

Gemeinde Hohenfels  
Landkreis Konstanz

S a t z u n g

übe. den Bebauungsplan "Klaffenäcker"

Auf Grund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl S. S. 2256) zuletzt geändert durch Ges. vom 6.7.79 (BGBl I S. 949) 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 5. März 1980 den Bebauungsplan für das Gewann "Klaffenäcker" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan M 1 : 500 vom 25.09. 1979.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Klaffenäcker" besteht aus:

1. Zeichnerischen Festsetzungen (Plan M 1 : 500 vom 25.9.79)
2. Textlichen Festsetzungen vom 4.3.1980

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. Übersichtsplan M 1 : 2500
2. Begründung vom 8.10.1979

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 122 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 5. März 1980



*[Handwritten signature]*  
(Moser)

Bürgermeister

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan  
"Klaffenäcker" in Hohenfels-Mindersdorf

I. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) und der letzten Änderung
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) i.d.F. der letzten Änderung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

- 1.1 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan 1 : 500 vom 25.9.1979 schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 - 5 BauNVO)

- 2.1 Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 a 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 Die Gesamtlänge eines Hauptgebäudes darf 18 m nicht überschreiten. (bei Flst. Nr. 549,22 m)

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1, Ziff. 2 BBauG)

- 5.1 Bei den Dächern (siehe Eintragung in der Nutzungsschablone) ist die eingetragene Firstrichtung maßgebend.

6. Höhenlage der Gebäude ( § 9 Abs. 2 BBauG)

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 ( § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG §§ 12 und 23 BauNVO)

Garagen im Sinne des § 7 Abs. 3 LBO und Garagen die dieser Größe entsprechen, sind nur im überbaubaren Grundstücksteil zugelassen. Der Stauraum bis zur Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes muß mindestens 5,5 m betragen. Die Dachform soll der Dachform des Hauptgebäudes angepaßt werden. Werden Garagen als Grenzbauten erstellt und mit einem Satteldach versehen, so muß die des unmittelbar angrenzenden Nachbarn dieselbe Dachform aufweisen. In diesem Fall kann vom 1. Bauherrn die Dachneigung innerhalb der erlaubten Dachneigungen festgelegt werden.

8. Nebenanlagen sind auf dem Grundstückstreifen zwischen der Baulinie und der Kreisstraße unzulässig. Ausgenommen ist die im Bebauungsplan ausgewiesene Trafostation.

9. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff 25 BBauG)

9.1 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 20.6.72)

1. Dachgestaltung

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

1.2 Kniestöcke (Rohbaumaß bis Oberkante Fußpfette) sind bis 0,60 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 bis zur Ausnutzung der zulässigen Geschoszahl 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.
- 1.7 Dachausschnitte oder Dachaufbauten sind zugelassen, sie dürfen jedoch nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.

## 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 4. 3. 1980

  
( Moser )

Bürgermeister

Hohenfels, 8.10.1979

Begründung zum Bebauungsplan "Klaffenäcker im Gewann "Klaffen-  
äcker in Hohenfels-Mindersdorf

1. Allgemeines

Die Gemeinde Hohenfels verfügt im Gemeindeteil Mindersdorf über keinen Bauplatz mehr. Überbaubare Baulücken stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Um zumindest den einheimischen Bedarf zu decken, sah sich die Gemeinde gezwungen, vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die vorgesehene Fläche ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Dorfgebiet bzw. allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Planungsstand des Flächennutzungsplanes ist soweit fortgeschritten, daß in diesem Jahr noch mit der Genehmigung gerechnet werden kann.

Der Bebauungsplan "Klaffenäcker" umfaßt insgesamt 14 Einheiten wobei für die östlichen 6 Plätze eine Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 2 BBauG beschloßen wurde. Diese Satzung wurde am 3. April 1979 vom Landratsamt Konstanz genehmigt. Um bei der Bebauung in planerischer Sicht Einfluß ausüben zu können, wurden auch diese Plätze in den Bebauungsplan mit einbezogen.

2. Lage des vorgesehenen Geländes

Das vorgesehene Baugebiet liegt am Westrand des Ortes Mindersdorf entlang der Kreisstraße K 6105. Diese Kreisstraße weist eine einseitige Bebauung auf. Somit wird dieses Baugebiet zur Verfestigung des abgerundeten Ortsbildes beitragen. Von der Straßentechnischen Seite her, bestehen keine Bedenken, da der Beginn der OD Ortsdurchfahrt mit dem Beginn des Bebauungsplanes identisch ist. Das Planungsgebiet umfaßt einen Teil des Flst. Nr. 158/3 und die Flurstücke Nr. 549 und 558.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Hohenfels ist Eigentümerin der Flst. Nr. 549, 550, 551, 552, 553, sowie der Wegefläche Flst. Nr. 548 und 559.

Flst. Nr. 554, 555 Eigentümer Dr. Hartmut Michel  
Flst. Nr. 556 Eigentümer Eheleute Otto Mosebach  
Flst. Nr. 557 Eigentümer Eheleute Otto Winkler  
Flst. Nr. 558 Eigentümer Eheleute Otto Klotz

Das mit einem Teilstück im Planungsgebiet gelegene Flst. Nr. 158/3 ist im Eigentum von Frau Karoline Gäng.

#### 4. Bedarf

Die Grundstückseigentümer Michel, Mosebach, Winkler und Klotz beabsichtigen auf ihren Grundstücken ein Wohngebäude zu errichten. Dabei sind die Bauanträge der Bauherren Winkler und Mosebach auf Grund der erlassenen Abrundungssatzung bereits genehmigt. Der Bedarf ist somit nachgewiesen. Die Gemeinde sah sich gezwungen, gemäß § 8 Abs. 2 BBauG diesen Bebauungsplan vorzeitig vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes zu erstellen.

#### 5. Art des Baugeländes und Bauweise

Die Flst. Nr. 158/3, 558 und 557 werden gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet ausgewiesen. Die restlichen Flurstücke sollen gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als Mischgebiet ausgewiesen werden. Zugelassen ist eingeschossige offene Bauweise. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 die Geschoßflächenzahl 0,5.

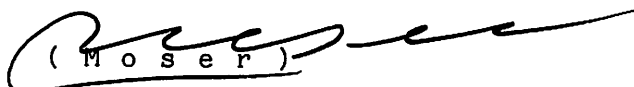
Auf Grund der Stellungnahme des Straßenbauamtes erhalten jeweils 2 Grundstücke zusammen eine Ausfahrt. Deshalb wurden die Garagenstandorte als Grenzbauten festgelegt. Um gestalterisch eine bessere Wirkung zu erzielen, werden hier ebenfalls wie beim Hauptgebäude Sattel- oder Walmdächer zugelassen.

#### 6. Erschliessung

Das Planungsgebiet liegt entlang der bereits einseitig bebauten Kreisstraße K 6105. Durch diesen Umstand sind Kanalisation und Wasserleitung vorhanden. Um die Kreisstraße vor zu starker Beschädigung zu schützen ist vorgesehen, die einzelnen Hausanschlüsse in dem noch anzulegenden Gehweg zu sammeln und nur



einmal auf dem Flst. Nr. 158/3 dem Hauptkanal zuzuführen.  
Durch das vorhandensein der Versorgungsleitungen sowie der  
Straße ist eine äußerst kostengünstige Erschliessung möglich.

  
( Moser )

Bürgermeister