

Gemeinde Hohenfels
Landkreis Konstanz

Satzung über den Bebauungsplan „Josenberg“

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 – 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl I. S. 2256) und §§ 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Gbl. S. 351) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung der 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 15.08.1979 den Bebauungsplan für das Gewann „Josenberg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan M 1:1000 vom 15.03.1978.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Josenberg“ besteht aus:

- 1.) Übersichtsplan M 1:5000
- 2.) Begründung vom 02.06.1978 und Ergänzung vom 08.01.1979
- 3.) Plan (mit Bauvorschriften) M 1:1000

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. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 13. Dezember 1978 außer Kraft.

Hohenfels, den 15.08.1979

(Moser)
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan „Josenberg 1. Bauabschnitt“ der Gemeinde Hohenfels
Ortsteil Kalkofen

A. 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)

B. Festsetzungen

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Josenberg“ ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.
2. Ausnahmsweise können Bauvorhaben mit einer Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 und 6 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.
3. Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 Baunutzungsverordnung erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.
4. In Ergänzung zu 3. dürfen ausnahmsweise Gebäude, die talseitig mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung treten, eine Wohnung mehr enthalten.
5. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 2

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise vorgeschrieben.
2. Die Mindestgebäuelänge muss 10,00 m betragen.
3. Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend, Ausnahme § 5 Abs. 7 S. 2.

4. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der Baunutzungsverordnung.

5. Die Bauanträge für Doppelhäuser müssen miteinander eingereicht werden.

§ 3

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen unter Beachtung der seitlichen Grenz- und Fensterabstände gemäß § 7 und 8 LBO.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

3. Versorgungsanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung sind ausnahmsweise zulässig.

§ 4

Grenz- und Gebäudeabstände

1. Es muss ein seitlicher Grenzabstand von mind. 4,00 m eingehalten werden. Dieser darf nur unterschritten werden, wenn durch Baulast auf dem Nachbargrundstück die Einhaltung eines Gebäudeabstandes von 8,00 m gesichert ist.

2. Bei schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen kann der Grenzabstand gemäß Ziff. 1 in Gebäudemitte gemessen werden, soweit der Mindestgrenzabstand nach § 7 LBO von 3,00 m an der Gebäudeecke eingehalten wird.

§ 5

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrissgestaltung ist Sache des planenden Architekten. Es soll jedoch möglichst versucht werden, langgestreckte Rechteckplanungen durch Winkelanbauten gefälliger zu machen und in der Südrichtung offen zu halten.

2. Die Höhe der Gebäude darf gemessen in der Mitte des Grundstücks bis zur Traufe betragen:

a.) bei eingeschossigen Gebäude ab Oberkante Fahrbahn 3,50 m

b.) bei zweigeschossigen Gebäuden ab Oberkante Fahrbahn 6,00 m

Dies Maß gilt auch für talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretende Bauvorhaben.

3. Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden. Das Gelände ist so auf- und abzutragen, dass die sichtbare Sockelhöhe nicht mehr als 0,45 m beträgt.

4. Die Dachneigungen müssen bei den Hauptgebäuden in ein- und zweigeschossiger Bauweise 22 – 38 Grad betragen.

5. Dachgaupen können ausnahmsweise und zwar unter der Voraussetzung, dass die Dachneigung mind. 30 Grad beträgt, gestattet werden, wenn diese untergeordnet erscheinen und der Neigung des vorhandenen Daches angeglichen werden. Die Gesamtlänge von Gaupen darf bei einem Satteldach nicht mehr als ein Drittel, bei einem Walmdach an den Längsseiten nicht mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite nicht mehr als ein Sechstel der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Unterhalb der Dachgaupe müssen mind. 3 Ziegelreihen durchlaufen. Mit der Dachgaupe muss ein Mindestabstand von 3,00 m vom Giebel eingehalten werden. Die Höhe der Gaupe (Stirnseite) soll im Rohbau, zwischen Dachfläche an der Brüstung und der Unterkante Gaupensparren gemessen, nicht mehr als 1,00 m betragen. Die Stirnseite der Gaupe ist nach Möglichkeit ganz in Fensterfläche aufzulösen. Die Gaupenbacken sind im Dachton zu streichen.

6. Ausnahmsweise können die Gebäude auch mit Walmdächern versehen werden, wobei bei Winkelbauten die vorgeschriebene Firstrichtung zu betonen ist und beim Anbau der First niedriger oder kürzer ausgebildet werden muss. Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann die Baurechtsbehörde gestatten, dass ausnahmsweise auch ein Winkelbau erstellt wird, dessen beide Schenkel gleich lang sind. Voraussetzung ist allerdings, dass alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden müssen.

7. Wenn notwendig, können ausnahmsweise steilere Dächer für einzubauende Sonnenkollektoren zugelassen werden. Ebenso kann dann auch die Richtung des Firstes entsprechend der Sonneneinstrahlung geändert werden.

8. Die Dachdeckung muss in einer gedeckten Farbe ausgeführt werden. Es soll in der Regel rotbraunes oder dunkelgraues Material verwendet werden. Bei Verwendung von Well-Asbest-Zement-Platten dürfen nur kurze Platten (z. B. Berliner-Welle) verlegt werden.

9. Dachterrassen (sog. Negativgaupen) als Einschnitte in die Dachfläche können nur ausnahmsweise gestattet werden. Voraussetzungen dafür sind: Ihre Länge darf nicht mehr als ein Viertel der zugehörigen Gebäudeseitenlänge betragen. Die Dacheinschnitte sind so auszubilden, dass die Dachfläche möglichst wenig unterbrochen wird, d. h. sie muss bis auf eine Brüstungshöhe von 0,90 m erhalten bleiben. Die äußeren sichtbaren Wandflächen sind in einem dunklen, der Dachfläche angepassten Ton zu streichen.

10. Es dürfen in einer Dachfläche entweder nur Dachgaupen oder nur Dachterrassen angebracht werden.

11. Die Ausführung eines Kniestockes bis zu 50 cm Höhe ist zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen in der Ebene der Außenseite von der Umfassungswand des darunter liegenden Geschosses, ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren.

12. Antennen für Hör- und Fernsehempfänger sollen möglichst unter der Dachfläche angebracht werden. Ist dies aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich, so dürfen an Einzel- und Doppelhäusern jeweils nur ein Antennenmast errichtet werden.

§ 6

Garagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen

1. Garagen und Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Die Eintragungen der Garagen im Bebauungsplan sind nicht verbindlich.
3. Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedete Stellfläche von mind. 5,50 m Tief ab hinterkante Gehweg anzuordnen.
4. Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.
5. Bei Garagen im Grenzbereich nach § 7 Abs. 3 LBO wird die Fußbodenhöhe vom Baurechtsamt festgelegt.
6. Die Überdachungen bei Garagen sollen möglichst in der gleichen Dachneigung und Dachform ausgeführt werden wie die der Hauptgebäude.
7. Die Anordnung von Garagen in Kellern und Untergeschossen ist nur dann zulässig, wenn sich aus dem vorhandenen Geländeverlauf eine höhere Sockelhöhe als 1,20 m ergibt.
8. Mehrere Einzelgaragen oder Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelvorhaben sondern nur als Gesamtbau errichtet werden.

§ 7

Sichtflächen

1. Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke muss eine ungehinderte Verkehrsübersicht gegeben sein. Eine Einfriedung, Bepflanzung, Lagerung, bauliche oder sonstige Nutzung darf die Sichtlinie von 0,80 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.
2. Aufgrund der Festlegung des Bebauungsplanes erforderlich werdenden Beseitigungen von Sichthindernissen müssen innerhalb Jahresfrist nach dem Genehmigungsdatum des Bebauungsplanes durchgeführt sein.

§ 8 Einfriedungen

1. Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind nach Angabe der Gemeinde einheitlich, d.h. aufeinander abgestimmt zu gestalten. Gestattet sind:

- a.) Hecken mit eingeschlossenen Spanndrähten
- b.) einfache Holzzäune

2. Die Abgrenzung zur Strasse soll durch Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis 8 cm Höhe über der Strassen- bzw. Gehwegoberkante erfolgen.

3. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 0,90 m nicht überschreiten.

4. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

§ 9 Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen vor dem Baubeginn vorhandenen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

2. Stützmauern zur Sicherung von Zufahrten zu Garagen im Erdreich oder Untergeschoss, sowie zur Absicherung des Baugrundes dürfen in der Regel nur bis zu halber Höhe des abzustützenden Erdreiches errichtet werden. Das darüber liegende Erdreich muss durch eine entsprechende Abböschung gesichert werden. An öffentlichen Wegen und Plätzen darf die Höhe der Stützmauer nicht mehr als 0,90 m betragen.

3. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Gartenhäuser, Lauben, Kleintierställe, Hundezwinger und ähnliche Anlagen dürfen in Vorgärten nicht errichtet werden.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 300 qm ein großkroniger oder hochwachsender Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

§ 10 Entwässerung

1. Sämtliche häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz gemäß der Satzung der Gemeinde einzuleiten.

2. Das anfallende Regenwasser auf Dach- und Hofflächen ist unmittelbar in den Ortskanal einzuleiten.

§ 11 Planunterlagen

1. Auffüllungen und Abtragungen müssen im Bauantrag ausgewiesen werden, damit sichergestellt ist, dass die natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden.
2. Neben den üblichen Unterlagen für Bauanträge können sowohl die Gemeinde als auch die Baurechtsbehörde die Darstellung der Nachbarhäuser in den Ansichten und falls erforderlich weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.
3. Sowohl die Gemeinde als auch die Baurechtsbehörde können zusätzlich vorschreiben, dass die Umrisslinien des geplanten Gebäudes durch Stangen und Latten so dargestellt werden, dass eine Beurteilung des zu erstellenden Gebäudes erleichtert wird. Es müssen dann dargestellt werden: die Gebäudeecken, die Firstendpunkte, die Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

1. Für Ausnahmen und Befreiungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Bundesbaugesetz.

§ 13 Sicherung von Bodenfunden

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden zu rechnen ist, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste usw.) sind umgehend gemäß §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz zu melden.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht einhält.

Gemäß § 112 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hohenfels, den 02. Juni 1978

(Moser)
Bürgermeister