S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Herlingen" im Ortsteil Kaltbrunn

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1976 (BGBl.I S.2256) zuletzt geändert am 6.Juli 1979, der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.Nov.1983 (Ges.Bl.S.770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.Dez.1975 (Ges.Bl.1976 S.1) in der zuletzt geänderten Fassung

hat der Gemeinderat am 7.Mai 1985

den Bebauungsplan für das Gebiet "Herlingen"

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Plan (§ 2 a)1.)

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

a) Der Bebauungsplan besteht aus

1. den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 7.Mai 1985
2. den schriftlichen Festsetzungen in den Bebauungsvorschriften vom 7.Mai 1985

b) Dem Bebauungsplan sind folgende Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 29.Jan.1985
2. Übersichtsplan vom 8.Febr.1985
3. Geländeschnitt mit NN-Höhenangaben vom 7.1.1985

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Allensbach, den 7. Mai 1985

GEMEINDE ALLENSBACH

G E M E I N D E A L L E N S B A C H

Landkreis Konstanz

Änderung des Bebauungsplanes "Herlingen"

Gemarkung Kaltbrunn

S A T Z U N G

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a und 8 bis 10 sowie 13 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.2.1986 (BGBl. I S. 265), der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S.770, ber. GBl. 1984 S. 519) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 23.7.1984 (GBl. S. 474) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1984 (GBl.S. 675) hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes "Herlingen" im vereinfachten Verfahren als Satzung beschlossen am 7.Okt.1986.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Plan vom 28.4.1986.

§ 2 Inhalt der Änderung

Im räumlichen Geltungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Herlingen" vom 7.5.1985 hinsichtlich Verlauf und Breite der östlichen Erschließungsstraße im nördlichen Teil geändert durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsplanes. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Herlingen" bleiben in Kraft.

§ 3 Bestandteile der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes "Herlingen" besteht aus der Planzeichnung der Änderung vom 28.4.1986.
Die Begründung vom 28.4.1986 ist als Anlage beigefügt.

§ 4 Inkrafttreten der Änderung

Diese Änderungssatzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen Festsetzungen - soweit sie geändert wurden - außer Kraft.

Allensbach, den 08. Oktober 1986

Der Bürgermeister:

Änderung des Bebauungsplanes "Herlingen"
im vereinfachten Verfahren

Begründung

Der Bebauungsplan "Herlingen" wurde am 15. August 1985 vom Landratsamt Konstanz genehmigt und ist seit 30. August 1985 rechtsverbindlich.
Bei den Verhandlungen über die freiwillige Bodenordnung wurde festgestellt, daß es zweckmäßig ist, den 5.00 m breiten Weg entlang der Ostseite des Flst. Nr. 590/1 auf 4,50 m Breite zu reduzieren und bis ca. 1.50 m hiervon auf das Flst.Nr. 590/1 zu verlegen.
Die östliche Bebauungsplan-Grenze kann daher vom Flst.Nr.583 zurückgenommen werden auf die östliche Grenze des bestehenden Feldweges Nr. 589. Somit wird kein Landschaftsschutzgebiet zur Herstellung der Erschließungsstraße benötigt.

28. April 1986

Der Bürgermeister:

GEMEINDE ALLENSBACH
LANDKREIS KONSTANZ

Bebauungsplan "Herlingen"

Begründung: gem. § 9 (8) BBauG

1. Lage des Baugebietes
Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsausgang von Kaltbrunn auf einem leicht nach Westen geneigten Hang und wird begrenzt durch:
-Ortsrand im Norden
-Allensbacherstraße (K 6171) im Westen und
-Landschaftsschutzgebiet im Süden und Osten.

2. Vorgaben im Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan "Verwaltungsraum Konstanz", wirksam seit 1. 07. 1983 ist das Plangebiet unter Nr: 16 mit folgenden Merkmalen enthalten:
Allgemeines Wohngebiet WA
Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ 0,4
Geschoßzahl I-II
Grenzen wie unter 1 beschrieben.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung
Die Aufstellung von einem Bebauungsplan ist notwendig um:
das knappe Angebot von Bauland dem notwendigen und anerkannten Bedarf anzunähern
dem Ortsteil Kaltbrunn ein normales und gesundes Wachstum zu ermöglichen
den ortsansäßigen Bauwilligen zu helfen den seit Jahren zurückgestellten Eigenheimbau zu verwirklichen und
um die Bebauung und Erschließung dieses Gebietes planmäßig zu lenken und zu ordnen.

4. Planungsidee
Eingehend auf die erhöhte Hanglage des Plangebietes und den Charakter des angrenzenden ländlich geprägten Ortsbildes wird folgendes festgesetzt:

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 Wohngebiet
Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern mit möglichem Dachausbau bei einer Dachneigung von 35-45°. Um eine günstige Besonnung eines Giebels und einen wirksamen Windschutz der Westseite zu erreichen wird die Firstrichtung in Nord-Südrichtung vorgeschlagen. Die Nutzungsziffern GRZ 0,3/GFZ 0,5 werden festgesetzt um je Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 210 qm zu ermöglichen. In Teilen des Plangebietes sind je Gebäude nur 2 Wohnungen zulässig um Zweitwohnungen zu vermeiden.

4.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (hier Kindergarten)
Der bestehende Kindergarten (frühere Schule) wird, um künftigen Bedarf abzudecken in seiner Grundstücksfläche vergrößert.

4.1.3 Nutzungs- und Flächenbilanz

Plangebiet	0,8037 ha	100,0 %
Abtretung an K 6171	0,1260 ha	15,7 %
Verkehrsflächen (Straßen Wege)	0,1010 ha	12,6 %
Gemeinbedarfsfläche (FGB)	0,1060 ha	13,2%
Wohngebiet (WA)	0,4707 ha	58,5 %

4.2 Verkehr
Die Neutrassierung der K 6171 und die dadurch verursachten größeren Böschungen erfordern Landabgabe deren Umfang noch nicht genau feststeht da sie sich noch im Planungsstadium befindet. Die vorliegenden Planungen des Straßenbauamtes Konstanz werden nachrichtlich in den Bebaungsplan übernommen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den vorhandenen Weg Fl Stck.Nr.: 589 der teilweise verbreitert wird und eine Wendeplatte erhält. Wegen der auf Fl stck.Nr.: 590/1 vorhandenen Bebauung muß zur Verbreiterung der Straße das im Landschaftsschutzgebiet liegende Grundstück Fl stck.Nr.: 583 (lt Aufstellungsbeschluß v. 1. Juli 1983) in Anspruch genommen werden. Die naturschutzrechtliche Befreiung liegt vor.

4.3 Lärmschutz
Das Verkehrsaufkommen der K 6171 und die Festsetzungen des Wohngebietes machen keine besondern Schutzmaßnahmen erforderlich.

4.4 Freiflächen
Durch den geringen Umfang des Plangebietes und das ländliche Umfeld sind öffentliche Grünflächen hier entbehrlich.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasserversorgung
Die Versorgung mit Frischwasser ist druck- und mengenmäßig sichergestellt.

4.5.2 Stromversorgung
Die Versorgung mit Strom ist durch das Badenwerk gesichert. Im Plangebiet liegt eine Transformatorenstation die das Gebiet mitversorgt.

4.5.3 Abwasserbeseitigung
Das Plangebiet wird an das örtliche Kanalnetz angeschlossen das durch einen Erschließungssammler an die genehmigte Gesamtentwässerung von Allensbach angeschlossen ist.

4.5.4 Müllbeseitigung
Die Beseitigung des Mülls ist durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und einem privaten Müllbeseitigungsunternehmen gesichert.

4.5.5 Wohnfolgeeinrichtungen
sind vorhanden und weisen eine genügende Dimensionierung auf.

5. Bodenordnung
Der Zuschnitt der vorhandenen Grundstücke macht eine freiwillige oder gesetzliche Umlegung notwendig.

6. Kosten und Finanzierung
Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes sind:

Straßen und Wege	DM	100 000,-
Wasserversorgung	DM	15 000,-
Entwässerung/Kanalisation	DM	80 000,-
Straßenbeleuchtung	DM	20 000,-

Es ist vorgesehen die Kosten in einem der nächsten Haushaltspläne auszuweisen.

Allensbach, den 29. Januar 1985

Der Planer:

GEMEINDE ALLENSBACH

Der Bürgermeister:

GEMEINDE ALLENSBACH
LANDKREIS KONSTANZ

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Herlingen"

Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257) zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV 81- vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- i. d. F. vom 28. November 1983 (GVBl. S. 770).

Ergänzend zu den Planeintragungen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 und 2 BBauG und BauNVO)

1.01 Bauliche Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG)

1.01.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1 u. 4 BauNVO)

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO ist in den durch Planeintrag bestimmten Gebieten die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 begrenzt.

Die durch landwirtschaftliche Nutzung auftretenden Störungen der über das Plangebiet erschlossenen Grundstücke 574/4 und 583 - 588 sind zu dulden.

Flächen für den Gemeinbedarf (FGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Auf den festgesetzten Flächen sind öffentliche Einrichtungen für Kindererziehung zulässig. (Kindergarten Schule)

1.01.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16-20 und 21 a BauNVO)

Es sind Höchstwerte entsprechend den Planeintragungen festgesetzt durch:

- Zahl der Vollgeschoße (§§ 16 und 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16 und 20 BauNVO)

Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 BauNVO sind für die anrechenbaren Vollgeschoße zugelassen, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

1.02 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Es ist offene Bauweise durch Einzelhäuser und in Teilen durch Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Einzelhäuser dürfen eine Länge von 16,0 m und Doppelhäuser eine Länge von 18,00 m nicht überschreiten.
Doppelhäuser müssen gleichzeitig erstellt werden.

1.03 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.04 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die eingezeichneten Gebäudegrundflächen und Firstrichtungen gelten nur als Richtlinien.

1.05 Nebenanlagen
(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO über 1,20 m Höhe nicht zulässig. Kabelverteilungskästen des Stromversorgungsunternehmen sind bis 1,5 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen dürfen im vorhergehend beschriebenen Bereich eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

1.06 Stellplätze und Garagen mit Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 Abs. 1-3 BauNVO)

Die Planeintragungen über die Lage und Stellung von Garagen und Stellplätzen einschliesslich der Einfahrten gelten nur als Richtlinie.

Garagen und Stellplätze sind lt. § 12 Abs. 1 u. 2 sowie § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO zugelassen sofern nicht 1.07 entgegensteht.

1.07 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung oder dergleichen freigehalten werden (max Höhe 0,80 m über Fahrbahn).
Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

1.08 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Entsprechend den Planeintragungen sind Flächen für
- Gehwege und
- Wohnwege, befahrbar für Anlieger (gemäß RAS-E, Entwurf 1981)
festgesetzt.

Die Straßen- Wege- und Böschungsflächen der K 6171 die sich in Neuplanung durch das Straßenbauamt Konstanz befindet wurden lt. den übergebenen Unterlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

1.09 Versorgungsflächen/Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Transformatorenstation vorhanden. Die Fläche ist als Versorgungsfläche festgesetzt.

1.10 Durch Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Gehrecht
gr_1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht
fr_2 Fahrrecht zugunsten der Anlieger
Leitungsrecht
lr_1 Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers
lr_2 Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

1.11 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Je Grundstück ist mindestens 1 hochwachsender Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Sträucher und Gehölze sind in standortgerechten Arten zu pflanzen.

Vorhandene Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Böschungsflächen entlang der K 6171 sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützmauern und Fundamente bis 0,5 m Breite sowie Randsteine und Stellplatten sind auf den an die öffentlichen Verkehrsanlagen angrenzenden Grundstücken zulässig und zu dulden.

1.13 Höhenlage und Höhen der Gebäude
(§ 9 Abs. 2 BBauG und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Soweit eingetragen ist die Höhenlage der Gebäude als Höchstgrenze festgelegt.

Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EG-RFB).

Sofern keine Angaben im Plan enthalten sind wird die Höhenlage der Gebäude nach den weiteren Bestimmungen vom Ortsbauamt festgelegt.

Die EG-RFB darf im Grundflächenschwerpunkt höchstens 1,00 m über der Geländeoberfläche liegen.
Dies gilt bei in der Höhe versetztem EG-RFB für die einzelnen Ebenen entsprechend.

Im Baugenehmigungsverfahren kann nach Maßgabe der Notwendigkeiten der Abwasserentsorgung eine abweichende Höhenlage festgelegt werden.

Ergänzend dazu wird die Höhe der Außenwandfläche von Erdgeschoß-Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut auf höchstens 3,50 m begrenzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 73 LBO)

2.01 Äußere Gestaltung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 sowie 7 und 8 LBO)

Für das Plangebiet ist eine gut gestaltete aufeinander abgestimmte bauliche Einheit anzustreben, die sich der umliegenden Bebauung insbesondere des Ortskernes anpassen muß.

Es sind vorzugsweise landschaftsgerechte Baumaterialien und Baukonstruktionen anzuwenden.

Hauptgebäude

Die Höhe der Gebäude von EG-RFB bis Firstoberkante (F-OK) darf höchstens 9,00 m betragen.

Die Kniestockhöhe von Erdgeschoß-Rohdecke bis Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut darf höchstens 0,80 m betragen.

Die Gebäudetiefe wird auf 12,00 m begrenzt.

Es sind Walm- und Satteldächer festgesetzt mit den lt. Planeintrag vorgeschriebenen Dachneigungen.

Dachgauben sind bis 4,00 m Breite und in der Summe bis zur halben Hauslänge bei einem Mindestabstand von 1,50 m von der Giebelwand zugelassen.

Die Höhe der senkrechten Außenfläche von Dachgauben darf zwischen den Schnittpunkten mit der Dachhaut max. 1,20 m betragen

Der Dachvorsprung muß an der Traufe mind. 0,60 m und am Ortgang mind. 0,40 m betragen

Als Bedachungsmaterial sind rote bis dunkelbraune Tonziegel oder Betonpfannen zu verwenden. Das Gebäude ist mit einheitlichem Material einzudecken.

Außenwandflächen (Mauerwerk) sind vorzugsweise zu verputzen.

Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sollen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen gut gestalteten Zusammenhang zu bringen.

Doppelgaragen an der Grundstücksgrenze sind als bauliche Einheit zu gestalten.

Bei freistehenden Garagen ist ein flachgeneigtes Satteldach bis max. 30 ^{o} gestattet.

Vor den Einfahrtseiten der Garagen ist ein Stauraum von 5,50 zu öffentlichen Wegen einzuhalten.
Seitenflächen von Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Stellplätze und Stauräume müssen planiert und befestigt sein und dürfen zur Zufahrtseite nicht abgesperrt werden. Wasserdurchlässige Materialien sind zu bevorzugen.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken und Holzzäune zulässig.

Unbebaute Grundstücksflächen

Die Höhenlage und Oberfläche des unbebauten Grundstückes soll erhalten bleiben unter Berücksichtigung von § 11 Abs. 1 LBO.

Anfüllungen und Abtragungen sind nur in unmittelbarer Nähe der Hauptgebäude zulässig und dürfen die bestehenden Geländeoberfläche nur unwesentlich ändern.

Vorgärten sollen als Gärten oder Rasenflächen angelegt und unterhalten werden.

2.02 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage zulässig.

Sofern es die Empfangsverhältnisse zulassen ist die Antenne unter Dach anzuordnen.

2.03 Niederspannungsfreileitungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Im Plangebiet sind keine Niederspannungsfreileitungen zugelassen.

2.04 Abstandsmaße
(§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen regelt sich nach § 6 Abs. 4 und 5 LBO.
Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mind. 6,00 m betragen.

3. Hinweise

3.01 Sicherung von Bodenfunden gemäß § 10 und 20 Denkmalschutzgesetz

Geplante Erdarbeiten sind gemäß § 10 Denkmalschutzgesetz der Gemeinde rechtzeitig mitzuteilen.

Zu Tage kommende Funde sind dem Kreisarchäologen zur sachgerechten Bergung zu melden (Tel. 07531/61229) und die Erdarbeiten einzustellen.

3.02 Bauen in Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone III.

Für Entwurf und Konstruktion gelten die Richtlinien für das Bauen in Erdbebengebieten

4. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BBauG.

Allensbach, den 7. Mai 1985

Der Planer:

Rolf Deggelmann
Dipl.-Ing. (FH)
Hegne - Adelheiden
7753 Allensbach
Telefon 07533/6729

GEMEINDE ALLENSBACH

Der Bürgermeister: