

Bebauungsplan `Gewerbegebiet Langbrühl – Ost´

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Anlage:

Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG
Bebauungsplan `Langbrühl Ost´ in Hagnau
(20.04.2018, SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Hagnau über die Aufstellung des Bebauungsplanes

**`Gewerbegebiet Langbrühl – Ost`
und
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
`Gewerbegebiet Langbrühl – Ost`**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hagnau hat am für den
Bebauungsplan **`Gewerbegebiet Langbrühl – Ost`**

unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden
Satzungen beschlossen:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im
Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt
vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung
der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017
(GBl. S.612),
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000, Zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des
ADV-ZusammenarbeitsG und anderer Vorschriften vom 6.3.2018 (GBl. S. 65).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom
2. Umweltbericht vom
3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderung an die Gestaltung von Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3. LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
4. die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO,

verstößt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hagnau, den

.....
V. Frede,
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hagnau, den

.....
V. Frede,
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

- Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeführten Ausnahmen Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse

und

- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe, der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

1.2.4.1 Maximale Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt

- 10,50 m.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdachgebäuden von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika.

Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der höheren aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

1.2.4.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt

- 12,50 m.

Die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugschächte um bis zu 2,50 m ist zulässig.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Dachfirst.

2.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,50 m über der Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsstraße festgelegt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO

und die

- abweichende Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO, mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen und der Abstandsflächen zur Kreisstraße 7746, zulässig.

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig.

Um den Oberflächenwasser-Abfluss zu reduzieren, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen und der Abstandsflächen zur Kreisstraße 7746, zulässig.

6.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind:

- Abstandsflächen zur Kreisstraße 7746.

7.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen / Erschließungsstraße.

8.0 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist entlang des Apfelwegs ein

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
und ein
- Einfahrtsbereich

festgesetzt. Der Einfahrtsbereich darf nach rechts oder links um jeweils maximal 10 m verschoben werden.

9.0 Ableitung von Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Konkretisierung im weiteren Verfahren

10.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

10.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und gem. Pflanzenliste zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der jeweiligen Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Zweckbestimmung:

- Abstandsflächen zu den angrenzenden geschützten Biotopen.

11.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume (Stammumfang mindestens 16-18 cm) gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Von den Standorten kann um bis zu 5 m in jede Richtung abgewichen werden.

Zusätzlich zu den festgesetzten Standorten ist auf den Baugrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste, vorzugsweise auf den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereichen zu pflanzen (Stammumfang mindestens 16-18 cm). Der Abstand zur Erschließungsstraße muss mindestens 3,00 m betragen.

12.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

12.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

12.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht in Richtung der an das Plangebiet angrenzenden geschützten Biotope abstrahlen.

13.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

13.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 227.621 Biotopwertpunkten erfolgt durch:

- a) Ankauf von 172.410 Biotopwertpunkten beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo).
- b) die Extensivierung und Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese auf einer Teilfläche von ca. 4.247 m² des gemeindeeigenen Grundstücks Fl. St. Nr. 11.64/4, Gemarkung Hagnau, mit einem Aufwertungspotential von 55.211 Biotopwertpunkten.

13.2 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind im Bereich der privaten Grünflächen am westlichen Rand des Plangebietes Nisthilfen wie folgt anzubringen:

- mind. 2 St. Nisthöhlen für Vögel (Nisthöhle 1B, Fa. Schwegler, Fluglochweite 32 mm)

Anbringungshöhe 2,5 – 3,5 m, Ausrichtung der Flugöffnungen Ost / Süd-Ost.

- mind. 2 St. Fledermaus-Nisthilfen (Flachkasten 1FF, Fa. Schwegler), Anbringungshöhe 5,00 m, mit freier Anflugschneise.

Die Kästen sind zu warten (außer wartungsfreie Fledermauskästen) und bei Abgang zu ersetzen.

Hagnau, den

.....

V. Frede,
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hagnau, den

.....

V. Frede,
Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Den jeweiligen Bauanträgen ist eine Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Überschuss an Erdaushubmaterial beizufügen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Freiflächen

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

6. Rodungen

Erforderliche Rodungen sind nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatschG zulässig.

7. Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABl Nr. 30 S. 653) herzustellen.

8. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich, auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m, Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

9. Landwirtschaft

Es wird auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Nutzflächen hingewiesen. Mit der Bewirtschaftung zusammenhängende Einschränkungen sind zu dulden.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen entlang der Kreisstraße 7746 und der Erschließungsstraße, im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus palustris	Spree-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

3. Laubbäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen und für die privaten Grünflächen (Abstandsflächen zu den angrenzenden geschützten Biotopen)

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

4. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Baugrundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfel-Rose

5. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

6. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

7. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen
- 5.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

`Gewerbegebiet Langbrühl – Ost`

entspricht.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Mindest-Dachneigung 18,°
- extensiv begrünte Pultdächer, Mindest-Dachneigung 12°,
- extensiv begrünte Flachdächer mit einem Flächenanteil von maximal 30 % der Dachfläche.

Für Garagen und Carports sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind:

- ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und graue Materialien,
- extensive Dachbegrünungen.

Unzulässig sind:

- kupfer- und bleigedekte Dächer.

Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten / Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Je Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart zulässig. Sie sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken.

Die Breite der Dachaufbauten darf 1/2 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaupenansatz und dem First beträgt 3 Ziegelreihen, mindestens jedoch 1,00 m, der Mindestabstand zum seitlichen Ortgang beträgt 1,50 m. Wiederkehre sind zulässig. Die Breite von Wiederkehren darf 1/3 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Wiederkehre und Dachaufbauten dürfen die höchstzulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Langbrühl Ost' ausgewiesenen Abstandsflächen zur Kreisstraße 7746 sind Werbeanlagen unzulässig.

4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Feuerwehruzufahrten und – aufstellflächen sind als Schotterrasen auszuführen.

5.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Konkretisierung im weiteren Verfahren

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Hagnau übereinstimmt.

Hagnau, den

.....

V. Frede,
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hagnau, den

.....

V. Frede,
Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

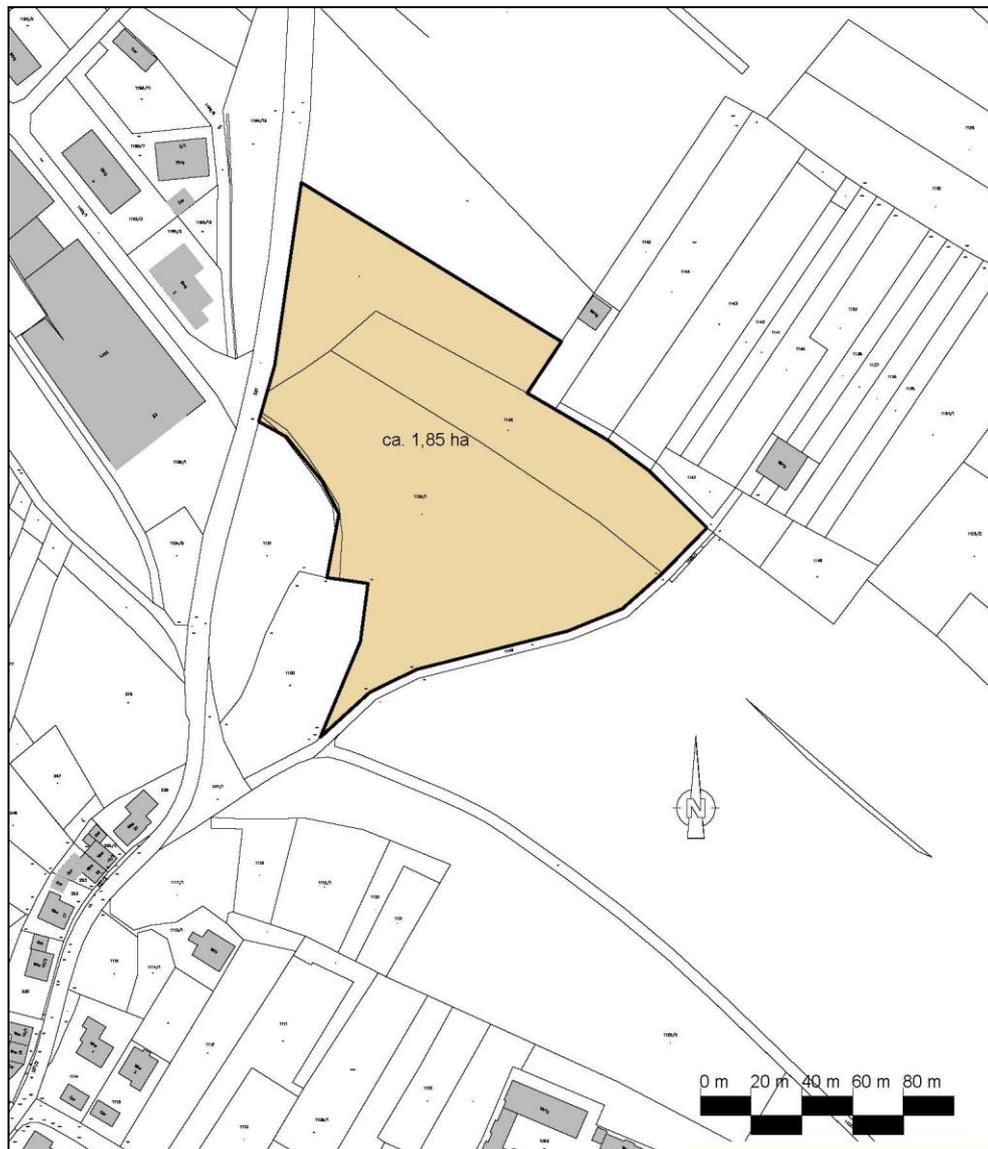
1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
 - 2.1 Alternativen
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan
4. Bestand / Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2. Gewässer
 - 4.2.1 Überflutungsflächen
 - 4.3 Denkmalschutz
 - 4.4 Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten
 - 4.4.1 Abfalltechnische Untersuchung von Oberboden und Unterboden
5. Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Nutzungen
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.7 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen
 - 6.1 Geschützte Arten
7. Flächenbilanz

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hagnau und schließt unmittelbar an das westlich gelegene Gewerbegebiet `Langbrühl` an.

Das ca. 1,85 ha große Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden landwirtschaftlichen Flächen / Intensivobstanlagen´,
- im Westen von der Kreisstraße 7746 Hagnau – Ittendorf,
- im Süden von den geschützten Biotopen Nr. 183214352102 – Schilfröhricht am Graben (Zufluss Weiher Hagnau) und Nr. 183214352101 – Hagnauer Weiher,
- im Osten vom Apfelweg und daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen / Intensivobstanlagen.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Gelände weist eine leichte süwestexponierte Hanglage auf und fällt von ca. 448.00 m ü. NN im Nordosten auf ca. 445.50 m ü. NN im Südwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 1148 - landwirtschaftliche Fläche / Intensivobstanlage,
- Fl. St. Nr. 1152/1 - landwirtschaftliche Fläche / Intensivobstanlage, teilweise gerodete Halbstamm-Obstanlage, Grünland, am westlichen Rand Röhricht- und Gehölzstrukturen der angrenzenden Biotope.



Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das an der Kreisstraße 7746 gelegene Gewerbegebiet `Langbrühl` ist der zentrale Gewerbestandort der Gemeinde Hagnau. Die an einer Stichstraße gelegenen Grundstücke sind nahezu vollständig bebaut, das Gewerbegebiet weist insgesamt eine verdichtete Baustruktur auf. Neben verschiedenen Klein- und mittelständischen Betrieben und dem Gemeinde-Bauhof ist im GE Langbrühl auch die Fa. ACE Advanced Composite Engineering GmbH angesiedelt, die sich an ihren Standorten Hagnau und Salem mit der Entwicklung und Produktion von Leichtbaustrukturen für die Luft- und Raumfahrt sowie für den Automobil- und Maschinenbau beschäftigt. Nachdem das vollständig ausgenutzte Areal in Hagnau keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten mehr zulässt, ist die insgesamt über 230 Mitarbeiter zählende Firma derzeit auf der Suche nach einer Gewerbefläche, die aus betriebsorganisatorischen Gründen in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Standort Hagnau liegen muss. Die Gemeinde Hagnau möchte deshalb das Gewerbegebiet `Langbrühl Ost` entwickeln, um die Firma mit ihren Arbeitsplätzen am Ort zu halten und gleichzeitig einigen anderen ortsansässigen Betrieben An- bzw. Aussiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten anbieten zu können.

2.1 Alternativen

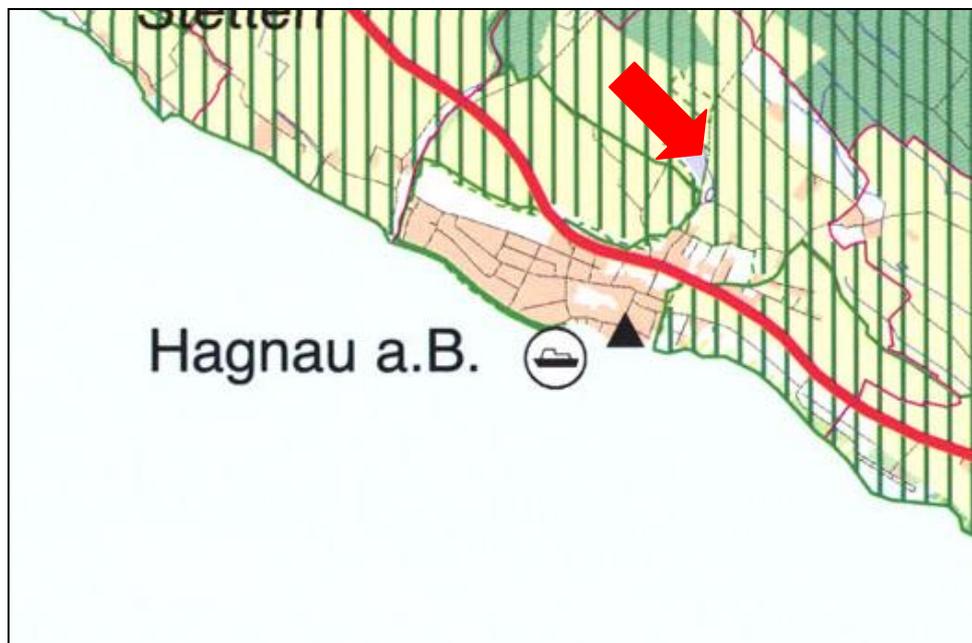
Die Gemeinde Hagnau verfügt außer dem GE 'Langbrühl' über keine anderen Gewerbestandorte. Zwar weist die Ortslage gemischte Nutzungsstrukturen mit verschiedenen kleineren Betrieben auf, sie verfügt jedoch über keinerlei Entwicklungspotentiale. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes ist aufgrund der hohen Flächenkonkurrenz in der vom Weinbau und dem Fremdenverkehr geprägten Gemeinde generell schwierig und im Bereich der dem Bodenseeufer zugewandten Südhanglage aufgrund des sensiblen Landschaftsbildes nahezu ausgeschlossen. Die Erweiterung des bestehenden GE 'Langbrühl' nach Osten erscheint daher als einzige Option für eine verträgliche Weiterentwicklung, zumal die Erschließung mit der Kreisstraße 7746 gesichert ist.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist der Geltungsbereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet innerhalb des regionalen Grünzuges Nr. 11 – 'die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufers...'. Die Zurücknahme auf die Grenzen des Geltungsbereichs ist im derzeit laufenden Änderungsverfahren des Regionalplanes vorgesehen.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit nahezu ausschließlich landwirtschaftlich als Intensivobstanlage genutzt. Auf mittlerweile gerodeten Teilflächen hat sich Grünland entwickelt. Ein stattlicher Birnbaum steht am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Entlang der südwestlichen Abgrenzung finden sich Gehölz- und Röhrichtbestände der angrenzenden Biotope.



Blick von Osten auf das Plangebiet, im Hintergrund das Gewerbegebiet `Langbrühl`

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das eigentliche Plangebiet enthält keine kartierten §32-Biotop und andere Schutzkategorien. Südlich des bestehenden GE `Langbrühl` grenzt das Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer` mit insgesamt 19 Teilgebieten an.

Entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufen die beiden geschützten Biotop

- Nr. 183214352102 – Schilfröhricht am Graben (Zufluss Weiher Hagnau),
- Nr. 183214352101 – Hagnauer Weiher.



BiotopkartierungLUBW

4.2 Gewässer

Der Dorfweiher-Bach verläuft westlich der Kreisstraße 7746, quert diese und mündet in den Hagnauer Weiher.

Topographische Karte



Gewässerkartierung LUBW

4.2.1 Überflutungsflächen

Das Plangebiet ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

4.4 Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten

Für das Plangebiet wird derzeit ein Baugrundgutachten erarbeitet und im weiteren Verfahren den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Ergänzung im weiteren Verfahren

4.4.1 Abfalltechnische Untersuchung von Oberboden und Unterboden

Eine abfalltechnische Untersuchung des Ober- und Unterbodens wurde von der Firma rbs Wave erarbeitet. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der Baugrunduntersuchung in Hagnau am 15.05.2018 wurden 6 Baggerschürfe durchgeführt. Von diesen Schürfen wurde eine Mischprobe aus dem jeweils ersten Meter des Bodens erstellt. Diese Probe wurde im Labor auf den Parametersatz der VwV-Boden sowie auf den Parametersatz für Pflanzenschutzmittel(Organochlorpestizide,OCP)untersucht.

Die Analyse nach VwV-Boden lässt eine Einstufung in die Zuordnungsklasse Z0 Lehm/Schluff zu.

Im Hinblick auf die Bodenbelastung durch Pflanzenschutzmittel (OCP) wurde die BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Bewertungsgrundlage herangenommen.

Es wurde der Wirkungspfad Boden – Mensch für die Parameter beta-Hexachlorcyclohexan, Aldrin und DDT (Dichlordiphenyltrichlorethan) sowie dessen Abbauprodukte DDD (Dichlordiphenyldichlorethan) und DDE (Dichlordiphenyldichlorethan) betrachtet. Für die Parameter betaHexachlorcyclohexan und Aldrin liegt die Konzentration unterhalb der Bestimmungsgrenze von 0,01 (mg/kg TS). Für DDT und dessen Abbauprodukte DDD und DDE wurde eine summierte Konzentration von 0,056 (mg/kg TS) gemessen. Die ermittelten Konzentrationen liegen demnach unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen (beta-Hexachlorcyclohexan 5 mg/kg TS, Aldrin 2 mg/ kg TS, DDT 40 mg/kg TS).

Aus bodengutachterlicher Sicht besteht bei dem untersuchten Boden für den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) kein Gefährdungspotential.

Da es sich um eine punktuelle Probenahme handelt, ist eine höhere Belastung in der Fläche nicht auszuschließen.'

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als

- **GE = Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO

ausgewiesen. Es enthält entlang der Erschließungsstraße ein durchgehendes Baufenster. Eine 15 m breite, parallel zur Kreisstraße 7746 verlaufende Fläche (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand) ist als von der Bebauung freizuhalten / Abstandsfläche ausgewiesen. Sie enthält Pflanzgebote für Bäume.

5.2 Nutzungen

Im Gewerbegebiet sollen folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht zulässig sein:

- Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), weil derartige Anlagen zur Stärkung der Ortskerne bevorzugt im unmittelbaren Ortszentrum angesiedelt werden sollten und dort auch möglich sind. Die knappen Gewerbeflächen sollten dagegen möglichst uneingeschränkt Betrieben zur Verfügung stehen.
- Nr. 3. (Vergnügungsstätten), weil diese Einrichtungen der angestrebten Ortsstruktur von Hagnau nicht entsprechen.

Die gem. § 8 Abs. 3. Nr. 1 als Ausnahme zulässige Nutzung – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen – bleibt Inhalt des Bebauungsplan, weil sie den Anforderungen klein- und mittelständischer Betriebe entspricht und auch im bestehenden GE `Langbrühl` ausnahmsweise möglich ist.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, die von der Kreisstraße 7746 abzweigt und in einer Lkw-tauglichen Wendeanlage endet. Sie ist gegenüber der Zufahrt in das GE `Langbrühl` angeordnet und erschließt alle Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs.

Überprüft wurde auch die Erschließungsvariante `Ringstraße`. Diese hätte im Plangebiet jedoch einen hohen Flächenverbrauch zur Folge und würde voraussichtlich zu einer Übererschließung des Gebietes führen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze. Sie ermöglicht eine flexible Bebauung der einzelnen Baugrundstücke und dient dem optimierten Umgang mit knappen Gewerbeflächen.

Die Geschossflächenzahl von 1,6 lässt die zweigeschossige Bebauung zu und ermöglicht damit beispielsweise ein Gewerbegeschoss und ein darüberliegendes Büro-/ Verwaltungsgeschoss oder auch die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe ist mit 12,50 m festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Festsetzung im bestehenden GE `Langbrühl`.

Die Wandhöhe orientiert sich an der zulässigen zweigeschossigen Baubebauung. Sie gilt bei Gebäuden mit Pultdach für die höhere Wand und für Gebäude mit Flachdach für die Oberkante der Attika, so dass diese Gebäudetypen gegenüber einer Bebauung mit Satteldach nicht zu massiv in Erscheinung treten.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist die offene und die abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, wonach die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen

als Abstandsflächen zur Kreisstraße 7746. Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, jedoch keine Garagen, baulichen Nebenanlagen oder Werbeanlagen zulässig.

Ableitung von Regenwasser

Konkretisierung im weiteren Verfahren

Private Grünflächen

Entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebietes sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie tragen zur Gestaltung des Gewerbegebietes und des Straßenbildes entlang der Kreisstraße 7746 bei und enthalten Pflanzgebote für Bäume.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, um den ordnungsgemäßen Umgang mit den anstehenden Böden zu gewährleisten.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind für die notwendige Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen zulässig, die so einzustellen sind, dass sie nicht in Richtung der geschützten Biotope abstrahlen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Kompensationsmaßnahmen: siehe hierzu Pkt. 6.

Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse. Siehe hierzu Pkt. 6.1



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden. Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten.

Es sind geneigte Dächer zulässig. Flachdächer dürfen einen Flächenanteil von maximal 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. Damit kann auf ein Gewerbegeschoss ein Büro- oder Wohngeschoss mit geneigtem Dach und entsprechenden Dachterrassen aufgesetzt werden.

Die Beschränkung der zulässigen Materialien trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei. Kupfer- und bleigedekte Dächer sind nicht zulässig, um Schadstoffeinträge in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Werbeanlagen allgemein zulässig, sie sollen sich aber mit Rücksicht auf das Siedlungs- und Landschaftsbild den Baukörpern unterordnen.

Gestaltung der Freiflächen

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Zugängen und Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.7 Regenwasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet wird eine Konzeption zur Bewirtschaftung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erstellt.

Konkretisierung im weiteren Verfahren

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

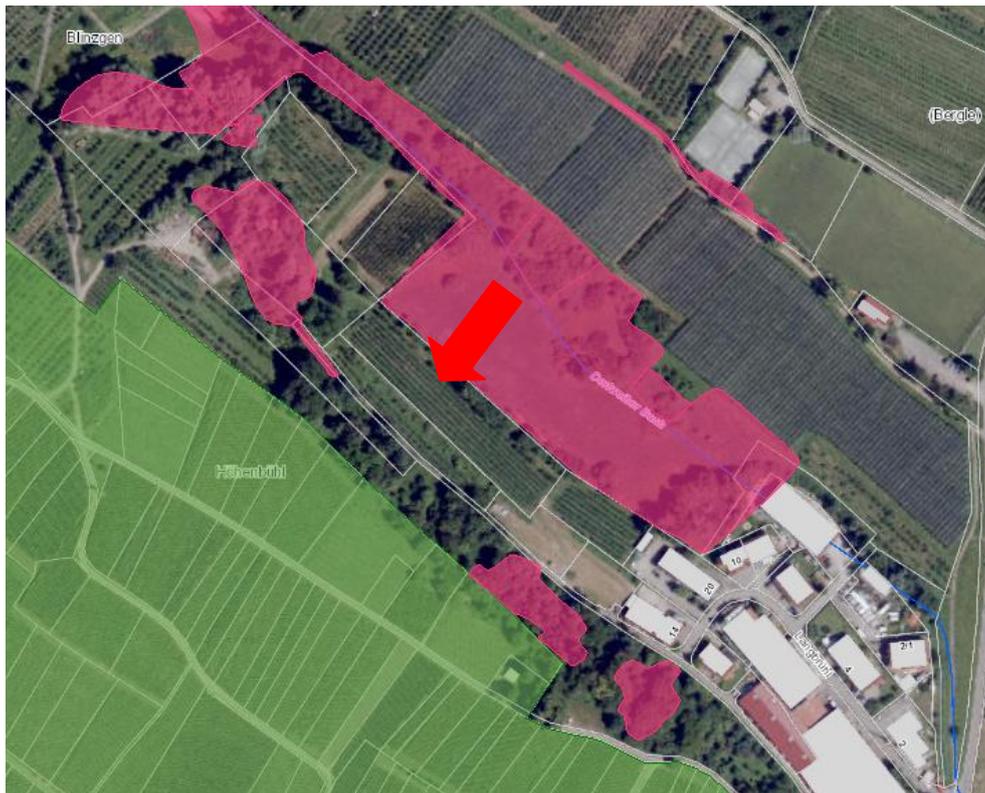
Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Landschaftsbild` durch das Vorrücken der Bebauung nach Osten, für das Schutzgut `Boden` durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie eingeschränkt für das Schutzgut Flora / Fauna zu erwarten sind. Das Landschaftsbild ist durch die im Westen angrenzenden Gewerbeflächen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung deutlich vorbelastet.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume sowie die Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Der Eingriff in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung` ist nicht erheblich. Durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut `Kultur- / Sachgüter`, der nicht ausgleichbar ist.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist die Extensivierung und Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese auf einer Teilfläche von ca. 4.247 m² des gemeindeeigenen Grundstücks Fl. St. Nr. 1164/4, Gemarkung Hagnau vorgesehen. Die Fläche wird derzeit größtenteils als Intensivobstanlage genutzt und am nördlichen Rand mit einem dichten Gehölzbestand begrenzt, der den Übergang zum geschützten Biotop Nr. 183214352100 – Feuchtgebiet `Langbrühl` nördlich Hagnau – bildet. Im Südwesten schließt sich das Biotop Nr. 183214352121 – Feldgehölz `Blinzgen` auf dem ehemaligen Schuttplatz - an.

Die Maßnahme führt zu einem Aufwertungspotential in Höhe von 55.211 Biotopwertpunkten.



Ausgleichsfläche Fl. St. Nr. 1164/4

Das verbleibende Defizit in Höhe von 172.410 Biotopwertpunkten wird durch den Zukauf von Biotopwertpunkten beim regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) abgegolten.

6.1 Geschützte Arten

Vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet. Sie kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass die Flächen aufgrund der intensiven Nutzung und des weitgehenden Fehlens geeigneter Habitatstrukturen aus naturschutzfachlicher Sicht von unterdurchschnittlicher Bedeutung sind und in erster Linie als Nahrungshabitate für verbreitete und häufige Arten (z. B. Amsel, Kohlmeise, Rabenkrähe) dienen.

Weiter heißt es:

'Aus naturschutzfachlicher Sicht sind hingegen die Gehölzstrukturen v. a. im nördlichen Randbereich zu erwähnen, die als Brut- und Nahrungshabitat bedeutend sind (z. B. Singvögel und Fledermäuse). Da in diese nicht eingegriffen wird, muss die Auslösung von Verbotstatbeständen nicht befürchtet werden.

Dem Altbaum (Birne) im Nordosten des Plangebietes kann, infolge des überwiegend hohen Alters und allgemein gut geeigneter Habitatstrukturen (z. B. für Höhlenbrüter, Fledermäuse), aus naturschutzfachlicher Sicht eine überdurchschnittliche ('hohe') Bedeutung zugewiesen werden.

An konkreten Vogelarten konnten hier u. a. Amsel, Bachstelze, Buchfink, Kohlmeise, Star und Rabenkrähe festgestellt werden.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sollte jedoch eine mögliche Beseitigung der Gehölze nicht zwischen Anfang März und Ende September (je nach Witterung) liegen.

Zudem könnte durch die Anbringung von mindestens 2 Nistkästen (für Vögel und Fledermäuse) ein langfristiger Erhalt der ökologischen Funktion des Plangebietes und für die betroffenen Artengruppen erreicht werden.

Von besonderer Bedeutung sind funktionale Beziehungen hinsichtlich des Amphibienvorkommen des südlich befindlichen `Hagnauer Weiher`. Diese sind in erster Linie Richtung Westen ausgerichtet (außerhalb des Plangebietes), so dass bezüglich der Zu- und Abwanderungsbewegungen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind`.

Auszug aus:

Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG Bebauungsplan `Langbrühl Ost` in Hagnau (20.04.2018, SeeConcept, Uhdlingen-Mühlhofen)

Die in der artenschutzrechtlichen Einschätzung vorgeschlagene Anbringung von Nistkästen ist im Bebauungsplan als textliche Festsetzung enthalten.

7. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Gewerbegebiet (GE)	15.912 m ²	86,0%
davon überbaubare Flächen / Baufenster (12.320 m ²)		
öffentliche Verkehrsfläche	1.487 m ²	8,0 %
privateGrünflächen	1.165m ²	6,0 %
Gesamt	18.564 m ²	100,0 %

Hagnau, den.....