

Gemeinde Hohenfels

Landkreis Konstanz

Satzung

über den Bebauungsplan "Tiefen See" in Hohenfels-Lindensdorf

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. 6. 1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 29.10.1975 den Bebauungsplan für Hohenfels-Lindensdorf als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung
- 3) Plan (mit Bauvorschriften)
- 4) Straßenlängs- und -querschnitten
- 5)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels den 30.10.1975

(Ort, Datum)



Bürgermeister

(Moser)

Der obengenannte Bebauungsplan wurde am 5.7.1948

vom Landratsamt in Konstanz genehmigt.

Genehmigung und Auslegung wurden am 12.8.48

bzw. in der Zeit von - bis -

durch Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht ¹⁾.

Der Bebauungsplan ist damit am 12.8.1948 in Kraft getreten ²⁾.

Hohenfels 12.8.1948

(Ort, Datum)



(Unterschrift)

¹⁾ Für die Bekanntmachung gilt § 12 BBauG. Im übrigen ist die örtliche Bekanntmachungs-Satzung sinngemäß anzuwenden.

²⁾ Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG), also mit dem Tag seiner Veröffentlichung im amtlichen Verkündungsblatt bzw. bei Bekanntmachung durch Aushang mit dem Tag nach Ablauf der Aushängefrist.

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Tiefer Weg" in Hohenfels, Ortsteil Mindersdorf

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S.341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 26. Nov. 1968 (BGBl.I.S.1237) Bau NVO
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208)
- 4) § 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S.21)
- 5) §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 der Landesbauordnung vom 20. 6.1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO)

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tiefer Weg" ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- u. Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die festgesetzte Zahl der anrechenbaren Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Für die Stellung der Gebäude und deren Firstrichtung, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mind. 4.00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Mass von 8.00 m nicht unterschreiten.
- (3) Für Fensterabstände gilt die LBO in jeweils neuester Fassung.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrissgestaltung ist Sache des Planenden. Es soll jedoch, möglichst versucht werden, ein langgestrecktes Rechteck zu bilden.
- (2) Die Traufhöhe der Gebäude darf bis maximal betragen:

- a) bei eingeschossigen Gebäuden I + IV auf talseitig der Straße liegenden Grundstücken:
3,50 m gemessen ab OK Straße
 - b) bei eingeschossigen Gebäuden (I + IU) auf bergseitig der Straße liegenden Grundstücken:
7,50 m gemessen ab OK Straße
 - c) bei zweigeschossigen Gebäuden (II) 6,50 m gemessen an der talseitigen Außenwand, vom vorhandenen Gelände.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden. Sie soll 0,50 m nicht überschreiten.
 - (4) Bei geneigten Geländen dürfen die Gebäude talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten, wie dies im Bebauungsplan bereits angegeben.
 - (5) Die Dachneigungen müssen bei Hauptgebäuden in ein- und zweigeschossiger Bauweise 24 - 34 ° betragen.
 - (6) Dachgauben und Dachaufbauten können gestattet werden, wenn diese untergeordnet erscheinen, und der Neigung des vorhandenen Daches angeglichen wird.
 - (7) Die Überdachungen bei Garagen sollen möglichst in der gleichen Dachfläche und Dachform ausgeführt werden. (talseitig). Sie können (hangseitig) auch mit Flachdach (Betondecken) ausgeführt werden.
 - (8) Bei Garagen im Grenzbereich nach LBO § 7 Abs. 3 wird die Fußbodenhöhe vom Baurechtsamt festgelegt.

§ 11

Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind Grenzmauern bei ansteigendem Gelände je nach Notwendigkeit, jedoch höchstens 30 cm über anfüllbarem Gelände, Grenzmauern - talseitig max. 30 cm über Straße OK.

Aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder aufgesetzte Holzzäune mit Hinterpflanzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Gesamtmaß ab OK, aufgefülltes Gelände 0,80 m nicht überschreiten.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden. sofern ja keine anderen Festlegungen im Bebauungsplan (Profile) enthalten sind.

Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind besonders zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten zur Straße hin sind nach Erstellung der Gebäude als Zier- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

(3) Vorplätze zu Garagen und Abstellräumen müssen planiert und Straßenmäßig befestigt werden.

§ 13

Entwässerungen

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

(2) Die für die Hauswasser- und Entwässerungsanlagen erforderlichen wasserrechtlichen Unterlagen und deren Erlaubnis bleibt damit unberührt.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG, bzw. § 94 LBO

§ 15

Die Zufahrten von der K 6106 zu den Garagen und Stellplätzen sind so herzustellen, daß sie auf eine Länge von mind. 6,00 m ab Straßengrundstücksgrenze eine Neigung von max. 4 % aufweisen. Die Zufahrten sind straßenmäßig auszubauen. Absperrungen jeder Art zwischen Zufahrten und K 6106 dürfen nicht hergestellt werden.

genehmigt und gesehen:



Hohenfels, den

[Handwritten signature]
.....

Konstanz, den

.....

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Tiefer Weg; in Hohenfels - Mindersdorf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am 19.12.1974 mit folgender Begründung beschlossen, für das Gewann "Tiefer Weg" in Hohenfels - Mindersdorf einen Bebauungsplan mit 10 Bauplätzen zu erstellen.

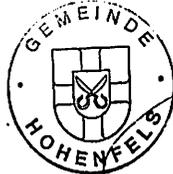
1. Die Gemeinde verfügt im Gemeindeteil Mindersdorf über keine Bauplätze
2. Das Erstellen von Neubauten wäre nur noch ganz vereinzelt in Baulücken möglich.
3. Die Gemeinde muß mindestens seinen Jungbürgern die Möglichkeit bieten, innerhalb ihres Ortes zu bauen, um die drohende Entvölkerung unserer Gemeinde, die in einem dünnbesiedelten Gebiet liegt, zu verhindern.
4. Durch den möglichen günstigen Grundstückskauf wäre die Gemeinde in der Lage, die Bauplätze zu einem am Preis von 10,-- DM zur Verfügung zu stellen. Dies hätte zur Folge, daß auch Bauinteressenten von auswärts sich bei uns ansiedeln.
5. Um sich über den wirklichen Bedarf an Bauplätzen ein reales Bild zu machen, hat die Gemeindeverwaltung in ihrem Mitteilungsblatt die Aufstellung des Bebauungsplanes bekanntgegeben, und alle Interessenten gebeten, auf dem Rathaus vorzusprechen. Es meldeten sich innerhalb kurzer Zeit 6 ortsansässige Personen. Es sind:

a. Anton Brodmann	23 Jahre ledig	Modellschlosser
b. Helmut Klotz	28 Jahre verh.	Feinmechaniker
c. Artur Joos	28 Jahre verh.	Techniker u. Gastwirt 33/73
d. Walter Hahn	33 Jahre led.	Mechaniker
e. Wilfried Stadler	36 Jahre verh.	Viehhändler u. Landwirt
f. Josef Schuler	46 Jahre verh.	Landwirt u. Ortsvorsteher
6. Alle Interessenten haben sich bereits für einen bestimmten Platz entschieden, der Kauf soll stattfinden, sobald der Bebauungsplan genehmigt ist.
7. Auf Grund der starken Nachfrage ist der echte Bedarf an Baugebänden nachgewiesen.

Die Interessenten Brodmann, Klotz und Joos möchten mit dem Bau be-

ginnen, sobald die Voraussetzungen geschaffen sind. Die Gemeinde Hohenfels bittet deshalb das Landratsamt den Bebauungsplan so schnell wie möglich zu genehmigen.

Hohenfels, den 11.9.1975



[Handwritten signature]
(Moser) Bürgermeister