

Gemeinde Hohenfels
Landkreis Konstanz

Satzung über den Bebauungsplan „Steinbühl“

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 – 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl S. S. 2256) und §§ 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 20.06.1973 (GBl. S. 351) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung des Landesbauordnung an die Änderung des Bundesbaugesetzes vom 21.06.1977 (Ges. Bl. S. 226) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat am 13.12.1978 den Bebauungsplan für das Gewann „Steinbühl“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan M 1:500 vom 16.03.1979.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Steinbühl“ besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1:2500
2. Begründung vom 08.05.1979
3. Plan (mit Bebauungsvorschriften) M 1:500

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund vom § 111 ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den 11. Juli 1979

(Moser)
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Steinbühl“ Ortsteil Deutwang

I. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. §§ 3, 13, 14, 15, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 352) i. d. F. des Gesetzes zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG vom 21.06.1977 (Ges. Bl. 1.226)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

1.1 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan 1: 500 vom 16. März 1979 schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-5 BauNVO)

2.1 Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21a BauNVO)

3.1 Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone) maßgebend.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.1 Für die Bauweise sind die Eintragungen in der Nutzungsschablone maßgebend: O= offene Bauweise (§ 22/2 BauNVO) (siehe auch 4.2)

4.2 Soweit dies innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen möglich ist, können auch dort wo offene Bauweise mit Einzelhäusern ausgewiesen ist, Doppelhäuser im Sinne von § 22 BauNVO zugelassen werden.

4.3 Der Bauantrag des südöstlichen Grundstückes, I. BA, muss aus Gründen des Sicherheitsabstandes zur 20 KV Leitung zusätzlich der EVS Ravensburg vorgelegt werden.

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 b BBauG)

5.1 Bei den Dächern (siehe Eintragung in der Nutzungsschablone) ist die eingetragene Firstrichtung maßgebend.

6. Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Bürgermeisteramt festgelegt. Die Sockelhöhe soll möglichst

niedrig gehalten werden und bergseitig nicht mehr als 0,50 m über das vorhandene Gelände an der Hauswand hinausragen.

7. Stellplätze und Garagen

Garagen im Sinne des § 7 Abs. 3 LBO und Garagen die dieser Größe entsprechen, sind im nicht überbaubaren Grundstücksteil zugelassen. Der Stauraum bis zur Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes mindestens 5,5 m betragen. Die Dachform soll der Dachform des Hauptgebäudes angepasst werden.

8. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d BBauG)

8.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Hoffläche dienen, gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Die Vorgartenflächen als optische Erweiterung des Straßenraumes und des öffentlichen und privaten Gehweges sind großzügig und möglichst einheitlich zu gestalten. Der vorhandene Baumbestand soll erhalten und durch einheimische Gehölze ergänzt werden. Eine ungehinderte Verkehrsübersicht an Straßeneinmündungen ist unbedingt erforderlich.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO i . d. F. vom 20.06.1972)

1. Dachgestaltung

1.1 Die jeweils vorgesehene Dachform ist in der Nutzungsschablone festgesetzt. Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Kniestöcke (Rohbaumaß bis Oberkante Fußpfette) sind bis zu 0,50 m zugelassen.

1.3 Bei Winkelbauten ist die vorgeschriebene Firstrichtung zu betonen, indem beim Anbau der First niedriger oder kürzer ausgebildet werden muss.

1.4 Sogenannte versetzte Satteldächer, bestehend aus zwei verschiedenen hoch anschließenden Pultdächern gleicher Neigung, sind zur Ausnutzung der zulässigen Geschosshöhe erlaubt.

1.5 Dachaufbauten können, soweit diese untergeordnet erscheinen und zusammen nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen, zugelassen werden.

1.6 Dachdeckungen: Dunkel engobierte Ziegel, anthrazitfarbene Schieferdeckung oder anthrazitfarbener Asbest-Zement.

2. Einfriedungen

2.1 Als Einfriedungen sind zulässig: Einfache Holzzäune, Sträucher und Hecken. Die Einfriedungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.2 Notwendige Stützmauern müssen aus Sichtbeton oder Naturstein errichtet werden.

2.3 Auf den Flächen der Sichtdreiecke ist die Bepflanzung auf 0,80 m Höhe zu beschränken.

3. Geländegestaltung

3.1 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abtragungen nur unwesentlich d. h. bis max. 0,50 m verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten.

4. Leitungen

4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Sicherung von Bodenfunden (§§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz)

5.1 Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muss, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig zu benachrichtigen.

5.2 Zutage kommende Funde (Mauerreste, Gräber, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen u. ä.) sind umgehend zu melden. (Telefon 07731/61229)

Hohenfels, den 01. Juni 1979

(Moser)
Bürgermeister