i.M. 1:500 vom 11. März 2003
2. Bebauungsplan - textliche Festsetzungen in Form von planungsrechtlichen Festsetzungen vom 19. Mai 2003

Beigefügt ist die Begründung.

§ 3
Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Lageplan i.M. 1:500 vom 11. März 2003
2. Textliche Festsetzungen vom 19. Mai 2003

Beigefügt ist die Begründung


§ 4
Ordnungswidrigkeiten

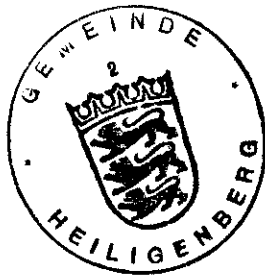
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteile des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB Kraft.

Ausgefertigt
Heiligenberg, den 05. Juni 2003


Amann
Bürgermeister



Hinweis:

Gemäß § 4 GemO wird auf Folgendes hingewiesen:

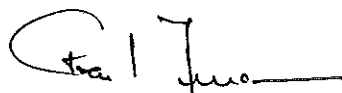
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO beim Erlass dieser Satzung kann nur innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. 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 Satzungsbeschuß nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschuß 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 über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o.g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben 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 05. Juni 2003


Amann
Bürgermeister

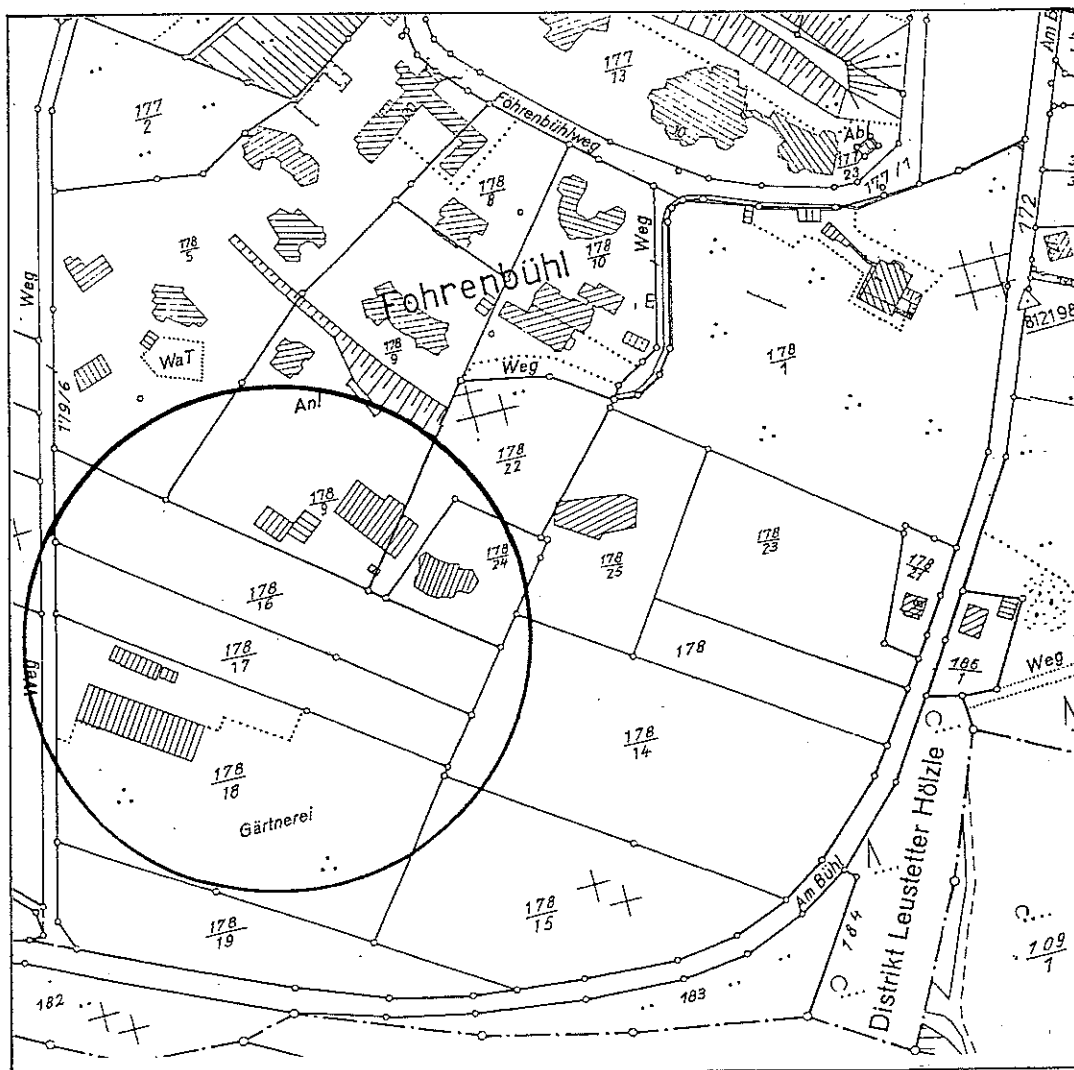


CAMPHILL SCHULGEMEINSCHAFT FÖHRENBÜHL HEILIGENBERG

BEBAUUNGSPLAN

„FÖHRENBÜHL ERWEITERUNG II/SÜD“

GEMEINDE HEILIGENBERG
BODENSEEKREIS



BEBAUUNGSPLAN „FÖHRENBÜHL ERWEITERUNG II/SÜD“

GEMEINDE HEILIGENBERG
BODENSEEKREIS

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Lageplan
- Textliche Festsetzungen

INHALT

- A RECHTSGRUNDLAGEN
- B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C HINWEISE
- D BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN " FÖHRENBÜHL ERWEITERUNG II/SÜD"
GEMEINDE HEILIGENBERG

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.vom 27.08.1997
(Bekanntmachung BGBI.I,S.2141)
(Neufassung gültig ab 01.01.1998)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990
zuletzt geändert am 22.04.1993
3. Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987
zuletzt geändert am 18.08.1997

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9(1) BauGB und BauNVO)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTUNGEN § 9(1)1 BauGB

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet "Schulgemeinschaft Föhrenbühl"
gemäß § 11 BauNVO.
Folgende Nutzungen sind gemäß § 2 der Vereinssatzung der
Camphill Schulgemeinschaften e.V.(Vereinszweck) für das
Plangebiet "FÖHRENBÜHL ERWEITERUNG II/SÜD" zugelassen:
 - Gebäude mit Wohnungen für Mitarbeiter und Wohngruppen
 - Gebäude für die Erweiterung des Gärtnerhofes mit Stallungen
für Kleintierhaltung und Lagerflächen.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1 BauGB

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Lageplan
und der Zahl der Vollgeschoße
- 2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes
sind 2 Vollgeschoße als zulässig. Als Ausnahme ist ein
3.Vollgeschoß zulässig,wenn sich im Untergeschoß,bedingt
durch das anstehende Gelände,ein weiteres Geschoß ergibt.
- 2.3 Weiterhin kann gemäß § 21a(5) BauNVO die Fläche notwendiger
Garagen,die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden,
bis zu 0,2 der maßgebenden Grundstücksfläche der zulässigen
Geschoßfläche (§20 BauNVO) hinzugerechnet werden.

3.0 BAUWEISE § 9(1)2 BauGB

- 3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 20(2) BauNVO festgesetzt.
 Ausnahme: Grenzbauten sind zulässig wenn der Nachbar durch Übernahme einer Baulast sich verpflichtet ebenfalls auf die Grenze zu bauen oder die erforderliche Abstandsbaulast übernimmt.
- 3.2 Gebäudegruppen sollen aufgelockert gegliedert sein. (Dörflicher Charakter)

4.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1)4 BauGB

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und rückwärtiger Baugrenze zulässig, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgebot, Pflanzbindung oder Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB

5.0 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB

- 5.1 Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Eingriffes
- Pfg 1: Naturnahe Feldhecke
 - Pfg 2: Grüngürtel zur Eingrenzung und Gliederung des Gebietes als Streuobstwiese
 - Pfg 3: Gewässerbegleitender Gehölzsaum mit offener Wasserrinne
- 5.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
- Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die Parkierreihen sind durch eine Pflanzfläche zu trennen (B=200 cm). In Abständen von ca. 10 m sind an den Stellflächen großkronige Bäume zu pflanzen.
 - Oberflächenwasser aus Grünflächen und Dachflächen sollte nach Einleitung in eine Retentionsfläche zur Pufferung und Klärung in die Vorflut eingeleitet werden.
 - Die best. Fläche mit Feldgehölz und Wassergraben (Fläche D im Grünordnungsplan) ist zu erhalten und zu pflegen.

6.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- 6.1 Als maximale EFH wird die mittlere natürliche Geländehöhe plus 0,5 m, ermittelt im Bereich der geplanten Bebauung, festgesetzt.

C. H I N W E I S E

- 1.0 Bodenschutz
Anfallender Bodenaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden soweit als möglich zur Geländegestaltung auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- 2.0 Grünordnung
Der Grünordnungsplan, erstellt durch das Büro Dr. Grossmann, Balingen, ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.
- 3.0 Sicherung der Maßnahmen des Grünordnungsplanes:
Teile der im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahme B und die Maßnahme E liegen außerhalb des Plangebietes. Zur Sicherung der Maßnahmen werden städtebauliche Verträge mit den Eigentümern geschlossen.
- 4.0 Wasserwirtschaft
 - 4.1 Abwasserbeseitigung:
Um eine schadlose Ableitung des anfallenden Schmutzwassers bescheinigen zu können, werden die Nachweise entsprechend den Berechnungen des Ing.-Büro Reckmann vom 01.12.1997 bei der Durchführung der Erschließung für die einzelnen Bauvorhaben aufgestellt.
 - 4.2 Geplantes Wasserschutzgebiet "Bodenholz" :
Einhaltung der Bestimmungen der geplanten Schutzgebietsverordnung (VwV-WSG vom 14.11.1994).