

Gemeinde Hohenfels
Landkreis Konstanz

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Kohler"

Auf Grund der §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des letzten Änderungsgesetzes und den §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und den §§ 3, 10, 11, 13, 19, 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 77a) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (GBl 1976) hat der Gemeinderat am 12.06.1985 den Bebauungsplan für das Gewann "Kohler" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan M 1 : 500 vom 27.07.1983.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan "Kohler" besteht aus:

1. Zeichnerischen Festsetzungen (Plan, Maßstab 1 : 500 vom 27.07.1983)
2. Textlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften vom 27.03.1983)

(2) Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. Übersichtsplan M 1 : 2500 vom 12.10.1983
2. Begründung vom 24.05.1985
3. Zusammenstellung der Erschließungskosten vom 26.10.1984

§ 3

Abrechnungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich stellt zugleich das Abrechnungsgebiet zur Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 133 BBauG (Bundesbaugesetz) dar.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund vom § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Hohenfels, den 12. Juni 1985


(Moser)
Bürgermeister



Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan
"Kohler" in Hohenfels-Mindersdorf

I. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des letzten Änderungsgesetzes
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, 10, 11, 13, 19, 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (BGB S. 770)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

1.1 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan 1 : 500 vom 27. Juli 1983 schwarz gestrichelt dargestellt.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt zugleich das Abrechnungsgebiet für die Anlieger- und Erschließungskosten gemäß § 133 BBauG dar.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 - 9 und §§ 2 - 15 BauNVO)

2.1 Die Art der baulichen Nutzung ist im Lageplan eingetragen. Es ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 BauNVO.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind von den im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Anlagen für Verwaltungen, zulässig

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

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.1 Die Bauweise ist im Bebauungsplan eingetragen.
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind auch Doppelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

6. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG)

6.1 Bei der Stellung der Gebäude ist die eingetragene Firstrichtung im Bebauungsplan maßgebend.

7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

7.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut) darf betragen:

- bergseitig maximal 3,80 m
- talseitig maximal 6,80 m

bezogen auf die Straßenhöhe. Dabei ist die Straßenhöhe jeweils an der hangseitigen bzw. talseitigen Hauswand im rechten Winkel zur Straße maßgebend.

8. Garagen (§ 12 BauNVO)

8.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 10 und 25 BBauG)

9.1 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 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

1. Dachgestaltung

- 1.1 Die jeweils vorgesehene Dachform und Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt. Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2 Die Dachform der Garagen soll der Dachform des Hauptgebäudes angepaßt werden.
- 1.3 Winkelbauten dürfen erstellt werden, jedoch darf die Firstlänge der Anbauten ein Längenverhältnis von 1:2 gegenüber dem Hauptfirst nicht überschreiten.
- 1.4 Sogenannte versetzte Satteldächer, bestehend aus zwei verschieden hoch anschließenden Pultdächern gleicher Neigung, sind zur Ausnutzung der zulässigen Geschößzahl erlaubt.
- 1.5 Dachaufbauten können, soweit diese untergeordnet erscheinen und zusammen nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen zugelassen werden. Sie sind jedoch erst bei Hauptdächern ab 30 Grad Neigung zulässig. Für Dachausschnitte gelten die gleichen Voraussetzungen wie bei Dachaufbauten.
- 1.6 Dachdeckungen: rotbraune oder rote Ziegel, anthrazitfarbene Schieferdeckung oder anthrazitfarbener Asbestzement, wobei kurze Platten zu verwenden sind.

2. Einfriedungen

- 2.1 Als Einfriedung 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 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)

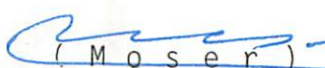
5.1 Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig zu benachrichtigen.

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

6. Wasserversorgung

6.1 Soweit im oberen Bereich des Planungsgebietes evtl. Druckerhöhungsanlagen notwendig sind, sind sie vom Bauherrn auf eigene Kosten zu installieren.

Hohenfels, den 24.05.1985


(Moser)
Bürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan "Kohler" in Hohenfels-Mindersdorf

1. Allgemeines

Die Gemeinde Hohenfels verfügt in ihrem Gemeindeteil Mindersdorf seit über 3 Jahren über keinen Bauplatz mehr. Der Bebauungsplan "Kohler" ist bis auf 2 Plätze überbaut. Diese beiden Bauplätze sind, wie in der Gemeinde generell üblich, ebenfalls mit Bauauflage verkauft. Überbaubare Baulücken innerhalb des Ortsetters sind nicht vorhanden.

Die Gemeinde Hohenfels, die im Landkreis Konstanz über die höchste Belegdichte pro Wohneinheit verfügt, hat insbesondere in ihren fast reinen bäuerlichen Teilgemeinden wie Mindersdorf, durch die ständige Auflösung von landwirtschaftlichen Betrieben, stark unter Bevölkerungsrückgang zu leiden. So hat beispielsweise Mindersdorf, trotz der beiden überbauten Baugebiete "Tiefer Weg" und "Klaffenacker" einen Bevölkerungsschwund von 33 Einwohnern zu verzeichnen.

Im gemeinsamen genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach sind im Gemeindeteil Mindersdorf keine Bauflächen mehr ausgewiesen. Die Verwaltungsgemeinschaft strebt ein Änderungs- bzw. Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplanes an.

2. Lage des vorgesehenen Geländes

Das vorgesehene Baugebiet, mit einer Größe von ca. 1,6 ha, liegt im Gewann "Kohler" entlang der K 6105 die bereits beidseitig bebaut ist. Durch die vorgesehene Bebauung wäre entlang dieses Straßenzuges eine 4-zeilige Bebauung, dies würde ideal zu Abrundung des Dorfbildes beitragen. Das Planungsgebiet besteht aus einem Teil des Flst. Nr. 108/5 und ist im Eigentum der Gemeinde.

Das Gebiet wurde so angelegt, daß zu den landwirtschaftlichen Betrieben auf den Flst. Nr. 106/4 und 107/2 genügend Abstand vorhanden ist. Alle anderen angrenzenden Gebäude sind Wohngebäude bzw. nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Ökonomiegebäude.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Hohenfels ist Eigentümerin des gesamten Flurstückes Nr. 108/5 mit einer Größe von 2,56 ha. Sie konnte im Rahmen eines Tauschvertrages dieses Grundstück erwerben. Hier konnte den Anregungen der Landesregierung und des Regierungspräsidiums Folge geleistet werden, in denen immer wieder gefordert wird, daß die Kommunen das Rohbauland aufkaufen, um dadurch ohne Bodenspekulation günstig Bauplätze anbieten zu können.

Die Gemeinde Hohenfels verkauft ihre Bauplätze nur mit einer Bauauflage. Bei nicht einhalten dieser Bauverpflichtung, müssen die Bauplätze an die Gemeinde rückübereignet werden.

4. Bedarf

Dieses Baugebiet soll hauptsächlich einheimischen Bauherren dienen. Da aber vom einheimischen Bedarf her, die abfallende Bevölkerungszahl nicht aufzufangen ist, ist die Gemeinde auch interessiert, im beschränkten Umfang auswärtigen Bauwilligen Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

Auf Grund der vorhandenen Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren, muß mit einem Bedarf von 4 - 5 Bauplätzen pro Jahr gerechnet werden.

3 Plätze wurden mit der entsprechenden Bauverpflichtung zwischenzeitlich veräußert. Ein Kaufantrag auf einen weiteren Platz liegt vor. Die Käufer Schweizer, Ferrari und Michel wollen ihr Bauvorhaben dieses Jahr noch verwirklichen. Die Einreichung der Baugesuche ist für die nächsten Wochen angekündigt. Nach Sachstand des Bebauungsplanes kann eine Baugenehmigung nach § 33 BBauG sicherlich in Aussicht gestellt werden.

Die Notwendigkeit diesen Bebauungsplan frühzeitig aufzustellen, ist somit gemäß § 8 Abs. 4 BBauG gegeben. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der bereits klaren Absicht der Überplanung des II Abschnittes kann auch mit Sicherheit davon ausgegangen werden, daß diese Planung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht.

5. Art des Baugeländes und Bauweise

Das Baugebiet wird gemäß § 4 bzw. § 6 der Baunutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet" ausgewiesen. Auf Grund der vorhandenen Hanglage ist eine eingeschobige Bauweise mit einem ausbaufähigen Untergeschoß zugelassen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl 0,5. Vorgesehen ist eine offene Bauweise.

6. Erschließung

Das Baugebiet wird an 2 Stellen an die K 6105 angeschlossen und an diesen Stellen den gesamten Anliegerverkehr aufnehmen. Die Straßenbauverwaltung hat dieser Anschließung an die K 6105 zugestimmt. Vorgesehen ist eine Fahrbahn mit 5,50 m Fahrbahnbreite und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m. Die Gemeinde Hohenfels hat im Jahre 1984 die notwendigen Zuleitungssammler zum Standort der geplanten Kläranlage gebaut. Die Kläranlage, deren Wasserrechtsverfahren abgeschlossen ist, wird wahrscheinlich 1985 errichtet werden.

Die Wasserversorgung ist auf Grund des Wasservorkommens im eigenen Tiefbrunnen sowie des Wasserhochbehälters gesichert. Soweit im oberen Bereich unter Umständen Druckerhöhungsanlagen notwendig sind, sind sie vom Bauherrn auf eigene Kosten zu installieren und zu unterhalten.

Auf Grund der guten Untergrundverhältnisse und der leichten Hanglage, ist eine kostengünstige Erschließung möglich.

7. Kinderspielplatz

Der notwendige Kinderspielplatz ist im Bebauungsplan ausgewiesen.


(Moser)

Bürgermeister

