

Gemeinde Heiligenberg

S A T Z U N G

Über den Teilbebauungsplan HOHENSTEINÖSCH der Gemeinde  
Heiligenberg

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und der §§ 1, 2, 8-10 des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg in seiner Sitzung vom 10. März 1976 den Teilbebauungsplan HOHENSTEINÖSCH als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Plan.

§ 2

Bestandteile des Teilbebauungsplanes

Der Teilbebauungsplan besteht aus:

1. Straßen- und Baulinienplan mit Gestaltung
2. Bebauungsvorschriften
3. Straßenprofile

Beigefügt sind:

1. Begründung
2. Übersichtsplan
3. Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes HOHENSTEINÖSCH.

§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt den genehmigten Teilbebauungsplan 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 der Teilbebauungsplan rechtsverbindlich.

Heiligenberg, den 16. März 1976 .....



Bürgermeister

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 11 BBauG wird  
hiermit beurkundet.

Überlingen, den 28. 4.1976



Landratsamt Bodenseekreis  
-Aussenstelle Überlingen-

-Bauamt-  
im Auftrag

Jödicke



S A T Z U N G

über örtliche Bebauungsvorschriften für den räumlichen  
Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes HOHENSTEINÖSCH

Heiligenberg

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111,112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am ..16. NOV. 1976.. folgende örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes HOHENSTEINÖSCH der Gemeinde Heiligenberg als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes HOHENSTEINÖSCH der Gemeinde Heiligenberg.

§ 2

Grenzabstände

Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muß mindestens 6,00 m betragen, darüberhinaus gilt § 8 LBO.

§ 3

Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 10,00 m betragen.
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) bergseitig ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m vom gewachsenen Gelände betragen.
- (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 zulässige Dachneigung der Wohngebäude beträgt 18 - 30°. Für die Dachdeckung soll braun-engobiertes, kleinformatiges Bedachungsmaterial verwendet werden; schwarze Dacheindeckung bleibt ausgeschlossen.
- (6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- (7) Die Kniestockhöhe darf höchstens 30 cm betragen.

§ 4

Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude und 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 Nebengebäude und Garagen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen oder zu koppeln.
- (3) Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig mit Flachdach erstellt werden. Die Gesamthöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

§ 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 aus Naturstein oder Beton. Darüber Geländer mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen sollen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Benützung freizuhalten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (4) Der Abstand von Gemeindewegen muß 0,50 m betragen.
- (5) Es wird empfohlen, auf Einfriedigungen ganz zu verzichten.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen und bebauter Grundstücke

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse 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 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 7

Ausdehnung der Genehmigungspflicht

Abweichend von § 89 LBO und über § 87 LBO hinaus bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:

- a) Stützmauern in jeder Höhe
- b) Einfriedigungen in jeder Höhe.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gem. § 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 gem. § 111, Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

Verhältnis zum Teilbebauungsplan HOHENSTEINÖSCH

Diese Satzung wird zum Teilbebauungsplan HOHENSTEINÖSCH gemäß § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigefügt.

Heiligenberg, den 16. März 1976 .....



  
Bürgermeister



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

Überlingen, den 28. 4. 1976

Landratsamt Bodenseekreis

-Aussenstelle Überlingen-

- Bauamt -

im Auftrag



*J. Jödicke*

Jödicke



Bebauungsvorschriften

zum Teilbebauungsplan HOHENSTEINÖSCH der Gemeinde Heiligenberg

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes,
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 28.11.1968.
- 3.) §§ 1 - 3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauBVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Teilbebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (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 und der Zahl der Vollgeschoße.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl in diesem Plan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17, Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die Gebäude dürfen hangseitig höchstens zweigeschossig und bergseitig eingeschossig errichtet werden. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- (3) Von der Höchstzahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17, Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.
- (3) Der Schutzstreifen entlang der evtl. vorgesehenen Teilumgehung ist von jeder Bebauung einschl. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.

§ 9

Schallschutzmaßnahmen

Die unmittelbar an der evtl. vorgesehenen Teilumgehungsstraße liegenden Gebäude haben nach dem Ausbau dieser Straße, falls der Verkehrslärm stört, an ihrer Grundstücksgrenze Schallschutzmaßnahmen (Anpflanzungen, Schutzwälle, Mauern oder dergl.) nach dem Merkblatt (Schutz gegen Verkehrslärm) vorzunehmen.

§ 10

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Teilbebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Heiligenberg, den 16. März 1976

  
Bürgermeister