

**Bebauungsplan „Ortsetter - 4. Änderung“
Wohnbebauung - Flurstück 85**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



12. Oktober 2010



Bebauungsplan „Ortsetter - 4. Änderung“

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Heiligenberg
Bürgermeister Amann
Schulstraße 5
88633 Heiligenberg

AUFTRAGNEHMER: Planstatt Senner
Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de

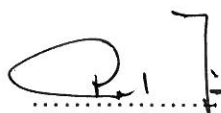
Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA SRL


Projektteam:
Simon Reismüller, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung
Markus Wolf, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt


Proj. Nr. 1504

Gemeinde Heiligenberg, 12.10.2010

Überlingen, 12.10.2010


.....
Herr Amann
Bürgermeister




.....
Johann Senner

INHALTSVERZEICHNIS

A - VERFAHRENSVERMERKE	4
B - STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1 Vorbemerkungen	5
2 Räumlicher Geltungsbereich, geltendes Planungsrecht	6
3 Erfordernis der Planung und Zielsetzung	6
4 Beschreibung der Planung	9
5 Planungsstatistik (Flächenbilanz in m ²)	11
C - TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN	12
1. Rechtsgrundlagen	12
2. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO	12
D - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 (1) 1 LBO	16
E - NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN	18
1 Erdarbeiten	18
2 Wasserrecht und Bodenschutz	18
3 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung	18
4 Abfallbeseitigung	18
5 Landschaftsschutzgebiet "Heiligenberg"	19
F - HINWEISE	20
G - SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ORTSETTER“, 4. ÄNDERUNG UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IM GELTUNGSBEREICH VON „ORTSETTER“, 4. ÄNDERUNG	21
H - ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	22
Literaturverzeichnis	23
I - PLANTEIL	24
Plan 1: Bestandsplan, Flurstück 85, Stand: April 2010	Maßstab 1:500
Plan 2: Lageplan „Ortsetter - 4. Änderung“, Stand: September 2010	Maßstab 1:500

A - VERFAHRENSVERMERKE

	Verfahrensschritte		Datum
1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat Heiligenberg	§ 2 (1) BauGB	30.03.2010
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 (1) BauGB	15.04.2010
3.	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 3 (1) BauGB, § 4 (1) BauGB	30.03.2010
4.	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	15.04.2010
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 3 (1) BauGB, § 4 (1) BauGB	26.04.2010 - 26.05.2010
6.	Stellungnahmeeinholungsverfahren zur Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB	26.05.2010
7.	Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB	13.07.2010
8.	Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit		29.07.2010
9.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 3 (2) BauGB, § 4 ff. BauGB, § 4a ff. BauGB	09.08.2010 - 09.09.2010
10.	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB	12.10.2010
11.	Ausfertigung		<u>20.10.2010</u>
12.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	§ 10 (3) BauGB	<u>21.10.2010</u>

B - STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Heiligenberg befindet sich im Bodenseekreis auf einem Hochplateau. Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 2.400 m². Es besteht bereits ein altes Gebäude mit einem neueren Anbau auf dem Grundstück.

Erschlossen wird das Grundstück über zwei bereits bestehende Zufahrten an der Salemer Straße.

Die damalige Gemeindeentwicklungsplanung bzw. der rechtskräftige Bebauungsplan Ortsetter von 1968 sah vor, dass diese Fläche als „Öffentliche Parkfläche“ am Ortseingang erschlossen werden soll. Die damals ausgewiesenen Parkplatzflächen werden von der Gemeinde zukünftig nicht mehr benötigt. Östlich vom Ortszentrum an der Benenbrunner Straße existiert inzwischen eine große öffentliche Parkfläche.

Das Grundstück wird mit einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB entwickelt.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z (Z= Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

2 Räumlicher Geltungsbereich, geltendes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Ortsetter“ von 1968 weist diese Fläche als „öffentliche Parkfläche“ aus.

Die Art der baulichen Nutzung ist MD Dorfgebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung setzt sich zusammen aus zwingend II Vollgeschossen, einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und einer zwingenden Geschossflächenzahl von 0,7. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Weiterhin ist ein Zufahrtsverbot (orange) entlang der Salemerstraße eingetragen. Für das Baufenster auf dem betreffenden Flurstück (bereits bebaut) ist ebenfalls zwingend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die weitere Bebauung in der Umgebung besteht aus zwei bis dreigeschossigen Gebäuden. Für diese Bebauung ist der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes aufgehoben worden.

Bebauungsplan Ortsetter

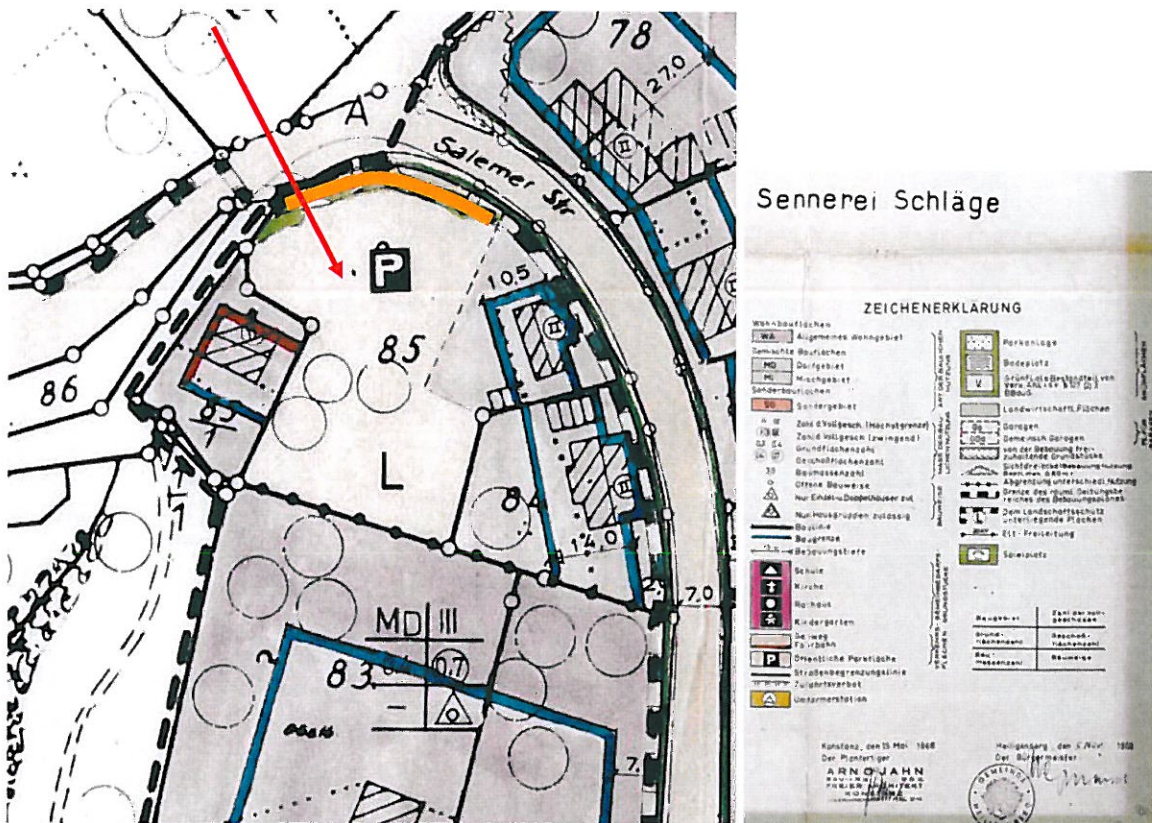


Abbildung 1: Bebauungsplan Ortsetter, Heiligenberg

Flächennutzungsplan GVV Salem/Frickingen/Heiligenberg

Der Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Salem, genehmigt am 06.04.2004, rechtswirksam geworden mit der Bekanntmachung vom 30.04.2004) stellt das Planungsgebiet als „Fläche für Wald“ (Bestand) dar. Die Flächen im direkten Umfeld des Gebietes sind als Wohn- und Mischbauflächen (Bestand) und als geplantes Sondergebiet dargestellt. Nördlich des Planungsraums befindet sich ein bestehendes Wasserschutzgebiet, weswegen eine Hauptleitung der Wasserversorgung den Geltungsbereich tangiert.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Landschaftsschutzgebiet

Ein Teil der Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG 4.35.027 Heiligenberg, mit einer Größe von 202 ha seit dem 18.02.1938) ausgewiesen. Als Schutzgegenstand wird der Höhenzug vom Alten Wachberg über Schlossberg-Nagelstein, Molassesporn mit risszeitlicher Bedeckung, genannt.

Die folgende Karte zeigt die genaue Lage des Landschaftsschutzgebietes und die Höhenlinien zeigen den Verlauf der Hangkante.

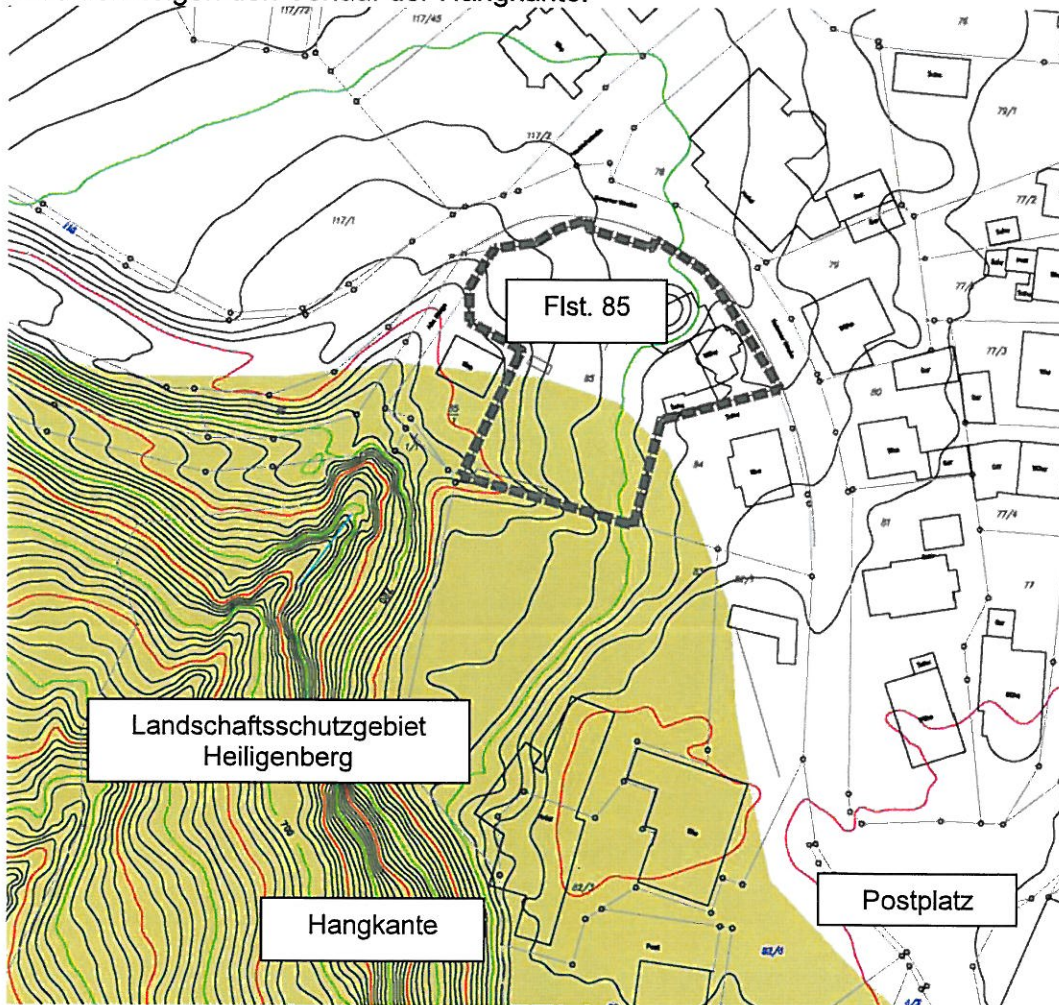


Abbildung 2: Landschaftsschutzgebiet Heiligenberg



Abbildung 3: Hangkante und Nachbarbebauung Flurstück 83/1

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Parkplatz wird in der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht mehr benötigt. Die Änderung soll die Möglichkeit der Nachverdichtung bieten. Die folgende Überlagerung zeigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsetter“ von 1968 mit den eingeblendeten zusätzlichen Bauflächen. Deutlich zu sehen ist, dass auf den Nachbargrundstücken große Bauflächen ausgewiesen sind. Nach einer bereits teilweise durchgeführten Bebauung der Nachbargrundstücke ergibt sich eine städtebaulich unerwünschte Lücke auf dem Flurstück 85.

Hinsichtlich der bereits möglichen Bebauung auf Flurstück 83 und der bereits erstellten Bebauung auf Flurstück 85/1 können die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes auch bei einem Freihalten der Fläche nur noch geringfügig erfüllt werden. Zudem befindet sich die besonders geschützte Hangkante außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Auf der Fläche sind verschiedene Kreise markiert die nach heutiger Sicht als gründordnerische Festsetzungen interpretiert werden können. Allerdings sind dafür keine Konkretisierungen in der dazugehörigen Zeichenerklärung vorhanden.

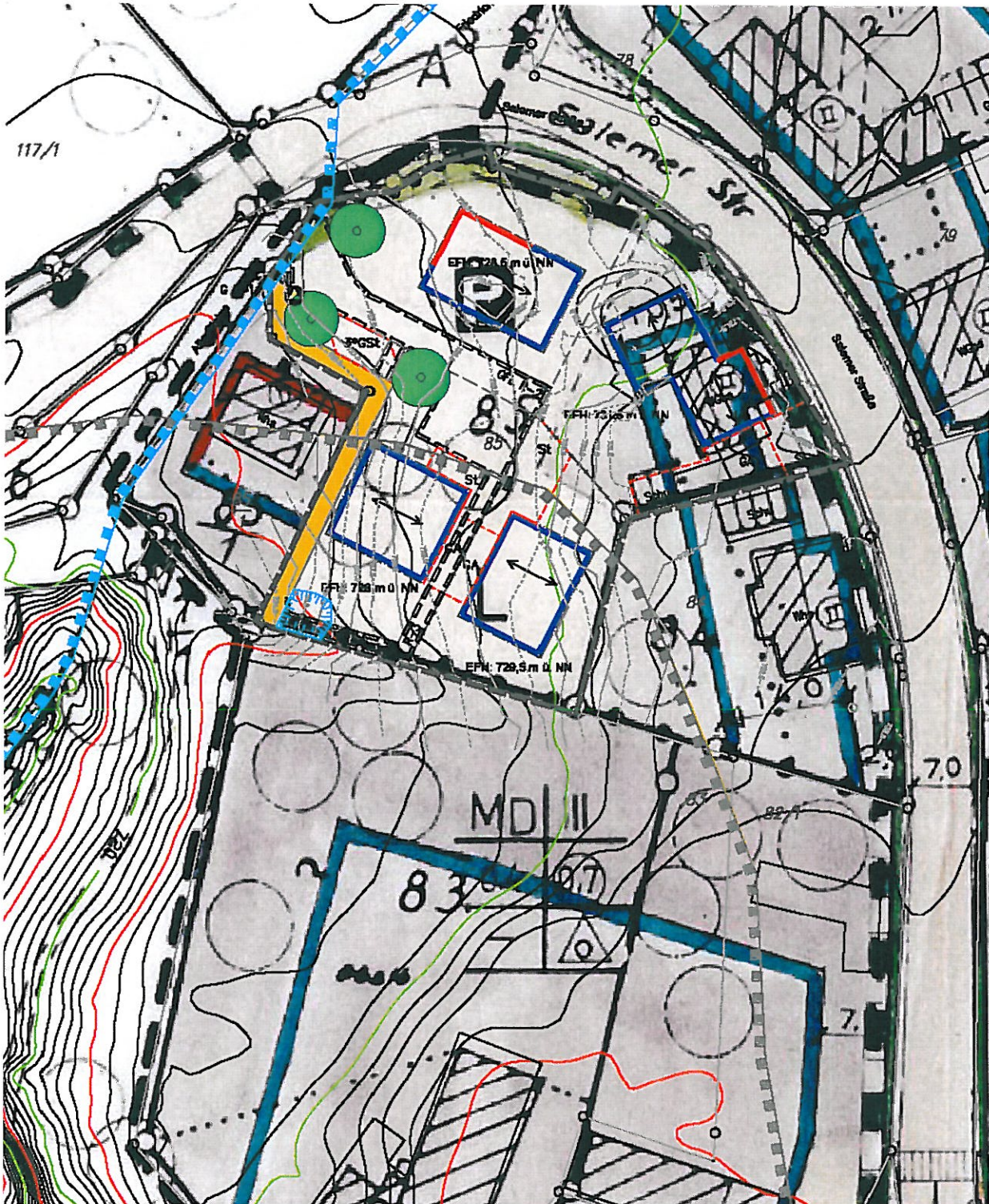


Abbildung 4: Überlagerung Bebauungsplan Ortsetter mit einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplan Ortsetter 4. Änderung

3 Erfordernis der Planung und Zielsetzung

Heiligenberg wird vom Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Stand 10/96) als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung bezeichnet. Diese angemessene Siedlungsentwicklung rechtfertigt die geplante Bebauungsplanänderung. Darüber hinaus wird die Waldfläche im Süden des Planungsgebiets als regionaler Grünzug ausgewiesen. Dieser wird von dem Vorhaben nicht tangiert.



Abbildung 5: Grundstücksgrenze (rote Markierung) und Umgebung
Aufnahmedatum: 29.10.2009

Nach § 1a BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden“. Dieser Sparerlass wird mit diesem Bebauungsplan berücksichtigt. Mehrere Wohneinheiten können durch diese vierte Bebauungsplanänderung im Zusammenhang bebauter Ortsteile entwickelt werden. Die bisher als Parkplatz ausgewiesene Fläche kann behutsam nachverdichtet werden. Die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Der Schutzzweck wurde bereits 1968 aufgehoben und die Erstellung eines Parkplatzes ermöglicht.

Das Landschaftsbild wird durch die Nachverdichtung zudem nicht beeinträchtigt. Die bewaldete Hangkante ermöglicht keine Blickbeziehungen mit den dahinter befindlichen Häusern. Die geplanten Gebäude sollen in einer offenen Bauweise mit Art und Maß der Umgebungsbebauung entstehen.

4 Beschreibung der Planung

Fußwegekonzept

Die Planung konzipiert am südwestlichen Gebietsrand einen Fußweg. Mit diesem Fußweg ergibt sich eine weitere Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Alte Steige“ und dem Ortskern der Gemeinde Heiligenberg. Die Fortsetzung dieses Weges wird im Zuge der Überplanung des Nachbargrundstückes (Flst. 83) geplant.

Zudem bleibt der Gehweg am nördlichen Gebietsrand entlang der Salemer Straße bestehen.

Grundstücksteilung und Stellung der baulichen Anlagen

Aufgeteilt wird das Grundstück in vier einzelne Grundstücke. Die Grundstücke werden mit einer zentralen privaten Erschließung versehen. Die Stellung der geplanten baulichen Anlagen und die dazugehörige Dachausrichtung passt sich dem Kurvenverlauf der

Salemer Straße an und bildet optisch eine Einheit mit den bereits bestehenden Gebäuden in der Umgebung.

Das Bestandgebäude und ein weiteres Gebäude entlang der Salemer Straße schirmen die Straße ab und bilden einen privaten rückwärtigen Bereich. Dieser dahinter liegende Bereich ist mit zwei Wohnhäusern versehen, die behutsam im Bestand und die bestehende Topografie integriert werden.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Privatstraße, die im Kreuzungsbereich der „Alten Steige“ und der Salemer Straße mündet. Damit diese Erschließung gefahrlos genutzt werden kann, müssen Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden.

Die Zufahrt am Bestandsgebäude (Salemer Straße 4) bleibt erhalten.

Gebäudehöhen und Dachformen

Die Bebauung soll sich dem umgebenden Duktus anpassen. Die geplanten ein- bzw. zweigeschossigen Gebäude sind mit Satteldach zu versehen.

Zudem passt sich der Höhenverlauf der einzelnen Dachfirste dem Höhenverlauf des Plangebiets an.

Sichtachsen

Nach dieser Nachverdichtung entstehen verschiedene Sichtachsen ins Salemer Tal. Dafür sind zwischen den baulichen Anlagen Abstände vorgesehen. Die Garagen im unteren Teil sind dabei als Puffer zwischen den Gebäuden vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Die Planung sieht vor, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet aufgenommen werden kann. Dafür sind Parkflächen auf den ausschließlich privaten Grundstücksflächen angelegt. Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei Stellplätze / Wohneinheit erhöht.

Die Erhöhung der Verordnung soll sicherstellen, dass sich der gesamte ruhende Verkehr auf den privaten Parkflächen abspielt. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Steinen oder Belägen zu versehen; eine Versiegelung ist unzulässig.

In der direkten Umgebung sind keine Parkplätze vorhanden.

Die drei weiteren Gemeinschaftsstellplätze sind nötig für Besucher der zukünftigen Bewohner.

Durchgrünung

Die Durchgrünung im Gebiet soll erhalten bleiben. Weiterhin sind mehrere Pflanzgebote im Plangebiet vorgesehen. Mit diesen Pflanzgeboten ergibt sich eine Torsituation zur privaten Erschließungsstraße.

Gestaltung der Gebäude

Die direkte Umgebungsbebauung setzt sich aus ein- und zweistöckigen Gebäuden zusammen, die jeweils ein Satteldach haben. Die Mehrzahl der Gebäude ist mit Klappläden versehen.

5 Planungsstatistik (Flächenbilanz in m²)

Die geplanten Flächen werden in dieser Übersicht zusammengestellt:

Flurstück Nr. 85	Flächengröße 2.345 m ²
-------------------------	-----------------------------------

Geltungsbereich
Bebauungsplan 2.345 m²

	Bestand	Planung	Differenz
versiegelte Fläche, Gebäudefläche	235 m ²	759 m ²	+ 524 m ²
teilversiegelte Fläche (z.B. Zufahrten, Stellplätze)	173 m ²	557 m ²	+ 384 m ²
Grünfläche, unversiegelte Freifläche	1.937 m ²	1.029 m ²	- 908 m ²

Grundstücksteilung	2.345 m²
Grundstück 1	507 m ²
Grundstück 2 (Bestandsgebäude)	638 m ²
Grundstück 3	424 m ²
Grundstück 4	383 m ²
private Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), gemeinschaftliche Parkplätze, Versorgungsflächen	295 m ²
öffentlicher Fußweg	98 m ²

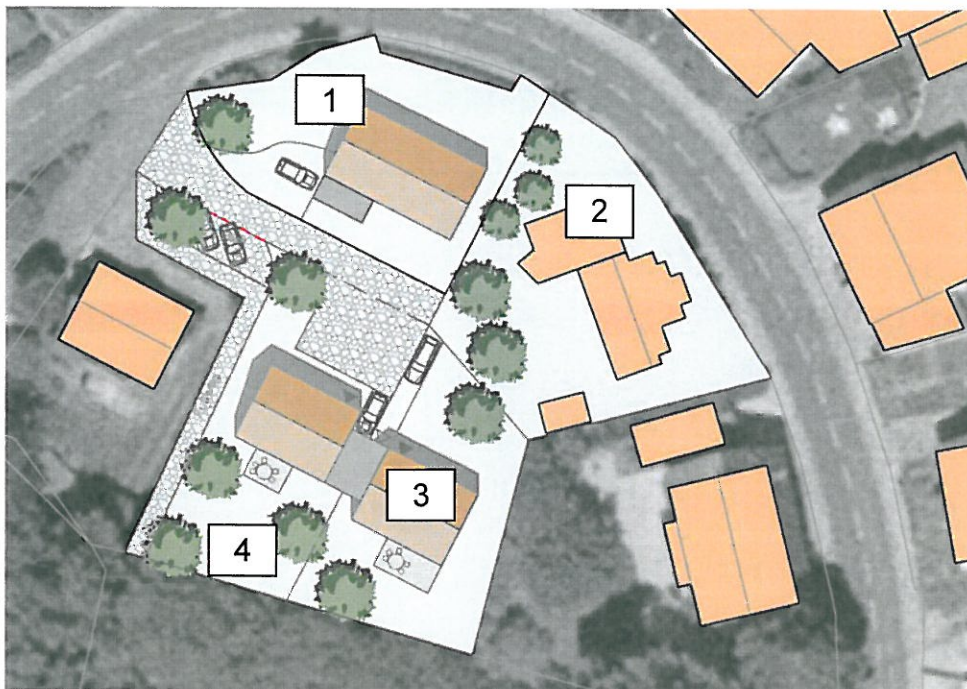


Abbildung 6. Baugestaltungsplan

C - TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**; i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I Seite 3018) m.W.v. 31.07.2009 Stand: 01.09.2009 aufgrund Gesetzes vom 17.12.2009 (BGBl. I Seite 2585)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** , i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) m.W.v. 01.05.1993
3. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. Seite 809) m.W.v. 12.12.2009 Stand: 01.03.2010 aufgrund Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**, i.d.F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009
6. **Straßengesetz von Baden-Württemberg (StrG)** vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) m.W.v. 16.06.2007
7. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010
8. **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW)** in der Fassung vom 13.12.2005, in Kraft getreten am 01.01.2006, zuletzt geändert durch das DLR-Gesetz BW vom 17.12.2009

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
i.V.m. BauNVO

- 1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. § 4 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
i.V.m. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung, durch auf dem Plangebiet angeordnete Baufenster, sowie durch die auf dem Gebiet angeordneten Flächen für Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Ansonsten wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Angaben,

siehe Nutzungs-
schablone der Oberkante der baulichen Anlagen,
(die geplante maximale Oberkante Gebäudehöhe geht auf den umgebenden Bestand ein. Sämtliche Höhen sind so gewählt, dass die neuen Baukörper im Gesamtbild nicht störend wahrgenommen werden können, die Oberkante ist zwingend festgesetzt), § 18 BauNVO

siehe Nutzungs-
schablone der maximal überbaubaren Grundfläche auf den einzelnen Grundstücken, § 19 BauNVO

siehe Nutzungs-
schablone und die Zahl der Vollgeschosse. § 20 BauNVO

- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. BauNVO
- 3.1. Entsprechend den Eintragungen (Baufenster) im Lageplan ist als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. § 22 BauNVO
- 3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt. Die Abstandsflächen entsprechend §§ 5 und 6 Landesbauordnung (LBO) müssen eingehalten werden. Zudem sind die Bereiche für Nebenanlagen gekennzeichnet. Ergänzend sind Baulinien festgesetzt die die eindeutige Position bestimmen. § 23 BauNVO
- 3.3. Die Hauptfirstrichtung ist im Lageplan eingetragen.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. BauNVO
- 4.1. Stellplätze sind entsprechend der Eintragungen im Plan in ausreichender Anzahl nachzuweisen. § 12 BauNVO
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Flächen für Stellplätze und Garagen eingetragen. Falls kein Eintrag vorhanden ist, sind die Stellplätze (St) und Garagen (GA) ebenfalls in der nicht überbaubaren Fläche außerhalb der Sichtdreiecke zulässig. Auf der gemeinschaftlich genutzten Fläche sind zudem 3 Gemeinschaftsstellplätze (GSt) festgesetzt.
- 5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 (1) 10 BauGB
Die sonstigen Flächen sind von der Bebauung freizuhalten. Diese Flächen müssen für die nötigen Sichtdreiecke von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 (1) 6 BauGB i.V.m BauNVO
Die maximale Anzahl der Wohneinheiten kann der Nutzungsschablone entnommen werden. Die Beschränkung verhindert, dass zu viele Wohneinheiten entstehen. Eine ungeeignete Dichte und damit verbundenes hohes Verkehrsaufkommen wird damit verhindert und der dörfliche Charakter bleibt erhalten.
- 7. Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB
Im Lageplan sind die Verkehrsflächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Anschlussmöglichkeiten an die Salemer Straße sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Zudem sind die Bereiche gekennzeichnet, an denen keine Ein- und Ausfahrtbereiche möglich sind.
- 8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** § 9 (1) 14 BauGB
Im Lageplan ist eine Fläche für die Abfallentsorgung markiert.

- 9. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) 10 BauGB
- Südlich der Fläche sind Retentionsmulden und -gräben mit einer Saatgutmischung für feuchte Wiesen anzulegen.
- 10. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen** § 9 (1) 14 BauGB
i. V. m
§ 9 (1) 16 BauGB
- Auf der Fläche A1 ist zur Entwässerung des unbelasteten anfallenden Regenwassers der Dach-, Hofflächen und Zufahrten eine Retentionsmulde anzulegen.
Die häuslichen Abwässer werden dem bestehenden Abwasserkanal zugeführt.
Unbelastetes Dachwasser und Regenwasser von befestigten Flächen der Grundstücke (Dach-, Hofflächen, Zufahrten) werden entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in einer Retentionsmulde gesammelt und dort zur breitflächigen Versickerung im Wald bzw. Gelände gebracht.
Die Mulde befindet sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches und soll möglichst auf einer Höhe angelegt werden. Sollte dies aufgrund der topographischen Situation nicht möglich sein muss die Mulde kaskadierend angelegt werden.
Die Retentionsmulde ist nach dem Regelwerk DWA-A138 auf dem Flurstück 85 entsprechend den Eintragungen im Lageplan (Fläche A1) zu errichten.
Eine Ableitung von gering verschmutzten Dach- und Oberflächenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.
- 11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB
- 11.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind gering belastete Verkehrsflächen wie Stellplätze, Hofflächen oder Garagenzufahrten und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 11.2 Im Lageplan sind einzelne Pflanzgebote eingezeichnet. An diesen Stellen sind geeignete heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte der Laubbäume gelten gemäß Planeintrag, wobei der Standort im Umkreis von 4 m verändert werden kann. § 9 (1) 25 BauGB
- 12. Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte** § 9 (1) 21 BauGB
- Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt gemäß Planeintrag.
GF - R1 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Erschließung Fußweg)
Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 85/1 (Wohnhaus Alte Steige 1, Zufahrt)
GFL - R2 - Gehr- Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und Versorgungsunternehmen
L - R3 - Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und der Gemeinde Heiligenberg (Leitungen zum ableiten des Oberflächenwassers und Bereich für Retentionsmulde)

13. Bauliche und sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Gefordert sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern und eine strukturierte Raumaufteilung, bei der Aufenthaltsräume auf der der Straße abgewandten Seite unterzubringen sind. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind geeignete Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine nächtliche Lüftung auch ohne eine Teilöffnung der Fenster in Kippstellung zulassen.

14. Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	maximale Gebäudebegrenzt durch die maximale Oberkante OK
Bauweise	Dachform

max. Anzahl der Wohneinheiten (WE) / Wohnhaus

D - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 gemäß § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) Gemeindeordnung BW

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 30.03.2010 maßgebend.

2. Gebäudehöhe

§ 74 (1) 1 LBO

- 2.1. Die maximale Gebäudeoberkante kann der Nutzungsschablone entnommen werden und ist zwingend festgesetzt.

3. Dachgestaltung

- 3.1. Dachform, Dachneigung
Zugelassen werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°.

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben bzw. Giebelgauben zulässig. Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Gesamtsumme) darf höchstens 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

Für die Dacheindeckung sind graue, rote bis braune Ziegel oder ziegelähnliche Dachsteine mit nicht-glänzender Oberfläche zulässig.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig. Freistehende, bzw. aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen müssen somit parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Der Einbau von Dachflächenfenstern ist zulässig. Die Fläche der Dachfenster darf jedoch max. 15 % der Fläche der jeweiligen Dachseite betragen.

4. Fassade

Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holz zulässig. Die Farbgebung der Fassaden ist nur in gedeckten Uni-Farbtönen zulässig.

5. Sicht- und Witterungsschutz

Zum Sicht- und Witterungsschutz an Türen und Fenstern sind Klappläden, Rollläden und Jalousien zulässig.
Zum Erhalt des Ortsbildes sind an den Fenstern, der Salmerstraße zugewandten Gebäudeseiten, Klappläden anzubringen.

6. Stellplätze, Zufahrten und Wege

§ 74 (2) 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung wird entsprechend der Nutzung festgelegt. Je Wohneinheit müssen mindestens **zwei Stellplätze** nachgewiesen werden. Die Stellplätze können auch in Garagen oder überdachten Stellplätzen nachgewiesen werden.

§ 37 (1) LBO

Zusätzlich müssen drei gemeinschaftlich genutzte Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Erhöhung der Verordnung soll sicherstellen, dass sich der gesamte ruhende Verkehr auf den privaten Parkflächen abspielt. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Steinen oder Belägen zu versehen; eine Versiegelung ist unzulässig.

7. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der grünordnungsplanerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) und der Pflanzliste A im Anhang zum Umweltreport zu gestalten.

8. Entwässerung

Die häuslichen Abwässer werden dem bestehenden Abwasserkanal zugeführt.

Unbelastetes Dachwasser und Regenwasser von befestigten Flächen der Grundstücke (Dach-, Hofflächen, Zufahrten) werden entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in einer Retentionsmulde gesammelt und dort zur breitflächigen Versickerung im Wald bzw. Gelände gebracht.

Die Mulde befindet sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches und soll möglichst auf einer Höhe angelegt werden. Sollte dies aufgrund der topographischen Situation nicht möglich sein muss die Mulde kaskadierend angelegt werden.

Die Retentionsmulde ist nach dem Regelwerk DWA-A138 auf dem Flurstück 85 entsprechend den Eintragungen im Lageplan zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Ableitung von gering verschmutzten Dach- und Oberflächenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Auf Flächen, deren Regenwasserabflüsse versickern oder der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden, ist das Autowaschen, das Einleiten von Putzwasser, das Abspülen von Schadstoffen wie Farbreste, Baustoffe, Baustoffreste und dgl. nicht zulässig.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 75 (3) LBO

E - NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

1. Erdarbeiten

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung sind Funde im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Die Abstimmung soll möglichst früh stattfinden, damit eine Vereinbarung zum Zeitraum der Grabung und einer evtl. notwendigen Kostenbeteiligung getroffen werden kann.

§ 9 (6)
BauGB

2. Landschaftsschutzgebiet “Heiligenberg“

Auf den durch das Landschaftsschutzgebiet erfassten Flächen sind die Verordnung von 1938 und die darin genannten Vorschriften und Bestimmungen zu beachten. Auf die Widersprüche zwischen der Landschaftsschutzgebietsverordnung und dem geplanten Vorhaben wird im dazugehörigen Umweltreport und in Kapitel B - 2 eingegangen.

F - HINWEISE

1. **Ableitung des Dachwassers**

Für die Ableitung des Dachwassers wird der Einsatz von Dachrinnen und Fallleitungen aus Kunststoff empfohlen. Diese Ableitung des Regenwassers kann aus gestalterischen Gründen an den straßenzugewandten Seiten (Salemstraße) aus Kupfer erfolgen.

2. **Geotechnik**

Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

3. **Ausführungsvorschlag**

Als Ausführungsvorschlag ist dem Lageplan ein Baugestaltungsplan im Maßstab 1:1.000 beigelegt. Zudem gibt es einen weiteren erläuternden Schnitt.

4. **Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Steigen“ und grenzt südwestlich an die Zone II dieses Schutzgebietes an.

Gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (4. überarbeitete Neuauflage, Mai 2005) ist in Zone I bis III / IIIA von Wasserschutzgebieten der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden i.d.R. verboten.

5. **Stromversorgung**

Zur Versorgung des Gebietes können derzeit bestehenden Anlagen der ENBW erweitert werden. Es wird erforderlich, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, auf öffentlichem und nichtöffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplans, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Die Tiefbauarbeiten werden durch eine der ENBW beauftragten Firma ausgeführt werden.

6. **Wasserrecht und Bodenschutz**

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

7. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wässerschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

G - SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ORTSETTER“, 4. ÄNDERUNG UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IM GELTUNGSBEREICH VON „ORTSETTER“, 4. ÄNDERUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018) m.W.v. 31.07.2009, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S.185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. BW S.809), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132; II 1990 S.889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) m.W.v. 01.0.1993 sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg den Bebauungsplan „Ortsetter“, 4. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 12.10.2010 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsetter“, 4. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil vom September 2010.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Ortsetter“, 4. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil von September 2010 und Begründung von 12.10.2010. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 12.10.2010 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

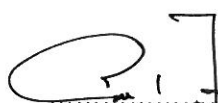
- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zur Fassadengestaltung
- zur Gestaltung der unbebauten Flächen


nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Ortsetter“, 4. Änderung der Gemeinde Heiligenberg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 (3) BauGB).

Gemeinde Heiligenberg, den 20.10.2010


Frank Amann
Bürgermeister



H - ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1 Verschiedenes

Um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten, sind die Gebäudehöhen auf eine Höhe von 8,5 m bzw. 11 m zwingend festgesetzt. Zudem ist ein Bereich für erlaubte Dachneigungen angegeben. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer möglich. Bei Garagen sind zudem Flachdächer möglich.

Zur Gestaltung dieser Dächer ist ein Verbot von glasierten Ziegeln sowie Kupfer- und Zinkblecheindeckungen vorgesehen.

Die Stellplatzverpflichtung wird in diesem Baugebiet auf zwei pro Wohneinheit erhöht. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten ist auf eine bzw. drei pro Wohngebäude begrenzt. Diese Beschränkung verhindert, dass eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten entsteht.

Eine massive Dichte und damit verbundenes hohes Verkehrsaufkommen wird damit verhindert. Die bisherige Struktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern kann damit erhalten bleiben.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des ca. 0,3 ha großen Geländes geschaffen werden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Eine Nachverdichtung liegt im konkreten Fall vor.

Die Planungsfläche befindet sich im Geltungsbereich der folgenden Satzung „Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in Heiligenberg“. Die Verordnung enthält ein Verbot von Bauwerken aller Art. Der Widerspruch zur Verordnung konnte im Laufe des Verfahrens aufgelöst werden, indem eine starke Durchgrünung des Gebietes vorgesehen wurde. Mit mehreren standortgerechten Hochstämmen kann eine Befreiung der genannten Verordnung von durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt werden.

Die Festsetzung sieht vor dass alle an den per Pflanzgebot festgelegten Standorten ein entsprechender standortgerechter Hochstamm gepflanzt wird.

Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, BGBl. S. 3316)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006, BGBl. I S. 2833)

Bundesregierung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, geändert am 04.02.2005

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (1962):

Geologische Übersichtskarte 1 : 100.000 von Baden-Württemberg mit Erläuterungen

Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) Baden-Württemberg

(2005): Natura 2000-Gebiete, Karlsruhe

(2004): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Bearbeitung: Peter Vogel, Thomas Breunig, Karlsruhe

(2001): Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg: Topografische Karte, Blatt 8220 Überlingen West 1:25.000 + L8320 Konstanz Pfullendorf, M 1 : 50.000, Stuttgart

Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Heft 31, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren

I - PLANTEIL

Plan 1: Bestandsplan, Stand Juli 2010

Maßstab 1:500

Plan 2: Rechtsplan „Ortsetter - 4. Änderung“, Stand September 2010

Maßstab 1:500