

Landrat	mt
Überr.	l.
Eing. - 6. JUNI 1968	
Nr. ....	

Gemeinde Heiligenberg

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan "Ortsetter" der Gemeinde Heiligenberg.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und der §§ 1, 2, 6 - 10 des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg in seiner Sitzung vom 5. Nov. 1968... den Bebauungsplan "Ortsetter" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Straßen- und Baulinienplan,
2. Gestaltungsplan,
3. Bebauungsvorschriften,
4. Straßenlängsschnitten und Straßenquerschnitten.

Beigefügt sind:

1. Begründung,
2. Übersichtsplan,
3. Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsetter".

§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt den genehmigten Bebauungsplan 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 Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Heiligenberg, den 5. November 1968

Der Bürgermeister



*[Handwritten signature in blue ink]*

Gemeinde Heiligenberg

S A T Z U N G

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsetter" der Gemeinde Heiligenberg.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 5.11.68 folgende örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsetter" der Gemeinde Heiligenberg als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsetter" der Gemeinde Heiligenberg.

§ 2

Grenzabstände

Für Grenz- und Fensterabstände gilt die Landesbauordnung (LBO).

§ 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 9,00 m, bei talseits zweigeschossigen und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen mindestens 12,00 m und bei dreigeschossigen Gebäuden mindestens 16,00 m betragen.
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf im ebenen Gelände nicht mehr als 0,60 m und bei Hanggelände bergseits gemessen vom eingeebneten Boden nicht mehr als 0,30 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.
- (5) Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen sind bindend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (6) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalnten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen.  
Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.
- (8) Im bereits überbauten Teil des Planungsgebietes ist bei Um-, Auf- und Neubauten die Dachneigung denen der Nachbarhäuser anzugleichen. Über die Gestaltung der Um-, Auf- und Neubauten entscheidet die Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt.

#### § 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.

- (3) Die Nebengebäude und Garagen auf allen übrigen Grundstücken müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (4) Die Traufhöhe der Nebengebäude von landwirtschaftlichen Betrieben darf höchstens 5,50 m betragen. Sie müssen sich bei Erstellung entlang der Straßenfront den Hauptgebäuden angleichen. Werden Nebengebäude im hinteren Grundstücksteil erstellt, so sind diese mit einem flach geneigtem Satteldach (bis  $30^{\circ}$ ) zu versehen.

#### § 5

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

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:  
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,  
einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,  
quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung.  
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen, wenn diese aus in Ziff. 1 genannten Materialien bestehen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

#### § 6

##### Gestaltung unbebauter Flächen 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 standortgerechte Gehölze verwendet werden.

- (3) Auf jedem Grundstück ist, soweit es die Größe des Vorgartens ermöglicht, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. Baugrenze mindestens ein hochgewachsener Baum und auf dem rückliegenden Grundstücksteil je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
- (4) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- (5) Die Bebauung, Nutzung und Bepflanzung innerhalb der Sichtdreiecke darf das Maß von 0,80 m nicht übersteigen.

§ 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

Zu widerhandlungen 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.

§ 11

Verhältnis zum Bebauungsplan "Ortsetter".

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

Heiligenberg, den 5. November 1968

Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

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

9. Januar 1969

Überlingen, den ~~22. November 1968~~

- Landratsamt-

*Schiess*

Schiess



Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Ortsetter" 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).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208). In der Fassung der Verordnung vom 16. März 1965 (Gesetzbl.S. 62).

B. FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung

## § 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

## § 2

Ausnahmen

- (1) Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den § 3-6 und § 11 (BauNVO) Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese Allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt.

## § 3

Neben-u. 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

## § 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- u. Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Straßen- u. Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist im Straßen- u. Baulinienplan je nach Art des Baugebietes als zwingend bzw. als Höchstgrenze eingetragen.
- (3) Von der als zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen 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.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- u. 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 Teilbauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Heiligenberg, den 5. Nov. 1968

Der Bürgermeister:



*M. J. Mann*