

G E M E I N D E

HAGNAU AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN

"Hundsrücken"

Gemeinde Hagnau am Bodensee

Bebauungsplan "Hundsrücken"

Textteil:

- A Begründung zum Bauungsplan
- B Textliche Festsetzungen
- C Satzung

Planteil:

Übersichtsplan	M 1 :	2.500	Pl.Nr. 163.1
Bestands- und Analyseplan	M 1 :	500	Pl.Nr. 163.2
Bauungs- und Grünordnungsplan	M 1 :	500	Pl.Nr. 163.5

Anhang:

- Gehölzliste des bestehenden Bewuchses
- Pflanzliste der zu pflanzenden Gehölze

A BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen
4. Natürliche Gegebenheiten
5. Bestandsanalyse
 - 5.1. Städtebau
 - 5.2. Grünordnung
6. Abwägung der Belange
7. Maßnahmenkonzeption/Bebauungsplan
 - 7.1. Städtebau
 - 7.2. Grünordnung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A BEGRÜNDUNG

1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Hagnau beabsichtigt das bereits bebaute Plangebiet "Hundsrücken" städtebaulich und landschaftsplanerisch weiter zu entwickeln und zu ordnen.

Dabei sollte insbesondere, unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen, eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Der Siedlungsdruck auf die sensiblen seennahen Flächen ist in den letzten Jahren ständig gestiegen. Meistens sollen die noch freien Grundstücke stärker genutzt werden als der umgebende Bestand. Es ist daher zu befürchten, daß der Charakter der Wohngebiete sich negativ verändert.

Diese überörtliche Entwicklungstendenz ist auch im vorliegenden Gebiet "Hundsrücken" bereits zu erkennen. Negative Gesamtsituationen wie etwa Verdichtung ohne städtebauliche Leitlinien (z. B. Grundstück 648/6) gilt es künftig zu vermeiden.

Im bisher nicht überplanten Innenbereich können Berufungsfälle, die sich auf vorhandene städtebauliche Mißstände stützen, nicht verhindert werden.

Die Gemeinde Hagnau hat daher beschlossen, zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre zu erlassen.

Grundsätzlich soll die vorhandene städtebauliche Struktur erhalten werden, wobei eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung geplant ist. Eingriffe in das Grundeigentum sollen nicht stattfinden, vorhandene Nutzungen im Rahmen des Bestandschutzes nicht eingeschränkt werden.

Durch die Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten, der Reduzierung der höchstzulässigen Grundflächenzahl, der Festlegung der Höhenentwicklung der Gebäude wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde gesichert und gewährleistet.

Die Bildung von Zweitwohnungen soll erschwert werden.

Verhindert werden soll auch eine schädliche Grundstücksspekulation, die dazu führt, daß der einheimischen Bevölkerung erschwingliches Bauland entzogen wird. Die Festlegung der Zahl der Wohneinheiten soll regelnd eingreifen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet bildet den westlichen Ausläufer der Ortslage von Magnau und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: vom Landschaftsschutzgebiet Bodenseeufer
Im Norden: vom Höhenweg
Im Osten: von Pfefferhardstraße und Neuhauserweg
Im Süden: von der Meersbürgerstraße

Die Fläche des Plangebietes umfaßt ca. 3,6 ha.

3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

* Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als reines Wohngebiet aus.

* Der Mühibach ist Teil des Landschaftsschutzgebietes "Bodenseeufer".

* Zielvorgaben aus anderen Planungen wie Regionalplan, Bodenseeuferplan wurden in die Planungsüberlegungen mit einbezogen; ebenso die Gedanken des internationalen Leitbildes für das Bodenseegebiet:

- "Die Landschaft und ihre charakteristischen Bestandteile sind zu erhalten und zu pflegen; landschaftlich oder ökologisch wertvolle Bereiche sind wirksam zu schützen und vor schädigenden Eingriffen zu bewahren."

- "Zwischen Bodensee und seeabgewandter Landschaft sind verbindende Freiräume zu erhalten."

- "Die noch freie Uferzone ist von weiterer Bebauung freizuhalten; in den natürlichen und naturnahen Abschnitten sind weitere Eingriffe zu vermeiden."

- "Im Uferbereich ist die Siedlungstätigkeit an den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung auszurichten; sie soll besonders in den Teilen, die dem See zugewandt sind, nicht parallel zum Ufer erfolgen; auf weiteren Zweitwohnungsbau soll verzichtet werden."

- "Das charakteristische Erscheinungsbild der Städte und Dörfer soll erhalten werden."
- Dennoch sieht der Bebauungsplan in der ersten Bauzeile nach dem Seeufer noch ein Wohngebäude vor, das sich jedoch dem Bestand unterordnet. Dieser Zielkonflikt wird akzeptiert, um gravierende Ungleichbehandlungen auszuschalten.

4. Natürliche Gegebenheiten

Das Beziehungsgefüge von Mühlbach und Bodenseeufer geben dem Gebiet seinen besonderen landschaftlichen Reiz und seine hohe ökologische Wertigkeit.

Der teilweise tobelartig ausgebildete Mühlbach stellt mit seinem Bewuchs und seiner Morphologie ein einzigartiges Biotop auf der gesamten Gemarkungsfläche dar!

Die Silberweiden und Erlen am Bodenseeufer sind Reste des Seehags. Sie bilden wertvolle Zäsuren in der bebauten Ufersilhouette.

5. Bestandsanalyse

5.1. Städtebau

Das Wohngebiet weist einen großzügigen Villencharakter mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern auf.

Die vorhandene Erschließung erfolgt über die Meersburgerstraße, Mühlbachweg, Höhenweg und Neuhauserweg bzw. Pfefferhardstraße. Im Kernbereich befindliche Grundstücke sind über private Zufahrten zu erreichen.

Die im Erscheinungsbild recht unterschiedlichen Gebäude spiegeln die Architekturvorbilder der letzten 20 Jahre wider und ergeben ein abschnittsweise unruhiges Gesamtbild.

Die Bestandserhebung zeigte, daß ausschließlich Wohngebäude vorhanden sind; teilweise werden Zimmer an Feriengäste vermietet.

Bis auf wenige Grundstücke am Mühlbach und ein Grundstück in der Pfefferhardstraße sind alle bebaut.

5.2. Grünordnung

Insgesamt ist das Gebiet vielseitig durchgegrünt und weist wertvolle Solitärbäume auf. Die großen Obsthochstämme zeigen noch die ehemaligen Streubstwiesen an.

Die Grünbausteine bilden momentan einen sehr labilen Biotopverbundkomplex, der gegenüber weiterer Flächenreduzierung und Flächenintensivierung sehr empfindlich ist.

Vor allem die lineare Struktur des Galeriewaldes am Mühbach ist stark vorbelastet:

- * Zerstörung des Bewuchses (Grundstück 659)
- * Auffüllungen
- * standortfremder Bewuchs
- * Düngung
- * Schadstoffeintrag (Holzschutzmittel) u.a.

Charakteristisch als Einfriedung sind geschnittene Liguster- und Hainbuchenhecken.

In den Gärten dominieren intensiv genutzte Rasenflächen, Staudenbeete und Ziergehölze. Trotzdem bilden sie wertvolle und schützenswerte Flächen im Gesamtnaturhaushalt:

- | | |
|-------------------|--|
| Bodenpotential | : unversiegelte Fläche |
| Wasserpotential | : natürliche Regenwasser-
versickerung |
| Klimapotentia | : Kaltluftbildung |
| Biotope und Arten | : Für viele Artengruppen stellen
Gärten wertvolle Lebensräume
und Nahrungsbiotope dar: |
| | * Singvögel |
| | * Tagfalter |
| | * Kleinsäuger |
| | * Laufkäfer |
| | * Amphibien (Gartenteich) u. a. |
| kulturelles Erbe | : Obstbaum-Solitäre |

6. Abwägung der Belange:

Gerade in den Uferbereichen entstehen, bedingt durch mannigfaltige Nutzungsansprüche, die größten Konflikte zwischen Landschaft, Siedlungstätigkeit, Fremdenverkehr und Freizeit. Das Planungsziel, die Bebauung entlang der "Meersburgerstraße" so gering wie möglich zu halten, wird dadurch ausgeglichen, daß in den dahinterliegenden Bereichen eine größere Verdichtung möglich ist.

Öffentliche und private Interessen sind ausgewogen. Das Eigentum wird in seiner Substanz nicht gemindert. Das öffentliche Interesse, die geordnete städtebauliche Entwicklung, die Erhaltung des charakteristischen Landschafts- und Ortsbildes sind in der Planung durch die verschiedensten Festsetzungen berücksichtigt.

7. Maßnahmenkonzept/Bebauungsplan

7.1. Städtebau

Die vorhandene städtebauliche Struktur soll unter Berücksichtigung der landschaftlichen Vorgaben als reines Wohngebiet weiterentwickelt werden. Folgende Zielvorstellungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Aufgrund der unterschiedlichen ökologischen Empfindlichkeit und Größe der Grundstücke sind differenzierte Vorgaben erforderlich. Ziel ist, eine bessere Verknüpfung der Gebäude mit der Landschaft zu erreichen.

* Zum Mühlbach und Bodensee nimmt das Maß der baulichen Nutzung ab:

- je nach Grundstücksgröße und Empfindlichkeit nur 1 oder 2 Wohneinheiten.
- die Grundflächenzahl wird auf 0,1 oder 0,12 reduziert, eine Ausnahme sind kleine Grundstücke, bei denen eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt wird.
- Die Wandhöhen der Gebäude reduzieren sich von 6,0 m am Höhenweg auf 4,00 m und bis zu 3,50 m bei Ufergrundstücken.

- * Eine besondere Stellung nimmt das Grundstück 659/2 ein; aufgrund der landschaftlich sehr sensiblen Lage sind besondere Festsetzungen notwendig:
 - ein ca. 8 m breiter Gehölzgürtel als Puffer zum See,
 - nur 1 WE
 - max. Abstand des Baukörpers vom Mühlbach .
- * Beim Grundstück 648/6 sind die vorhandenen 8 Wohneinheiten zwar kein städtebauliches Ziel für die Zukunft, jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Bebauungsplan festgeschrieben.

- * Grundstück 659/3:
Die Baugrenze orientiert sich zum Mühlbach hin an der Abgrenzung des LSG.

Die Nebengebäude sind aufgrund des Landschaftsbildes nördlich der Wohngebäude anzulegen. Die Größe und Zuordnung der Gebäudekörper soll genügend Raum für Grünstrukturen ermöglichen, die als wichtige verbindende Freiräume zwischen Bodensee und seeabgewandter Landschaft fungieren. Die Erschließungsstraßen sind in ihrer jetzigen Dimensionierung zu belassen.

7.2. Grünordnung

Alle Maßnahmen zielen darauf ab, das Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern. Die Ziele der Grünordnung sind im Bebauungsplan integriert.

Biotop- und Artenschutz

- * Schutz des Galeriewaldes am Mühlbach, Ausweisung eines Pufferstreifens zwischen Galeriewald (Landschaftsschutzgebiet I) und daran anschließender Bebauung.
- * Erhaltung und Schaffung von Trittsteinbiotopen und Verbundstruktur zwischen den einzelnen Grundstücken.
- * Reduzierte Pflege der Grünflächen.
- * Stärkere Berücksichtigung einheimischer Gehölze, Hochstaudenfluren und Wiesengesellschaften.

- * ~~Schaffung von Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für verschiedene Artengruppen: z.B. Igel, Wildbiene, Singvögel.~~

Boden

- * fachgerechte Lagerung von Oberboden bei Baumaßnahmen.
- * Reduzierung von Düngern.
- * Verzicht auf Pestizide.

Wasser und Klima

- * Durchgrünung insbesondere mit Großgrün.
- * Maßnahmen, die den natürlichen Wasserkreislauf stärken: offenporige Beläge, reduzierte Flächenversiegelung.
- * Benutzung von Regenwasser im Garten

Erholung und Landschaftsbild

- * Eingrünung der Baukörper mit für die Umgebung typischen Grünbausteinen, insbesondere das geplante Gebäude auf dem Eckgrundstück 659/2.
- * Die Meersburger Straße und der Höhenweg werden stark von Wanderern und Radfahrern frequentiert. Daher müssen Leitlinien beachtet werden, um die Erlebbarkeit dieser reizvollen Garten- und Uferlandschaft auch weiterhin zu gewährleisten:
- * Sicherung der vorhandenen Vegetation
- * Verbot für zu hohe Einfriedungen
- * Weitere Begrünungsmaßnahmen

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung für bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977, geändert durch Artikel 2 der vierten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 23.01.1991 (BGBl. I. S. 127).
3. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.2.1988 (GBl. S. 55)

In Zusammenhang mit der Planzeichnung wird festgesetzt:

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BAUGB UND BAUNVO)

Bauliche Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1. BAUGB)

Reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO

Gemäß § 22 BAUGB wird bestimmt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetz) der Genehmigung bedarf. Für die Teilung gelten die rechtskräftigen Bestimmungen der Gemeinde.

2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Sinne des §14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig.

Auf den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der rechtmäßige Bestand von Nebenanlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

2.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
(§16-21 BauNVO)
festgesetzt sind im Plan:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Fesetzung der

* Grundflächenzahl.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf, bezogen auf die Grundfläche der Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten bis zu 50 v.H. überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

* Zahl der Vollgeschosse

Die Geschoszahl ergibt sich aus der festgelegten Wandhöhe. Es sind demnach ein- und zweigeschossige Gebäude zulässig.

* Höhe der baulichen Anlagen

HINWEIS:

Bei der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wurde aus Gründen der Lesbarkeit des Planes das Planzeichen gegenüber öffentlichen Straßenflächen nicht verwendet.

Die Festsetzungen in den Nutzungs-schablonen sind maßgebend.

2.4 Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs. 1 Nr.11 BAUGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Planungsgebietes auf den hierfür gekennzeichneten Flächen oder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Anbau an das Wohngebäude zulässig. Kellergaragen im Wohngebäude sind nur zugelassen, wenn ihre Zufahrt auf direktem, geraden Wege von der Erschließungsstraße aus zu erreichen ist.

siehe Ziffer 3.3 E

Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus) von höchstens 3 m in Anspruch genommen werden. Grundstückseiten, an denen Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind, sind im Plan gekennzeichnet.

Bemessungsgrundlage für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 8.12.86.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt (Baufenster).

2.6 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BAUGB und §22 BAUNVO)

* offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BAUNVO

zulässig sind Einzelhäuser, in Teilbereichen auch Doppelhäuser (siehe Planeintrag)

2.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte eingetragen sind (siehe Planzeichnung), sind verpflichtet, die notwendigen Arbeiten für die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtung zu dulden.

* Flstnr. 666/1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke Flstnr. 666/6, 666/4, 666/3, 666/2.

* Flstnr. 653/1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Eigentümer des südlich neu ausgewiesenen Grundstückes.

* Flstnr. 653/4: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Eigentümer des östlich neu ausgewiesenen Grundstückes.

- * Flstnr. 653/3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Flstnr. 651.
- * Flstnr. 653: Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Flstnr. 651 (Verbreiterung der Einfahrt).
- * Flstnr. 648/3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer von Flstnr. 648/2, 648/1, 649/2, 649/1.

2.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9(1)Nr. 25a BauGB)

Durch Plänezeichnungen sind an mehreren Stellen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach Pflanzliste 1, 2 und 5 neu zu pflanzende Bäume festgelegt.

Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen.

Weiterhin sind verbindend festgelegt:

- * Pufferstreifen zum Galeriewald.

Der Pufferstreifen ermöglicht einen abgestuften Übergang vom natürlichen Uferbewuchs zum Hausgarten.

Die Fläche ist als einschürige Wiese mit eingestreuten Sträuchern gemäß Liste 3 zu nutzen und muß die im Plan festgelegte Ausdehnung erhalten. Jeglicher Einsatz von Pestiziden ist untersagt; die Lagerung von Gartenkompost ist erlaubt.

- * Gehölzpflanzungen im Bereich der inneren Grundstücksgrenzen

Es sind Pflanzungen von unterschiedlicher Höhe, Breite und Dichte anzulegen (Biotopvernetzung!). Die Pflanzung hat aus Gehölzen der Liste 1-5 zu bestehen.

- * Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich des Flstnr. 659/2:

Zur Einbindung des Gebäudes und als Übergangszone zum vorhandenen Bewuchs der Mühlbachmündung sind Gehölze der Pflanzliste 3 zu pflanzen, Mindestpflanzgröße 150/175.

- * Private Grünflächen mit besonderen Festsetzungen.

Die Erlebbarkeit der Uferzone soll weiterhin gewährleistet werden:

- Die Einfriedung des Grundstückes darf nicht höher als 1,20 m sein.
- Vorwiegend Verwendung einheimischer Gehölze. Nicht erlaubt sind: Picea- und Abiesarten. (Fichten und Tannen)
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind verboten.

- * Private Grünflächen (Gärten)

In Anbetracht der landschaftlich und ökologisch sehr sensiblen Uferlandschaft ist eine extensive Pflege der Gärten erforderlich: Kein Einsatz von Pestiziden, nur mäßige Düngung (Kompost).

- * Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind als mehrschürige Wiese zu nutzen, ohne Düngung und den Einsatz von Pestiziden.

- 2.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9(1)Nr. 25b BAUGB)

Die im Plan als bestehend gekennzeichneten Bäume, sowie die Neuanpflanzungen nach Punkt 2.8 sind zu erhalten. Nadelgehölze sind langfristig durch Laubgehölze zu ersetzen.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG4):

Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den Pflanzlisten 1-2, bzw. 5 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Gemeinde Hagnau am Bodensee

Bebauungsplan "Hundsrücken"

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1 Wandhöhen

gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis
Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut.

Firsthöhen

gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis
Oberkante Firstziegel

Bezüglich der Wand- bzw. Firsthöhen sind
die Festsetzungen in den Nutzungsschablonen maßgeblich.

Die Wand- bzw. Firsthöhe wird von Oberkante
Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf max. 0,3 m über
dem gewachsenen Gelände festgelegt.
Der Meßpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt
der Diagonalen des Baufensters.

3.2 Dächer

Zugelassen sind Walm-, Pult- und Satteldächer.
Die Firstrichtung und die Dachneigung ist entsprechend
den Einträgen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Sattel- und Walmdächer sind als symmetrische Dächer zulässig.
Abschleppungen von Dachflächen können zugelassen werden,
wenn sie z.V. angebaute Garagen oder sonstige Vorbauten
überdecken.

Der Dachvorsprung an Ortgang und Traufe muß mindestens
60 cm betragen.

Dacheinschnitte wie z.B. Negativgaupen sind unzulässig.

Die Größe von Dachflächenfenster wird auf 1,2 m² begrenzt.

Dächer sind mit Ziegel- bzw. Dachsteinen einzudecken.
Es sollen vorzugsweise braunrotfarbene Dachmaterialien
verwendet werden.

Verglasungen sind ausnahmsweise zulässig.

Tiefgaragendächer sind mit Erde zu überfüllen
(Mindestauftrag einschließlich Drainageschicht 50 cm)
und zu begrünen.

- Wandhöhe bis 4 m : 35° - 50° Dachneigung möglich
- Wandhöhe ab 4 m : 22° - 50° Dachneigung möglich

Dachgaupen bzw. Dachaufbauten

Dachgaupen bzw. Dachaufbauten sind wie folgt zulässig bzw. unzulässig:

Unzulässig sind Dachreiter.

Unzulässig sind Dachgaupen bis zu einer Dachneigung von 35°.

Gaupen, Fenstererker und Zwerchgiebel sind ab 35° Dachneigung zulässig.

Schleppgaupen sind ab 38° Dachneigung zulässig.

Generell unzulässig sind:

Fledermausgaupen, Schleppgaupen mit liegenden Wangen, Schleppgaupen mit schrägen Wangen, Dreiecksgaupen mit winkelförmiger Fensterfront.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet.

Je Hauptdachfläche sind drei Gaupen zulässig.

Insgesamt darf die Breite aller Gaupen 50 % der Gesamtlänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

Der seitliche Abstand der Gaupen zum Dachrand (Ortgang) muß mindestens 2,5 m betragen.

Die Dachflächen der Dachaufbauten bzw. Dachgaupen sind grundsätzlich mit dem selben Dachdeckungsmaterial wie die Hauptdachfläche einzudecken.

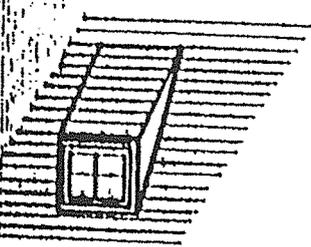
Dachgaupen in der Dachfläche sind grundsätzlich so anzuordnen, daß über dem tiefsten bzw. über dem höchsten Punkt der fertig eingedeckten Gaupenkonstruktion mindestens drei Ziegelreihen des Hauptdaches oder bei anderer Dachdeckung die entsprechende Deckungsbreite durchlaufen.

Die Breite von Fenstererkern, Widerkehre und Zwerchgiebel darf 1/3 der Gesamtbreite des Hausdaches nicht überschreiten. Der höchste Punkt dieser Gebäudeteile im fertig eingedeckten Zustand muß den Hauptfirst um mindestens 60 cm unterschreiten. Der seitliche Abstand zum Ortgang muß jeweils mindestens 2,5 m betragen.

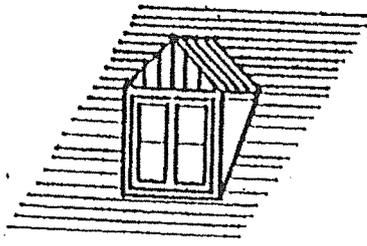
Bezüglich der zulässigen Dachneigungen sind die Festsetzungen in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes maßgeblich.

zulässige und unzulässige Dachaufbauten gem. Pkt. 37 der textlichen Festsetzungen:

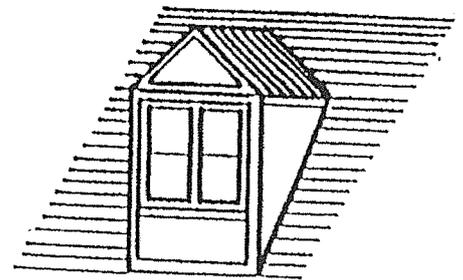
Grundsätzlich zulässig sind:



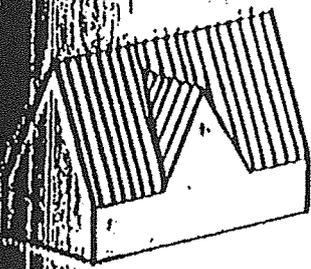
Schleppgaupen



Giebelgaupen

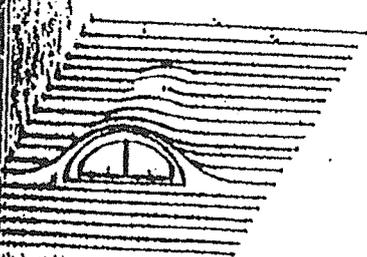


Fenstererker

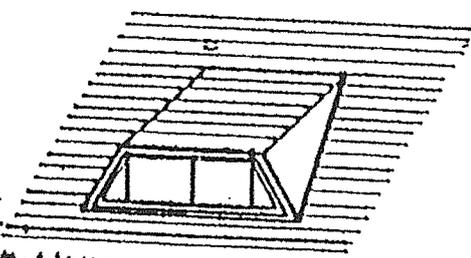


Überhöhgiebel

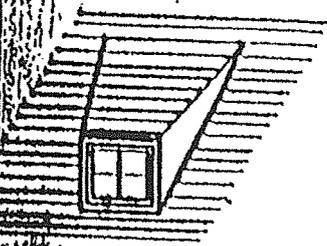
Grundsätzlich unzulässig sind:



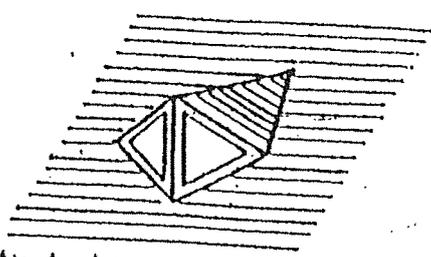
Höckermausgaupen



Schleppgaupen mit liegenden Wangen



Kopfgaupen mit schrägen Wangen



Dreiecksgaupen mit winkelförmiger Fensterfront

Baustoffe und Materialien

Die Wohngebäude sollen ausschließlich mit Fassaden in Putztechnik hergestellt werden.
Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln, bzw. Dachsteinen herzustellen.
Blecheindeckungen sind nicht zugelassen.
Holzverschalungen sind zulässig.

3.3 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen erlaubt. *-> siehe Ziffer 2.4 =>*
Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind mit diesen in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen, bzw. in die Gebäude zu integrieren.

Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Walmdach zugelassen.
Flachdächer sind unter der Voraussetzung der extensiven Begrünung ebenfalls zugelassen.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,00 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche (Fahrbandrand, bzw. rückwärtiger Gehwegrand) aufweisen. Er muß planiert und befahrbar sein und zur Zufahrtsstraße hin stets offen gehalten werden und ist in einem offenerporigen Belag herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Kies, Rasengittersteine, Rasenplatten u.ä.).

Auch die Stellplätze sind in dieser Art herzustellen.
Eine Absperrung mit Sicherheitsketten und dergleichen ist unzulässig.

Nebengebäude und Garagen dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

Der Abstand von Garagen, Carports und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 2,0 m betragen.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen als Mauern und Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden sind (vorwiegend Liguster und Hainbuche). Holzlattenzäune sind zulässig.

Zur Abschirmung von Wohnhöfen oder Terrassen sind außerdem Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von max. 1,80 bis 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

3.5 Werbeanlagen und Automaten

Die Erstellung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der vorherigen Genehmigung. Werbeanlagen sind zur Seeseite hin nicht erlaubt.

3.6 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen zu verdecken, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

3.7 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen, Fahnen, Außenbeleuchtung und dergleichen. Einzelheiten dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Leuchtreklamen sind unzulässig.

3.8 Antennenanlagen

Je Gebäude oder Gebäudegruppe ist nur eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zulässig. Die Errichtung von Antennen für besondere Zwecke kann als Ausnahme zugelassen werden.

3.9 Elektrische Anlagen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen:

3.10 Gestaltung der Grundstücke

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, wenn Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern.

Ihre Höhe ist auf max. 0,80 m beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschern. Böschungen sind mit einer Neigung nicht steiler als 1:2 auszubilden, hierbei ist am Böschungskopf und Böschungsfuß jeweils eine Berme von mind. 0,50 m Breite zu belassen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen, je Baugrundstück sind mindestens zwei hochwachsende Laubbäume anzupflanzen.

Stromversorgung:

Für die Stromversorgung ist die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden maßgebend.

Entwässerung:

Sämtliche häusliche Abwässer sind in die Ortskanalisation abzuführen. Dränagen dürfen nicht an den Ortskanal angeschlossen werden.

3.11 Bauvorlagen:

Für die Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauantragern sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes erhalten. Zur genauen Beurteilung der Gebäudehöhen kann seitens der Gemeinde, bzw. Baurechtsbehörde verlangt werden, daß das Bauvorhaben durch Stangen und Latten auf dem Baugrundstück in Umrissen dargestellt wird. Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept zuerbringen. (Freiflächengestaltungsplan)

3.12 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.
Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden
Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

3.13 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes
nach § 73 LBO werden gemäß § 74 LBO verfolgt.

Hagnau am Bodensee, den 14. Mai 1992

WERSCH
Bürgermeister

ausgefertigt:
Hagnau a.B., den 13.11.1992

.....
Wersch
Bürgermeister



Angezeigt nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB am <u>27.7.1992</u>
Friedrichshafen, den <u>20.10.1992</u>
Landratsamt Bodenseekreis

Die Übereinstimmung vor-/um-
stehender Abschrift/Fotokopie
mit dem vorgelegten Original
wird bestätigt.

Hagnau, den 18.11.92
Bürgermeisteramt



i.H.
[Signature]

Anhang

1. Gehölzliste des bestehenden Bewuchses
2. Pflanzenlisten der zu pflanzenden Gehölze

1. Bäume 1. Ordnung
2. Bäume 2. Ordnung
3. Sträucher
4. Schling- und Kletterpflanzen
5. Obstgehölze
6. Empfehlung für Vorgärten

2. Pflanzenlisten der zu pflanzenden Gehölze

1. Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

2. Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Alnus incana	- Grauerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Holzbirne
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

3. Sträucher

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Bluthartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundrose
Salix in Arten	- Strauchweiden
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

4. Schling- und Kletterpflanzen -

Mindestgröße 60/100

Clematis in Sorten	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus "Veitchii"	- Wilder Wein u.a.

5. Obstgehölze - Hochstämme

Apfelsorten: Baumanns Renette
Brettacher
Berlepsch
Gewürzluken
Glockenapfel u.a.

Birnensorten: Gelbmöster
Grüne Jagdbirne
Schweizer Wasserbirne

6. Empfehlung für Vorgärten

Die Vorgärten sollten eine lockere Bepflanzung erhalten, die abschirmend zum öffentlichen Straßenraum hin wirkt, ohne jedoch als Trennwand zu erscheinen.

Die Pflanzenverwendung sollte sich hier nach dem dörflichen Umfeld richten. Stauden und Sträucher aus dem Bauerngarten ergeben ortstypische Gartenbilder und sind zudem pflegeleichter als städtisches Schmückgrün. Neben den unter Pkt. 2.1.1.-2.1.5; aufgeführten Pflanzen sollten noch folgende Sträucher und Stauden Verwendung finden:

Sträucher: Pfeifenstrauch
Flieder
Quitte
Felsenbirne
Moosrose
Buchsbaum
Kornelkirsche
Alpenjohannisbeere u. a.

Stauden:

Sonne

Sonnenhut
Schleifenblume
Phlox
Margeriten
Salbei
Nelken i.S.
Schwertlilien
Pfingstrose
Marienglockenblumen
u.v.a.

Halbschatten:

Jakobsleiter
Anemonen
Rasenschmiele
Akelei
Maiglöckchen
Immergrün
Vergißmeinnicht
u.a.

Hagnau am Bodensee, den 14. Mai 1992

Wersch
Bürgermeister