

M. 07. 1979

Gemeinde Hohenfels  
Landkreis Konstanz

S a t z u n g

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 20.6.1972 (GBl. S. 351) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung der Landesbauordnung an die Änderung des Bundesbaugesetzes vom 21.6.1977 (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 16.3.1979

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Steinbühl" besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 2500
2. Begründung vom 8.5.79
3. Plan (mit Bebauungsvorschriften) M 1 : 500

§ 3

Ordnungswiderigkeiten

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*

( M o s e r )

Bürgermeister

172

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan  
"Steinbühl" in Hohenfels-Deutwang

I. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. §§ 3, 13, 14, 15, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) i.d.F. des Gesetzes zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG vom 21.6.1977 (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:  
0 = 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 20.6.1972)

1. Dachgestaltung

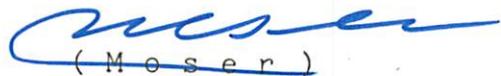
1.1 Die jeweils vorgesehene Dachform ist in der Nutzungsschablone festgesetzt. Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Kniestöcke (Rohbaumaß bis Oberkante Fußfette) 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 verschieden hoch anschliessenden Pultdächern gleicher Neigung, sind zur Ausnutzung der zulässigen Geschoßzahl 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 1. Juni 1979

  
( Moser )

Bürgermeister

177

Gemeinde Hohenfels  
Kreis Konstanz

Hohenfels, den 8. Mai 1979

Begründung zum Bebauungsplan "Steinbühl" im Gewann "Steinbühl"  
in Hohenfels-Deutwang

1. Allgemeines

Die Gemeinde Hohenfels verfügt im Gemeindeteil Deutwang seit sechs Jahren über keinen Bauplatz mehr. Überbaubare Baulücken stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Die vorgesehene Fläche ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Planungsstand des Flächennutzungsplanes ist soweit fortgeschritten, daß im 2. Halbjahr 79 mit der Genehmigung gerechnet werden kann.

Der Bebauungsplan "Steinbühl" umfaßt insgesamt 11 Bauplätze und ist in 2 Erschließungsabschnitte aufgeteilt.

2. Lage des vorgesehenen Geländes

Das vorgesehene Baugebiet liegt im Gewann "Steinbühl" am südostwärtigen Rand des Dorfes. Es umfaßt die 2 Flurstücke 84/1 und 83/1. Erreichbar ist es über den gut ausgebauten asphaltierten Weg zum Hippenhof. (Flst. Nr. 83/4). Das Planungsgebiet fügt sich harmonisch an das vorhandene Dorf an.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Hohenfels ist Eigentümerin des Flst. Nr. 84/1. Auf Wunsch des Landwirtes Hans Hartstein wurde ein Teilstück (2 Bauplätze) seines Grundstückes Flst. Nr. 83/1 mit einbezogen. Herr Hartstein beabsichtigt auf einem Bauplatz ein Altenteilerwohnhaus zu errichten. Er ist auf diesen Standort angewiesen, da im unmittelbaren Bereich seiner Hofstelle eine Bebauung nicht möglich ist.

4. Bedarf

Dieses kleine Baugebiet soll hauptsächlich den Eigenbedarf des Gemeindeteiles Deutwang decken. Aus diesem Grunde ist vorgesehen, den Bebauungsplan in 2 Abschnitten zu erschließen. Dabei wird der Abschnitt I mit 5 Bauplätzen zunächst erschlossen.

Durch die Bauabsicht von 4 einheimischen Bauinteressenten, sieht sich die Gemeinde gezwungen, gemäß § 8 Abs. 2 BBauG den Bebauungsplan vorzeitig, vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes, zu erstellen.

Die einheimischen Bauherren sind:

1. Eheleute Jürgen Nagel, Herr Nagel ist Lehrer an unserer Grundschule,
2. Herr Karl-Josef Gäng, Vermessungstechniker, derzeit noch wohnhaft bei seiner Mutter in Hohenfels-Deutwang,
3. Eheleute Clemens Andres, Herr Anders ist ebenfalls Lehrer an unserer Grundschule,
4. Eheleute Bruno Buhl, Landwirt wohnhaft in Hohenfels-Deutwang. Somit dürfte der Bedarf nachgewiesen sein.

Der einheimische Landwirt Hans Hartstein, dessen Flurstück 83/1 im BA II liegt, will sein Bauvorhaben erst in einigen Jahren verwirklichen.

#### 5. Art des Baugeländes und Bauweise

Das Baugebiet wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zugelassen ist eine eingeschossige Bauweise. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,5. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

#### 6. Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch den asphaltierten Gemeindeweg zum Hippenhof durch zwei kleine Stichstraßen erschlossen. Kanal und Wasserleitung werden von der Kreisstraße (Ortsstraße) am Rande des Zufahrtsweges verlegt. Es ist vorgesehen, insbesondere in Bezug auf den landwirtschaftlichen Verkehr, den Weg auf 6 m Fahrbahnbreite auszubauen. Auf einen Gehweg wird, begründet durch die geringe Größe des Gebietes, verzichtet.

Durch die günstige Lage ist eine äußerst kostengünstige Erschließung möglich.

  
( Moser )

Bürgermeister