

Zum Antrag vom 1.8.72 gehörig

Anlage 1

Fertigung 1

Gemeinde Heiligenberg

S A T Z U N G

über den Teilbebauungsplan MÜHLÖSCHLE 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 14. Nov. 1973 den Teilbebauungsplan MÜHLÖSCHLE 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 MÜHLÖSCHLE.

§ 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 ...19. NOV. 1973.....

Der Gemeinderat:



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

zum Teilbebauungsplan MÜHLÖSCHLE 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 28.11.68.
- 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 BauNVO.

§ 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. Ausgenommen hiervon ist ein 20 m breiter Sicherheitsstreifen entlang der Landstraße.

- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahmen zugelassen werden. Ausgenommen hiervon ist ein 20 m breiter Sicherheitsstreifen entlang der Landstraße.

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. I+4
- (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 Frischrichtung 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.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

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

Heiligenberg, den 13. November 1973

Der Gemeinderat:



M. Mann
Bürgermeister

Die erfolgte Genehmigung gemäß § 11 BBauG wird
hiermit beurkundet.

Überlingen, den 28.11.1973

Landratsamt Bodenseekreis



Im Auftrag:

Wiedmann

Dr. Wiedmann, Reg.Rat

S a t z u n g

Über örtliche Bebauungsvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes "MÜHLÖSCHLE" Heiligenberg

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 13. Nov. 1973 folgende örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes MÜHLÖSCHLE der Gemeinde Heiligenberg als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes MÜHLÖSCHLE 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 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. *H. K. 22-28°*
- (5) Die zulässige Dachneigung der Wohngebäude beträgt bis 25°. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobiierte Tonziegel verwendet werden. Die Flachdächer sind als Kiespreßdächer auszuführen.
- (6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- (7) Ein Kniestock ist gestattet bis zu einer Höhe von 30 cm.

§ 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 und zu koppeln.
- (3) Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2.70 m betragen. Die Dachneigung soll im allgemeinen 0° betragen. Bei Satteldächern soll die Dachneigung und das Bedachungsmaterial 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 zu 0.30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern,
einfache Holzzäune (Latten-Scherenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,
quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung.
- (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. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Benützung freizuhalten.
- (3) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (5) Der Abstand zu Gemeindewegen muß 50 cm betragen.
- (6) 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 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden. Fremdländische Gehölze und Baumarten dürfen nicht gepflanzt werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- (4) Die Baufläche ist gegenüber der Landstraße 201 durch Bepflanzung bzw. durch Erhaltung der vorhandenen Baumbestände zu sichern.

§ 7

Ausdehnung der Genehmigungspflicht

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

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

§ 8

Ausnahme und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

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

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.

Verhältnis zum Teilbebauungsplan MÜHLÖSCHLE

Diese Satzung wird dem Teilbebauungsplan MÜHLÖSCHLE gemäß § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigelegt.

Heiligenberg, den 19. NOV. 1973

Der Gemeinderat



M. J. Mann
Bürgermeister

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

Überlingen, den 28.11.1973

Landratsamt Bodenseekreis

Im Auftrag:



Wiedmann

Dr. Wiedmann, Reg.Rat