

## S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Heilstätte Oberstenweiler", Gemeinde Salem/Oberstenweiler.

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1986 (BGBL. I Seite 2253), §§ 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984, Seite 519) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. Seite 578, ber. 720) hat der Gemeinderat in der jeweils zuletzt geänderten Fassung den Bebauungsplan "Heilstätte Oberstenweiler", Gemarkung Salem-Oberstenweiler am 10.04.1990 als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

### § 2

#### Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Plan vom 28.03.1990
  2. Textliche Festsetzungen vom 28.03.1990
- Beigefügt:  
Begründung vom 28.03.1990

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne vom § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

### § 4

#### Inkrafttreten

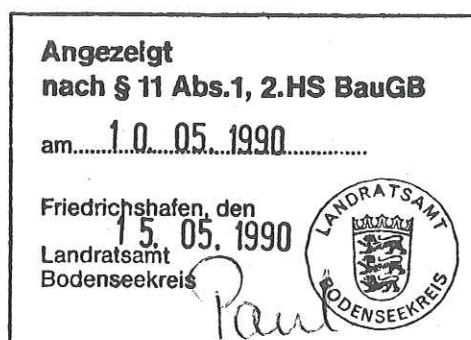
Diese Satzung tritt am Tage nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Salem, den 10.04.1990

Bürgermeister

*Allgaier*

(Allgaier)



Ausgefertigt:

Salem, den 08.06.1990

Bürgermeister

*Allgaier*

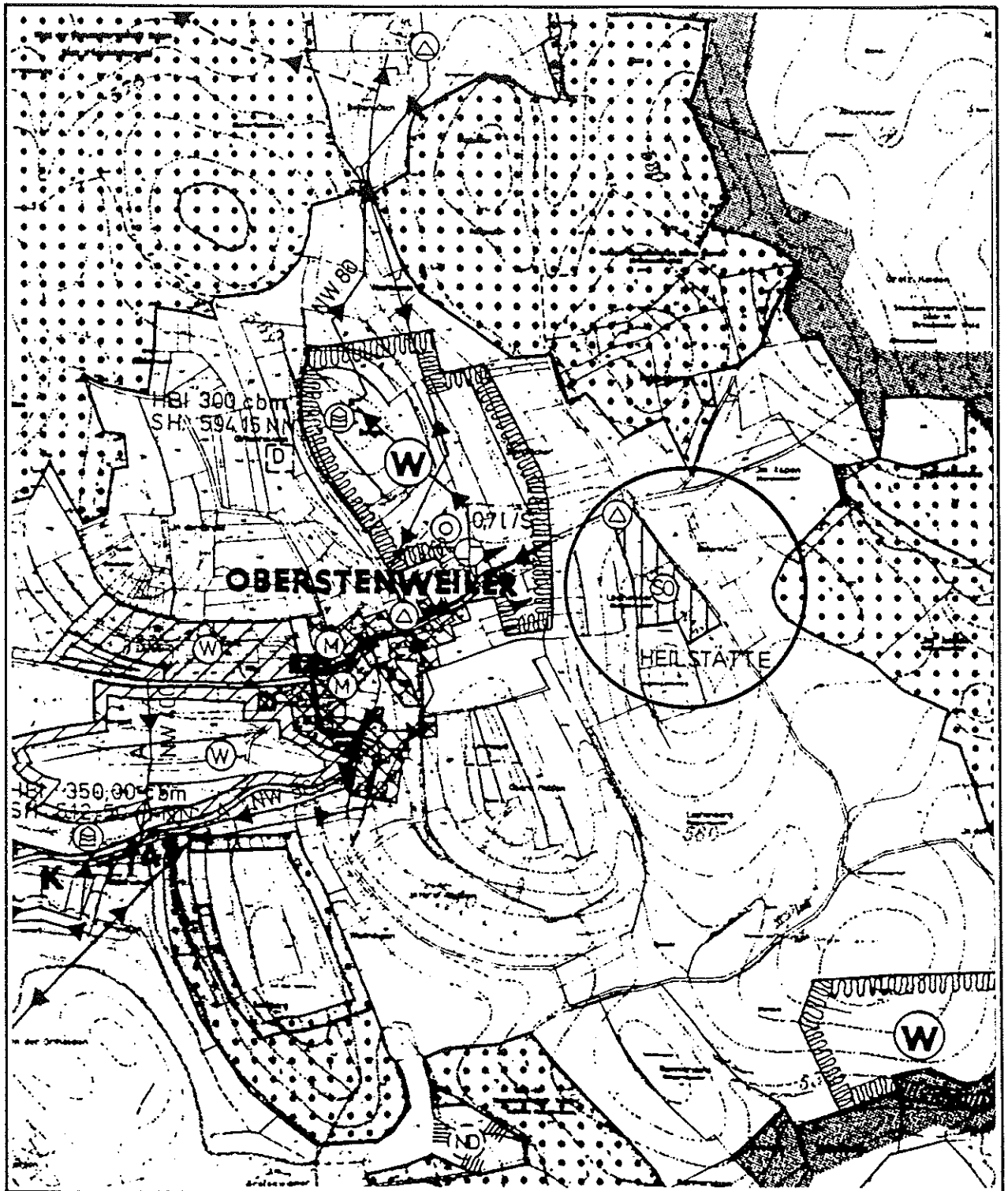
(Allgaier)

# B E G R Ü N D U N G

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# BEBAUUNGSPLAN

"HEILSTAETTE OBERSTENWEILER" / GEMEINDE SALEM



# **T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **"HEILSTAETTE OBERSTENWEILER" / GEMEINDE SALEM**

#### **A. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 1. Juli 1987
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 27.1.1990
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F. vom 28.11.83
Planzeichenverordnung	i.d.F. vom 30.7.1981

#### **B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN § 9 BAUGB**

##### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) 1 BAUGB**

Sonstiges Sondergebiet "Heilstätte Oberstenweiler" gem. § 11 BauNVO

Als Nutzungen sind Therapie, Werkstatt und auf die Heilstätte bezogenes Wohnen zugelassen.

##### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) 1 BAUGB**

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der

- überbaubaren Grundstücksflächen
- max. Wandhöhen und Dachneigungen

##### **3. BAUWEISE § 9(1) 1 BAUGB**

3.1 Es ist z.T. die "offene" Bauweise, z.T. die "besondere" Bauweise festgesetzt.(s. Lageplan). Die besondere Bauweise läßt Gebäudelängen über 50m zu, die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten.

3.2 Im Bereich des Nachsorgewohnens darf die Baulänge der Einzelbaukörper nicht länger als 25m sein.

##### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9(1) 2 BAUGB**

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile im Sinne von § 6(4) 6 LBO kann ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

## **5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9(1) 2 BAUGB**

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die Festsetzung der Firstrichtung im Lageplan.

## **6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9(4) UND § 9(22) BAUGB**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und bzw. oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zugelassen. Außerhalb dieser Flächen sind sie nur unter positiver Abwägung städtebaulicher Belange im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

## **7. WERBEANLAGEN § 9(1) 4 BAUGB**

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind unzulässig.

## **8. GEH- UND FAHRRECHT § 9(1) 21 BAUGB**

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Benützer zu sichern.

## **9. PFLANZGEBOT/ BAUMERHALTUNGSGEBOT § 9(1) 25 BAUGB**

9.1 Gemäß Eintragungen im Lageplan sind an den hierfür ausgewiesenen Stellen heimische hochstämmige Bäume und Sträucher zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Die Pflanzung muß gem. § 178 BauGB bei Schlußabnahme der baulichen Anlagen erfolgt sein. Spätestens jedoch vor Beginn der nächsten Vegetationsperiode. Pflanzliste und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

9.2 Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bei möglicher Beeinträchtigung durch Hochbau- oder Straßenbauarbeiten sind besondere Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 notwendig.

## **10. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE § 9(2) BAUGB**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude wird vom Baurechtsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

## **C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 73(1) LBO**

#### **1.1 Dach**

Die Dächer sind als geneigte Satteldächer auszuführen, Ausnahme Werkstattgebäude. Hier ist das einseitige Flachdach mit Grasbewuchs zu versehen. Dachneigung siehe Planeintrag. Dachvorsprung mindestens 60 cm. Die Dachdeckung der geneigten Dachflächen ist mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in braun-roter Farbgebung auszuführen. Dachgauben sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Dachlänge zulässig. Max. Gaubenbreite 2,5 m. Zur Einfügung in die Dachfläche sind die folgenden Mindestabstände einzuhalten:

- vom First 1 m
- vom seitlichen Dachrand (Ortgang) 2,5 m
- vom unteren Dachrand (Traufe) 1 m

Dachliegefenster sind nur auf der der freien Landschaft abgewandten Dachseiten zulässig.

#### **1.2 Fassade**

Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holzschalung zugelassen. (imitierende Materialien sind unzulässig).

Balkone sind traufseitig auszubilden und in die Dachvorsprünge einzubinden.

Die Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. ( Werkstatt pro 50 qm 1 Pflanze; Wohngebäude pro Wohneinheit 2 Pflanzen).

#### **1.3 Antenne**

Für das Sondergebiet ist eine Sammelantenne vorzusehen.

### **2. HÖCHSTGRENZE VON GEBÄUDEHÖHEN § 73(1) 7 LBO**

Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzung der max. Wandhöhe im Lageplan bestimmt. Die max. Wandhöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenwand gem. § 6(4) LBO

### **3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 73(1) 5 LBO**

#### **3.1 Gelände**

Das Gelände darf in seinem Verlauf nur großflächig verändert werden.

Die Verwendung von Stützmauern ist nur als Ausnahme bis zu einer Höhe von 1,0 m im Anschluß an die Gebäude zulässig, wenn ein Gebäudeausgleich nicht möglich ist. Die Mauern sind dann durch Kletterbewuchs zu begrünen.

### 3.2 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücksflächen sind nur durch heimische freiwachsende Sträucher sowie Weidezäune zulässig.

Um eine lockere Verzahnung mit der Landschaft zu erreichen, sind ca. 50% der südwestlichen Grünzonengrenzen zu bepflanzen.

### 3.3 Freiflächenausbildung

Stellplätze sind grundsätzlich mit offenporigen Belägen auszubilden. (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen usw.). Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und Wege in Gestalt des vorhandenen Landschaftsbildes zu erhalten und zu pflegen. Die Grünflächenpflege sollte weitgehendst extensiv erfolgen.

Die südwestliche Grünzone als Puffer zur Landschaft ist wie folgt auszubilden:

- Extensiv genutzte Wiese (mind. 10 m breit) mit Obstbaumreihe und lockeren Strauchgruppen als Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
- Im hausnahen Bereich (höchstens 10 m) kann die Wiese auch als Rasen genutzt werden.

### 3.4 Pflanzliste

#### Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphylla	Sommerlinde

#### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### Obsthochstämme:

Apfel:	Brettacher
	Bohnapfel
	Jakob Fischer
Birne:	Gelbmöstler
	Oberösterr. Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne

#### Schling- u. Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera perezii	Waldgeißblatt
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria	Glyzine

**Sträucher:**

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Coryllus avellana	Haselnuß	Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



## D. HINWEISE

Die im Lageplan dargestellte Höhenlinie stellen nur Rahmenwerte dar. Die genauen Höhen sind vor Beginn der Bauplanung an Ort und Stelle zu erheben.

Für die Gestaltung der unbebauten Freiflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Freiflächenplanung erforderlich.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 29.11.1989

Salem am 10.04.1990

geändert 28.03.1990

FAKLER-BINDER DIPL. ING. SRL  
FREIE ARCHITECTEN + STADTPLANER  
7993 KRESSBRONN AM NECKAR  
Hauptstrasse 34 Tel. 07946/6627

*Algaier*

Fakler - Binder Dipl.-Ing.TU

Bürgermeister

Freie Architekten u. Stadtplaner SRL

### Bestätigung

Die Übereinstimmung vor- und  
stehender Abschrift (Fotokopie  
usw.) mit dem vorgelegten Ori-  
ginal wird bestätigt.



(Unterschrift)

Angezeigt  
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB

am 10.05.1990

Friedrichshafen, den  
15.05.1990  
Landratsamt  
Bodenseekreis



Ausgefertigt:

Salem, den 08.06.1990

Bürgermeister

*Algaier*  
(Allgaier)