

Satzung über den Bebauungsplan „Hungerberg III“ OT Liggersdorf

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels am 06.03.1991 den Bebauungsplan „Hungerberg III“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung (M 1:500) vom 06.03.1991

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Hungerberg III“ besteht aus:

1. Planzeichnung (Maßstab 1:500) vom 06.03.1991 mit Zeichenerklärung
2. Bebauungsvorschriften vom 06.03.1991

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

1. Übersichtsplan (M 1:2500) vom 06.03.1991
2. Begründung vom 06.03.1991

§ 3 Überschneidungen mit dem Bebauungsplan „Hungerberg II“

Für evtl. Überschneidungen mit dem Bebauungsplan „Hungerberg II“ gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hungerberg III“.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen des Bebauungsplans nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO. Ordnungswidrigkeiten liegen auch in Fällen des § 213 BauGB vor.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft. Gleichzeitig treten eventuell vorhandene bisherige Festsetzungen für den Bereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Hohenfels, den 06.03.1991

(Veit)
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Hungerberg III“ Ortsteil Liggersdorf

A. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 BGBl. S. 2253.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. S. 833).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBL. S. 577).

Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz (WoBau ErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926).

Die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungs- und baurechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1. Bauland und Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone).

Der bebaute Teil (Flst. 67/8) des Bebauungsplans wird seiner Nutzung entsprechend als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Trauf- und Firsthöhenangabe.

Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, soweit sich aus dem eingetragenen Baufeld keine geringere GRZ und GFZ ergibt. Ist ein Dachgeschoss zulässig, so darf die max. Grundfläche entsprechend dem § 2 Abs. 5 LBO nicht überschritten werden. Auf die Grundflächenzahl sind auch die Grundflächen entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO mit anzurechnen. Eine Ausnahme hiervon bilden Garagenzufahrten, die derart befestigt sind, dass das anfallende Regenwasser darauf versickern kann (z. B. Rasenpflaster oder Kiesbelag).

Auf die Geschossflächenzahl sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen, die in nicht anrechenbaren Vollgeschossen liegen samt deren Umfassungswände und zugehöriger Treppenräume mitzurechnen.

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Für die Einschränkungen der offenen Bauweise und die Stellung der Gebäude, gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudetiefen von max. 12,0 m zulässig, bezogen auf die jeweils äußerste Gebäudelängsseite. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig, sofern sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Wintergärten oder sonstige Glasanbauten sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dürfen maximal 10 % der Gebäudefläche einnehmen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Sichtfelder sind nur Einfriedungen und Bepflanzungen bis zu einer Höhe von max. 80 cm über der angrenzenden Straßenhöhe erlaubt.

Die Sichtfelder sind im Lageplan dargestellt.

5. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Die Firstrichtungen der baulichen Anlagen sind für Einzelhäuser, soweit im Lageplan dargestellt, entsprechend der Einzeichnungen im Bebauungsplan anzuordnen. Nebenfirstrichtungen müssen höhenmäßig unter dem Hauptfirst liegen. Der Firsthöhenunterschied muss mindestens 50 cm betragen. Nebendächer müssen die gleiche Neigung wie die Hauptdächer aufweisen. Das gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen. Die Firstrichtung sollte ebenfalls dieselbe sein. Sind abgewinkelte Firstrichtungen eingetragen, so kann die Firstrichtung entsprechend gewählt werden; der Bau von abgewinkelten Gebäuden ist ebenfalls möglich.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB

Die Gebäudehöhen sind durch die im Lageplan festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhen, der Traufhöhe und der Firsthöhe festgelegt. Die Traufhöhe wird definiert als der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante des obersten Dachziegels. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH bezogen auf NN, neues System) ist auf mind. 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses einzuhalten, und wird als Höchstwert festgesetzt.

7. Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten § 9 (1) 4 BauGB

Die Zahl der Stellplätze und Garagen ist auf mind. 2 Stück je Wohneinheit festgesetzt. Für Arztpraxen und sonstige freiberuflich Tätige sind mind. 3 Stellplätze oder Garagen auszuweisen. Im übrigen wird auf die Verwaltungsvorschrift des IM über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 08.12.1986, AZ: V4062.6/138 verwiesen. Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Angebaute Garagen können außerhalb dieser Flächen und auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

Im Bereich der Bebauung mit Doppelhäusern/Hausgruppen sind die Stellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen.

Die Anordnung der nicht überdachten Stellplätze ist vom Planverfasser im Baugesuch darzustellen.

Garagen aus Profiblech sind unzulässig.

Freistehende Garagen sind in jedem Fall mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zu bauen. Garagen oder überdachte Stellplätze sind in ihrer Bauform und Fassadengestaltung (Materialien- und Farbwahl) mit dem Hauptgebäude abzugleichen.

Garagen auf Grenzen mit Giebel zur Grenze sind gemäß Bebauungsplan zulässig. Die nach LBO zulässigen Wandhöhen und Wandflächen für Grenzgaragen sind einzuhalten. Unmittelbar an Garagen angehängte Rinnen über Nachbargrundstücken sind zulässig.

Werden Garagen nicht direkt auf die Grenze gebaut, so muss der Grenzabstand mindestens 1,0 m betragen. Der Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand bzw. der Gehweghinterkante und dem Garagentor muss mindestens 5,50 m betragen. Angebaute oder freistehende Garagen mit Zufahrten parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen seitlichen Grenzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 1,5 m (einschl. Dachvorsprung) aufweisen.

8. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt. Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und

natürlichem Gelände überschreiten, im Lageplan eingetragen. Die im Lageplan angegebenen Zufahrten von der Planungsstraße zu den Grundstücken sind nicht bindend.

9. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

10. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

Es wird ein öffentlicher Spielplatz angelegt. Eine weitere Grünfläche ist zur Abgrenzung der vorhandenen Bebauung hin zur geplanten Straße „A“ nördlich von Flst. 67/8 vorgesehen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen, § 9 (1) 17 BauGB

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 50 cm Höhe bedürfen auf Privatgrundstücken einer Genehmigung. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Sie dürfen nicht durch Mauern ersetzt werden.

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen, § 9 (1) 21 BauGB

Zur Entwässerung der westlichen Hälfte des Baugebiets ist es aus Kostengründen bzw. aufgrund der topographischen Verhältnisse notwendig, den Kanal über private Grundstücke zu führen. Das hierfür erforderliche Leitungsrecht ist im Lageplan dargestellt.

13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25 BauGB

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sollen folgende heimischen Gehölze verwendet werden:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hartriegel (*Cornus max*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Salweide (*Salix caprea*)
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Weißdorn (*Crataegus carrierei*)
Winterlinde (*Tilia parvifolia*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Kiefer (*Pinus silvestris*)

14. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25 BauGB

Die im Lageplan dargestellte Baumbepflanzung entlang der Straße befindet sich auf öffentlichen Flächen. Der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks muss sich jedoch verpflichten, den Baum auf Dauer zu dulden und zu unterhalten. Als Übergang von der geplanten Bebauung hin zur freien Feldlage ist eine durchgehende Begrünung in Form einer Buschbepflanzung mit einer Breite von 1,00 m vorgesehen. Der Abstand dieser Bepflanzung zur Grundstücksgrenze soll dabei 1,00 m betragen.

15. Nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffener Festsetzungen, § 9 (6) BauGB

Erfolgt im Anschluss an die Behördenanhörung, die im Rahmen des Verfahrens durchgeführt wird.

16. Abstandsflächen

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

17. Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachflächen sind mit einem roten bis rotbraunen, nicht gleißenden Bedachungsmaterial kleinen Formats (Ziegel) einzudecken.

Solaranlagen werden zugelassen; deren Größe darf jedoch 1/3 der entsprechenden Dachfläche nicht übersteigen. Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten. Die Dachvorsprünge sollen kräftig ausgebildet werden und nicht kleiner als 40 cm sein. Dachaufbauten und –einschnitte sind ab einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten darf jedoch 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten oder –einschnitte von der Dachtraufe muss, horizontal gemessen, mindestens 1,50 m betragen. Das Gaubendach muss mind. 1,00 m unterhalb des Firstes wieder am Hauptdach anschließen. Eine Garage mit Satteldach ist mit derselben Dachneigung zu bauen wie das dazugehörige Wohnhaus. Die Firstrichtung sollte ebenfalls dieselbe sein. Dies gilt auch für sonstige Nebenanlagen.

18. Antennen/Satellitenanlagen

Es ist unzulässig, mehr als eine herkömmliche und eine Satellitenantenne pro Grundstück anzubringen. Es wird empfohlen, Satellitenanlagen nicht auf dem Dach zu errichten, sondern auf der Giebelseite anzubringen oder im Gartenbereich aufzustellen.

19. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Flächen sind zur Abgrenzung der Grundstücke Hecken vorgeschlagen. Es können aber auch Holzzäune (Scheren- oder Lattenzäune) auf Sockelmauern anstelle der Hecken angeordnet werden, wobei die Mauern 30 cm und die Gesamthöhe (Mauer + Zaun) 1,00 m über Straßenrand nicht überschreiten dürfen. Vorderkante Mauer und auch Vorderkante Hecke müssen mind. 35 cm hinter der Grundstücksgrenze liegen. An der Straßenseite an der sich kein Gehweg befindet, muss der Abstand mind. 50 cm betragen. Einfriedungen zum Nachbargrundstück hin dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m ebenfalls nicht übersteigen, wobei eine evtl. Sockelmauer ebenfalls nur 30 cm hoch sein darf. Es wird vorgeschlagen, auf eine strenge Abgrenzung in Form eines Zaunes oder einer Hecke zu verzichten, sondern allenfalls Sträucher anzupflanzen, so dass die Parzellierung nicht extrem in Erscheinung tritt. Die Heckenhöhe ist ebenfalls auf 1,00 m begrenzt. Sie sind entsprechend ihrer endgültigen Breite zurückzusetzen und können mittels innenliegender Maschendrahtzäune (max. 80 cm hoch), die sie überwachsen, gesichert werden. Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Bei Einfriedungen zur offenen Landschaft hin ist ein Zaunabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

20. Gebäude- und Formgestaltung

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind auszuschließen.

21. Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs 1 Nr. 5 LBO)

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Grundstücksbefestigungen (Zufahrten, Zugänge, Terrassen usw.) sind in der Weise vorzunehmen, dass möglichst viel Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert, zum Beispiel durch Verwendung von Rasenpflastersteinen. Es dürfen keine Asphalt- oder Betonflächen hergestellt werden. Es ist darauf zu achten, möglichst wenig Grundstücksflächen zu befestigen. Sie sind im Baugesuch darzustellen.

II. Nachrichtliche übernommene Festsetzungen, § 9 (6) BauGB

1. Sicherung von Bodenfunden

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) gerechnet werden muss, ist das Landesdenkmalamt Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, rechtzeitig vor Beginn von Erschließungs- oder anderen Erdarbeiten (Aussachtungen für Neubauten u. a.) vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (Tel.: 0761/205-2781).

Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

Hinweis:

Zu den Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan Hungerberg III in Hohenfels/Liggersdorf, Landkreis Konstanz

1. Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen. Die Geländeschnitte sind entlang der Giebelseite über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

3. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen des Bebauungsplans nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO. Ordnungswidrigkeiten liegen auch in Fällen des § 213 BauGB vor.

Hohenfels, den 06.03.1991

(Veit)
Bürgermeister