

Satzung
über den Bebauungsplan „Schloss Hohenfels“
(Sondergebiet für Internatsschule mit Sportanlagen)

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am 07.12.1993 den Bebauungsplan „Schloss Hohenfels“ (Sondergebiet für Internatsschule mit Sportanlagen) unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
2. §§ 1 – 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.01.1990 (BGBl. I. S. 833).
3. §§ 1 – 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – Planz. V.) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).
4. § 3, Abs. 2 und §§ 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860).
6. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987 (GBl. S. 329).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im „zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplans.

§ 2
Bestandteil des Bebauungsplans

Die Satzung besteht aus:

1. dem „zeichnerischen Teil“ M 1:500 vom 07.12.1993
2. den Bebauungsvorschriften vom 07.12.1993

Der Satzung beigefügt sind:

1. die Begründung
2. ein Übersichtsplan M 1:2500

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer aufgrund von in § 73 LBO ergangenen Bestandteile dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten liegen auch in Fällen des § 213 BauGB vor.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den 07.12.1993

(Veit)
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan „Schloss Hohenfels“ (Sondergebiet für Internatsschule mit Sportanlagen)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

I. Art der baulichen Nutzung

I. 1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet (SO) (Internatsschule mit Sportanlagen) festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

II. 1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Angaben sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

II. 2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan. Sie gilt als Höchstgrenze.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III. 1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Die Dachform und die Dachneigung sind aus dem Lageplan zu entnehmen.

III. 2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen im zeichnerischen Teil.

IV. Sonstiges

IV. 1 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. Antennen

Für die Internatsschule ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

II. Dachgestaltung und Dachform

2.1 Es sind Satteldächer mit Firsten in Hauptrichtung der Gebäude, abgestimmt auf die vorhandenen Dachformen, zugelassen. Die Dachneigung (DN in Grad) ist im Lageplan eingetragen.

2.2 Kniestöcke sind bis 0,50 m zugelassen. Maßgebend für die Höhe des Kniestocks ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Sparrenunterkante auf der Innenseite (Raumseite). Die Traufhöhe darf am tiefsten Bezugspunkt (OK Erdgeschoss- Fußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk – OK Dachsparren, 6,50 m betragen.

2.3 Als Dacheindeckungsmaterial ist engobiertes kleinformatiges Bedachungsmaterial zugelassen.

2.4 Für ggf. erforderlich werdende Reinigungsarbeiten an den Kaminen über Dach sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Deckung zu verwenden.

2.5 Zum Ausbau des Dachgeschosses sind Dachgauben und Dachaufbauten zugelassen. Sie müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Dachfläche stehen und sollten aus Einzelgauben mit einer max. Länge von 1,50 m ausgeführt werden. Die Gesamtaufbaugröße darf 30 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Gaubendächer müssen mind. 1,00 m unterhalb des Firstes wieder am Hauptbau anschließen.

2.6 An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen oder geschlossenen Gesimsen waagrecht gemessen von 0,60 – 0,80 m, je nach Kniestockhöhe, auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von ca. 0,30 m zugelassen.

III. Gestaltung der Gebäude

3.1 Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden in gebrochenen Farbtönen, abgestimmt auf die Nachbarbebauung, auszubilden.

3.2 Daneben können einfache senkrechte Holzschalungen, z. B. Decken- und Bodenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Fachwerkausführung für Teilbereiche sind zulässig.

3.3 Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

IV. Einfriedungen und Nebenanlagen

4.1 An Straßeneinmündungen sind Sichthindernisse jeder Art über 0,70 m über Fahrbahnoberkante unzulässig.

4.2 Auf Einfriedungen soll verzichtet werden.

V. Grundstücksgestaltung

5.1 Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden. Alle Böschungen sollen weich in Seillinie verlaufen.

5.2 Die befahrbaren Grundstücksflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und wahlweise als wassergebundene Decken (kein Asphalt) mit Naturpflaster oder natursteinähnlichem Betonpflaster herzustellen.

5.3 Da vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, ist zur Sicherung deren sachgerechter Bergung rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten der Kreisarchäologe (Dr. Jörg Aufdermauer, Hegau- Museum, Schlosstr. 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229) vom Arbeitsbeginn zu unterrichten. Bis zur sachgerechten Bergung durch den Kreisarchäologen sind eventuelle Funde im Boden zu belassen. Mit zeitweisen Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen.

VI. Bepflanzung

6.1 Die im Lageplan dargestellte Baumbepflanzung soll entlang der neuen Gemeindeverbindungsstraße in Reihe sowie an der östlichen Begrenzung des Baufensters und nördlich zwischen dem Baufenster und dem vorhandenen Wald in Gruppen mit großkronigen, einheimischen Laubbäumen (Eiche, Kastanie, Kirsche, Nussbaum, Birnbaum, sonstige Obstbäume) hergestellt werden.

6.2 Der nicht von Bauarbeiten tangierte Baumbestand soll erhalten werden.

6.3 Zur Durchgrünung des Baugebiets sollen folgende heimischen Gehölze verwendet werden:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Birke (*Betula verrucosa*)
- Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hartriegel (*Cornus max*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Heckenkirsche (*Linicera xylosteum*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Nußbaum (*Juglaus regia*)

Salweide (*Salix caprea*)
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Weißdorn (*Crataegus carrierei*)
Winterlinde (*Tilia parvifolia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Großkronige Obstbäume, möglichst alter Sorten.

VII. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen

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

Hohenfels, den 07.12.1993

(Veit)
Bürgermeister