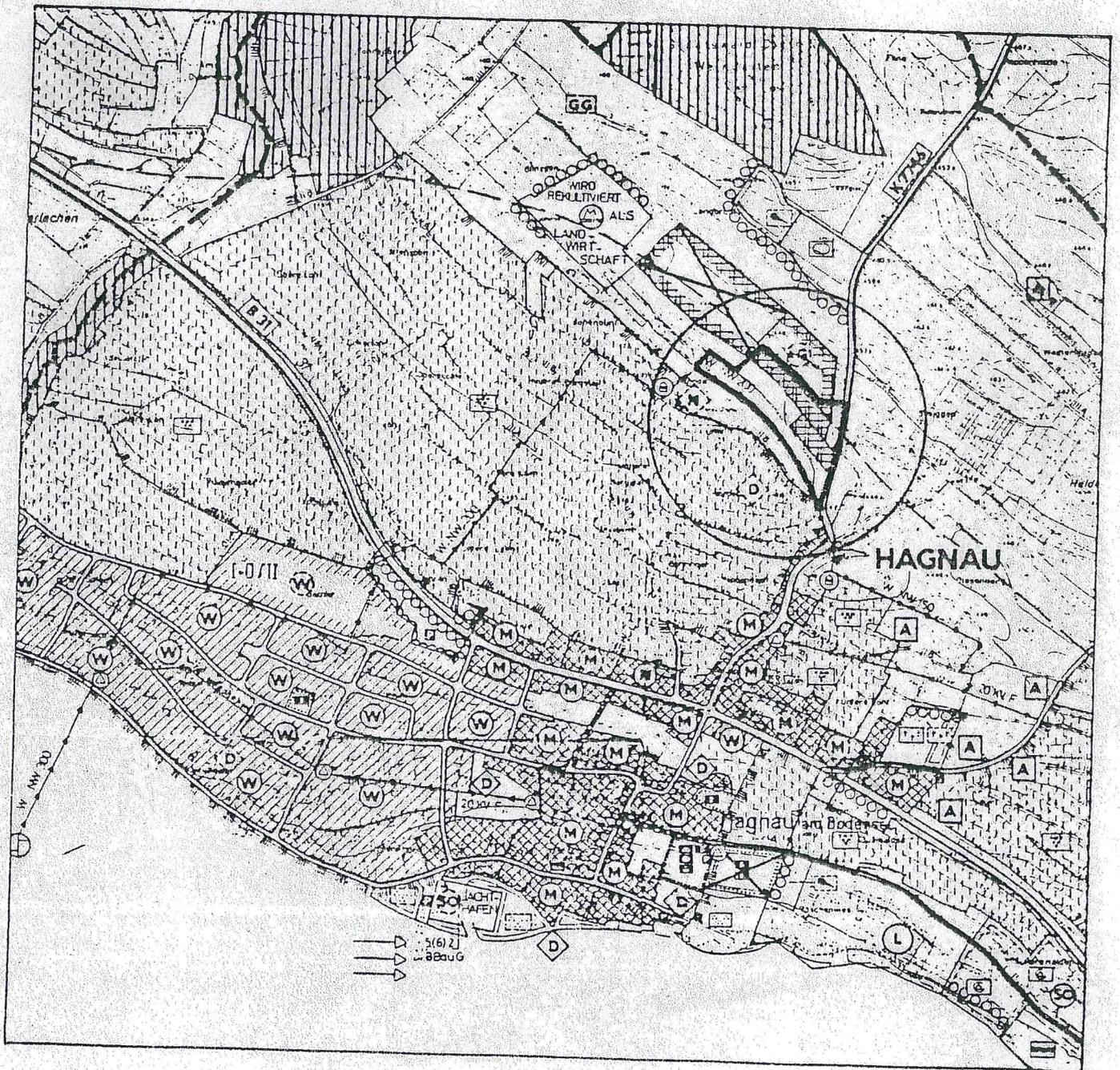


- Original -

# BEBAUUNGSPLAN "LANGBRÜHL"

GEMEINDE HAGNAU / BODENSEE-KREIS

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEGRÜNDUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB  
zum Bebauungsplan "LANGBRÜHL" Gemeinde Hagnau

A - RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BauGB) i.d.F. vom 1. Juli 1987
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977
3. Planzeichenverordnung vom 30.07.1981
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)  
i.d.F. vom 04.07.1983.

B - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet "GE" § 8 BauNVO

- Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Tankstellen
- Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, soweit sie in die gewerblichen Gebäude integriert sind, s. Pkt. C 1.1. \*
- Die Lagerung von Schrott und Brennstoffen ist unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

2.1 s. Eintragungen im Lageplan

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) 2 und 4 BauGB BauNVO

3.1-offen, s. Eintragungen im Lageplan

- abweichende Bauweise: offen mit Längenbeschränkung des Gebäudes auf 100 m und max. Grenzbebauung von 50 m Länge.

3.2 Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um max. 0,60 m überschreiten.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- 4.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht höher als 30 cm über dem natürlichen bzw. dem von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeniveau liegen.

§ 8 BauNVO  
Untergeordnet  
Flächenrelation

2/3 zu 1/3 max.

Bauweise  
hg.  
Zweck-  
bindung

5. STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

gegessen: 5.1 Stellplätze sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 12 BauNVO 6. NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

6.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Nebenanlagen für die Versorgung sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig § 14 (2) BauNVO.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

7.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Lageplan dargestellten Sichtfelder (Si 1) von allen Sichthindernissen über 0,70 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zugelassen, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.

7.2 Westlich der K 7746 ist ein Streifen von 15 - 20 m von jeglicher Bebauung freizuhalten (Si 2). Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 (6) und § 14 (1) 3 BauNVO).

7.3 Die Herstellung und Anbringung von Anlagen der Außenwerbung ist entlang der K 7746 in einer Tiefe von 15 bzw. 20 m unzulässig.

8. PFLANZGEBOT § 9 (1) 25 BauGB

8.1 Der bestehende Baumbewuchs, soweit dargestellt, ist zu erhalten bzw. bei Notwendigkeit zu erneuern.

8.2 An den gekennzeichneten Stellen sind hochwachsende, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Zur freien Landschaft hin ist der Baumbewuchs durch entsprechenden landschaftsgerechten Strauchbewuchs zu ergänzen.

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) 14 BauGB

9.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

10. MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 21 BauGB

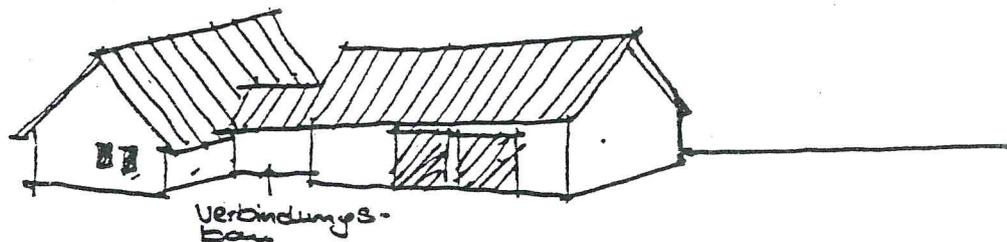
10.1 Die im Lageplan eingetragenen Flächen 1 und 2 sind mit den jeweils eingetragenen Rechten zugunsten der Anlieger und Besucher zu belasten, bei 3 zugunsten der Gemeinde zur Pflege des Bachbereiches.

C - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO)

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

1.1 Baukörper

Zur freien Landschaft hin ist auf eine Gliederung der Gewerbebauten zu achten. Werden Wohnungen in einem gesonderten Gebäude erstellt, so ist dieses gem. Pkt. 8 1.1 durch einen Verbindungsbau in den gewerblichen Baukörper zu integrieren. Das gesamte Bauvorhaben ist als eine gestalterische Einheit auszubilden.



1.2 Fassade

- Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, Holz und gestrichener Beton zulässig.
- Fensterflächen müssen vertikal gegliedert werden.
- Die Fassaden sind mit gedeckten erdtönigen Farben zu gestalten. Weiß sowie aufdringliche Farben sind unzulässig.

1.3 Dach

- Die Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Satteldächern zu versehen.
- Die Minstdachneigung beträgt für die gewerblichen Baukörper  $18^\circ$ , für Wohnbaukörper  $35^\circ$ , s. Lageplan.
- Die Dächer sind mit Dachvorsprung auszuführen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Als Dachdeckung sind für die Gewerbegebäude nur nicht glänzende Materialien zulässig, vorzugsweise Dachziegel oder Dachsteine, Farbgebung braun-rot.
- Dachgaupen sind nur ab Dachneigungen über  $35^\circ$  zulässig als Schleppgaupen. Die Gesamtlänge der Gaupen darf  $1/3$  der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,50 m, vom First mind. 1,0 m betragen. Die Fensterhöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

- 1.4 Nebengebäude sind in gestalterischer Verwandtschaft zu den Hauptgebäuden auszuführen.

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

Zur Eingrenzung der Gebäudehöhen sind max. Firsthöhen festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis OK First.

3. WERBEANLAGEN § 73 (1) 7 LBO

3.1 Werbeanlagen sind zurückhaltend auszuführen und nur auf den Fassadenseiten zulässig.

3.2 Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen oder in einer Höhe von mehr als 5 m über der Erschließungsstraße sind nicht zugelassen.

3.3 Lichtreklamen aller Art sind unzulässig.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 73 (1) 5 LBO

4.1 Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Lagerflächen benutzt werden, zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.2 Geländeänderungen zum Anschluß an das Gebäude sind nur zulässig, wenn sie in weicher Modellierung erfolgen. Terrassenartige Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig.

4.3 Böschungen, die sich aufgrund der Erschließungsmaßnahmen ergeben sollten, sind auf den Grundstücken in weicher Modellierung auszugleichen.

4.4 Stützmauern sind nur als Ausnahme zulässig. Sie sind entsprechend abzapflanzen.

4.5 Die freie Lagerung von Schrott und Autowracks sowie Brennstoffen ist unzulässig.

4.6 Von den unbebauten Flächen dürfen nicht mehr als max. 50 % der unbegrüntten Flächen mit versiegelten Belägen versehen werden (s. Hinweise).

4.7 Die gem. Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung eine Mindesthöhe von 3,5 m haben. Im Bereich der Sichtschutzflächen müssen die Bäume eine Astansatzhöhe von mind. 3,0 m haben.

#### 4.8 Pflanzliste:

- a) Im Bereich des Grabens:  
Erle - Alnus  
Pappel - Populus  
Weide - Salix
- b) Im Anschluß an landwirtschaftl. Nutzflächen, insbes. zur Einbindung von Flst.Nr. 1164/5:  
Obsthochstämme z.B. Apfel, Birne, Kirsche.
- c) Im Bereich des Fluchtgebietes im Norden:  
Eiche z.B. Stieleiche - Quercus robur  
Birke z.B. Moorbirke - Betula pubescens
- d) Sonst:  
Sommerlinde            Tilia platyphylla  
Hainbuche             Carpinus betulus  
Spitzahorn            Acer platanoides  
Feldahorn             Acer Campestre  
Silberpappel         Populus alba "Nivea"  
Eberesche             Sorbus aucuparia

#### 5. EINFRIEDIGUNGEN § 73 (1) S LBO

- 5.1 Einfriedigungen sind als Weidezaun oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind mit landschaftsgerechten Gehölzen zu hinterwachsen.
- 5.2 Entlang des Riedgrabens sind Einfriedigungen nur in einem Abstand von mind. 4,0 m von der Böschungsoberkante zulässig.
- 5.3 Entlang der Erschließungsstraßen sind Einfriedigungen nur in einem Abstand von mind. 1,0 m zulässig.

#### D - H I N W E I S E

##### 1. GEMEINDE HAGNAU

- Untergrundbedingte Erschwernisse können eine vorherige Baugrunduntersuchung notwendig machen.
- Um eine entsprechende Eingrünung der Gewerbebetriebe zu sichern, wird im Rahmen jedes Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Freiflächenplan gefordert.
- Aufgrund der Kondensatoren und Ventilatoren des bestehenden Obstgroßmarktes ist mit Emissionen zu rechnen.
- Aus abwassertechnischen Gründen ist eine Versiegelung der unbebauten Flächen der Grundstücke weitgehend zu vermeiden. Die Dachentwässerung der Grundstücke 1, 3, 4 erfolgt in diesem Sinne über den nördlich gelegenen Bach.

- Soweit Druckerhöhungsanlagen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern auf eigene Kosten zu erstellen.
- Die Erschließung des Baugebietes ist von der Gemeinde abschnittsweise vorgesehen. Als 1.BA sollen die Grundstücke 1, 2, 3, 4 erschlossen werden.

## 2. REGIERUNGSPRÄSIDIUM - HÖHERE STRASSENBAUBEHÖRDE

2.1 Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der K 7746, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen.

Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Kreisstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß der Straßenbaulastträger (Landkreis) deshalb nicht verpflichtet ist, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionschutzmaßnahmen zu beteiligen.

2.2 Die geplante Umgehungsstraße im Zuge der B 31 ist, wie vorgesehen, im Bebauungsplan darzustellen (liegt außerhalb des Geltungsbereiches).

Kressbronn, 11. Dez. 1986

Ergänzt: 4. Mai 1987

13. Mai 1987 / 15.03.1988

**FAKLER BINDER DIPL. ING. SRL**  
**FREIE ARCHITECTEN + STADTPLANER**  
**7993 KRESSBRONN AM BODENSEE**  
**HAUPTSTRASSE 34 · TEL. 0745 437 8622**  
Planer

Gemeinde Hagnau, den 23.8.88

Ausgefertigt:

.....  
Bürgermeister



Angewandt  
nach § 1 Abs. 1, 2. HG BauGB  
am 31.08.88  
05. SEP. 1988  
Friedrich Hefer, den  
Landrat  
Bogen 13 615  
Burr