

GEMEINDE HAGNAU

BEBAUUNGSPLAN

"LANGBRÜHL NORD I"

SATZUNG

Textteil zum Rechtsplan vom 22.09.1998

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG	Seite 3 - 9
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 10 - 15
III.	SATZUNG	Seite 16 - 17
	- PFLANZENLISTE	
	- ÜBERSICHTSPLAN	M= 1/5000
	- ÜBERSICHTSLAGEPLAN	M= 1/1500

I. BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Rechtsgrundlagen
3. Zielsetzung
4. Bestand
5. Geplante Bebauung
6. Erschließung
7. Abwasserbeseitigung
8. Wasserversorgung
9. Bodenschutz
10. Grünordnung
11. Nutzungskonflikte
12. Abwägung der Belange
13. Bodenordnung
14. Flächenbilanz

GEMEINDE HAGNAU

Bebauungsplan "Langbrühl Nord I", Teilbebauungsplan

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet wird im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 1164/19 und im Norden und Westen durch das Flst. Nr. 1164 begrenzt.

Im südlichen Bereich grenzt der mit Bebauungsplan überplante Bereich des Gewerbegebietes „Langbrühl“ an.

2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Hagnau hat in der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 31.03.1998 beschlossen, für einen weiteren Teilbereich des Gewannes Langbrühl einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet grenzt an den bereits mit Bebauungsplan überplanten Bereich des Gewerbegebietes „Langbrühl“, in nördlicher Richtung.

Im genehmigten Flächennutzungsplan vom 19.09.96/19.12.96 sind die zur Überplanung vorgesehenen Flächen größtenteils als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Feuchtgebiet, welches als Biotop kartiert ist.

Der Regionalplan sieht nördlich im Anschluß des zu überplanenden Bereiches einen von Westen nach Osten verlaufenden regionalen Grünzug vor.

3. Zielsetzung:

Ziel des Bebauungsplanes ist, das vorhandene Gewerbegebiet in nördliche Richtung um ca. 10 200 m² zu erweitern. Dort soll ein weiterer Gewerbebetrieb angesiedelt werden. Desweiteren ist beabsichtigt, den bestehenden Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit in nördliche Richtung zu verschaffen.

Der Bebauungsplan bildet hierfür die Rechtsgrundlage.

4. Bestand:

Das Plangebiet schließt sich an die nördliche Gebietsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Langbrühl“ an. Im westlichen Bereich ist ein biotophaftes Feuchtgebiet vorzufinden. Umliegend davon befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, auf welchen Obstbau betrieben wird. Im östlichen Bereich verläuft die Kreisstraße (K 7746) als Verbindungsstraße zwischen Ittendorf und Hagnau. Östlich davon schließen wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das zur Überplanung vorgesehene Grundstück Flst. Nr. 1165 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hagnau. Die übrige Erweiterungsfläche wird vom Land Baden-Württemberg erworben.

Im Bereich der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung ein kleineres, teilweise verdohlttes Gewässer, welches östlich der Kreisstraße in den dort gelegenen Löschweiher mündet.

Bezüglich der Topographie ist zu erwähnen, daß das Gelände von Süden nach Norden leicht abfällt, wobei der Höhenunterschied ca. 1 m beträgt. Ursprünglich vorhandene Böschungen wurden in früherer Zeit nivelliert.

5. Geplante Bebauung:

Die geplante Bebauung soll hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Höhenentwicklung der Gebäude, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise dem bisherigen Gewerbegebiet „Langbrühl“ entsprechen.

Die folgenden lenkenden Maßnahmen werden getroffen:

- Festlegen von Gebietstypen Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.
- Festsetzen einer Grundflächenzahl (GRZ), die sich an den Festsetzungen des bereits mit Bebauungsplan überplanten Gewerbegebietes orientiert.
- Festsetzen der Bauweise, Firsthöhe und Dachneigung, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, durchlässige und ortstypische Bebauung zu erreichen, ebenfalls in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan.
- Festsetzen von privaten und öffentlichen Grünflächen, bzw. Grünkorridoren, die ausschließlich der ausgewählten Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorbehalten sind. Zielsetzung ist das Schaffen von prägenden Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktionen von Westen nach Osten und Funktionen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Austausches mit Frischluft. Die ausgewiesenen Gewässerrandstreifen beiderseits des zu verlegenden Gewässers sollen in Eigentum der Gemeinde verbleiben.
- Festsetzen einer öffentlichen Verkehrsfläche in Verlängerung des im Bebauungsplan „Langbrühl“ vorhandenen Erschließungsstiches mit der Möglichkeit, das Plangebiet erschließungstechnisch in nördliche Richtung mittel- und langfristig weiterentwickeln zu können.

6. Erschließung:

Das Plangebiet soll über die bereits erstellten Erschließungsstraßen des vorhandenen Gewerbegebietes erschlossen werden. Eine zusätzliche Zufahrt zur Kreisstraße ist nicht geplant.

7. Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in das öffentliche Kanalnetz ist gewährleistet. Der Generalentwässerungsplan der Gemeinde Hagnau wurde überarbeitet. Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser einschließlich Dachwasser soll entweder auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht oder in den nördlich verlaufenden Bach eingeleitet werden. Die Empfehlungen des Merkblattes zur „Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ des Amtes für Wasser- und Bodenschutz werden beachtet (siehe Anlage).

8. Wasserversorgung:

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist mengen- und druckmäßig sichergestellt.

9. Bodenschutz:

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung einer notwendig restriktiven, der Situation angepassten Bebauung. Konkrete Ziele sind z. B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung.
- Begrenzung von Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.
- Sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.
- Restriktive Behandlung von Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich textliche Festsetzungen.

10. Grünordnung:

10.1 Bestand an Natur und Landschaft

Der überplante Gebietsbereich unterliegt derzeit landwirtschaftlicher Nutzung, hier entsprechend den benachbarten Flächen Intensivobstanbau (Spalierobst bzw. Niederstämme), wobei der Anteil an Kernobst in diesem Bereich überwiegt. Die Bäume stehen in Reihen; dabei sind die Bodenflächen zwischen den Reihen teils offen, teils mit einer Kraut- und Gräserschicht bedeckt. Dem Zustand nach werden die Bodenflächen in Teilen durch Bodenbearbeitung offen gehalten, in den übrigen Bereichen durch den Einsatz von wohl selektiven Herbiziden (auf krautige Pflanzenteile wirkende Herbizide im Standstreifen der Obstbäume). Der Bestand an Arten im Bereich der Kraut- / Gräserschicht ist enggestuft und dominant. Bei den vorhandenen Gräsern handelt es sich um solche der Fettwiesengesellschaften, bei den wenigen anzutreffenden Kräutern ebenso, hier praktisch ausschließlich Nährstoffzeiger. Neben dieser landwirtschaftlichen Intensivkultur ist auf den überplanten Flächen keine weitere Vegetation vorhanden mit Ausnahme von sechs erhaltenswerten Kirschbäumen, die im Bebauungsplanentwurf mit einem Erhaltungsgebot versehen sind. Ferner tangiert die Bebauungsplangrenze ein Weidengebüsch, das Bestandteil des östlich (außerhalb des Plangebietes) verlaufenden Baches ist.

Westlich des Plangebietes ist ein Feuchtgebiet / Niedermoor vorhanden, durch das ein Bach verläuft bzw. aus diesem gespeist wird. Dieser Bach quert das Plangebiet, wobei der größere Teil in einer ca. 130 m langen Dohle geführt wird (Betonrohr DN 300). Lediglich im westlichen Bereich ist der Bach im Plangebiet als ca. 2,00 m breiter und im Mittel 0,80 m tiefer Graben offen. Die Grabenböschung ist fast senkrecht; in diesen Bereich sind punktuelle Bestände an Schilf (*Phragmites ssp*) vorhanden, die jedoch durch die bis unmittelbar an den Rand erfolgende Bewirtschaftung gerade noch in einem extrem schmalen Streifen ihren Standraum finden. Weiterer Bewuchs ist nennenswert nicht vorhanden, da der Graben offensichtlich und augenscheinlich häufig geräumt wird. Der Bewuchs im außerhalb (östlich) verlaufenden offenen Bach weist auf erhebliche Eutrophierung des Gewässers hin.

Monostrukturen bzw. Artenarmut an Flora dominieren damit das Plangebiet in den bisher nicht überbauten Bereichen. Gleiches kann für die vorhandene

Fauna unterstellt werden. Die allgemeine Bewirtschaftung und Bodenkultur sowie der nutzungsabhängige Pestizideinsatz begrenzen die Vielfalt und Amplitude der Arten und Individuen der Fauna temporär wohl ziemlich drastisch, insgesamt einschneidend (Insekten). Für Vögel und Kleinsäuger (mit der eingeschränkten Ausnahme von im A- und B- Horizont des Bodens lebenden Kleinsäufern) gibt es keine Schutz- und Rückzugsbereiche von Bedeutung (Kleinbiotope bzw. Habitate wie Gebüsche, Hecken, Großbäume) mit Ausnahme des erwähnten Weidengebüsches. Den vorhandenen Obstertragsbäumen kommt nutzungsbedingt eine deutlich eingeschränkte Habitat- und „Trittsteinfunktion“ zu.

Bezogen auf das relativ kleinräumige Plangebiet ist der wesentliche Bestand an Natur und Landschaft, nämlich Flora und Fauna in geringer Wertigkeit vorhanden. A- und B- Horizont des Boden sind bewirtschaftungsbedingt einheitlich, überfrachtet mit einseitiger, ertragsorientierter Nährstoffversorgung und mit hoher Wahrscheinlichkeit rückstandsbelastet, partiell verdichtet und teilweise erosionsgefährdet. Versickerungs-, Verdunstungs- und Wasserkapazitätspotential im Zusammenwirken mit der Vegetationsdecke sind deutlich eingeschränkt und gestört. Nutzungsbedingt erfahren Fauna, Flora, Boden, Luft und Wasser (Boden-/ und mit hoher Wahrscheinlichkeit auch Grundwasser) potentielle Beeinträchtigungen durch regelmäßigen Pestizideinsatz. Auch wenn man unterstellt, daß dieser jeweils ordnungsgemäß bzw. vorschriftsgemäß erfolgt, bleibt bis heute weitgehend offen, inwieweit sich Rückstände bzw. Reste / Zerfallsprodukte der Pflanzenbehandlungsmittel auf die vorgenannten Komponenten auswirken. Auf die Folgen des regelmäßigen, meist überhöhten Einsatz von Düngemitteln wird in diesem Zusammenhang ebenfalls hingewiesen.

Die Flächenbilanz des Bestandes im Planebiet:

Gesamtfläche:	10.240,00 m ²
Gebäudeflächen:	985,00 m ²
Befestigte Flächen:	1.065,00 m ²
Fläche Bach / Graben:	100,00 m ²
Grünflächen:	8.090,00 m ²

Der Anteil der befestigten / versiegelten Fläche beträgt damit 2.050,00 m² bzw. 20 %.

10.2 Eingriff, Eingriffsausgleich

Mit dem Vollzug der geplanten Maßnahme ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bruttobauland:	10.240,00 m ²
Nettobauland :	7.390,00 m ² *

*(überbaubare + nicht überbaubare Fläche)

Verkehrsflächen:	240,00 m ²
Öffentl. Grünfläche / Bach:	2.380,00 m ²
Private Grünflächen:	230,00 m ²

Der potentielle Versiegelungsgrad beträgt damit 75%; oder: gegenüber dem Zustand des derzeitigen Bestandes im Plangebiet bedeutet dies eine Zunahme der potentiell versiegelbaren Flächen von 2050,00 m² um 5.340,00 m² auf 7.390,00 m². Dies stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der über geeignete Maßnahmen des Ausgleiches bedarf.

Wie in der Begründung dargelegt, sind die planerischen Maßnahmen für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde unvermeidbar, weitere Gewerbeflächen stehen nicht zur Verfügung.

Eine Eingriffsminimierung erfolgt dadurch, daß die Flächen sich an den Bestand des bisherigen Bebauungsplanes / der bisherigen Bebauung anlehnen und mit einem absoluten Minimum an versiegelnder Erschließung auskommen. Der Anteil an öffentlichen Erschließungsstraßen liegt mit 240,00 m² bei knapp 2,5 % der Gesamtfläche. Weiterhin relativiert sich der Eingriff durch die verhältnismäßig geringe Wertigkeit des Bestandes, die sich weitgehend aus der derzeitigen Nutzung herleitet.

Um im weiteren den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, ist vorgesehen, den das Gebiet querende Bach auf der ganzen Länge zu renaturieren und zusätzlich durch eine neue, angepaßtere Linienführung zu erweitern. Der Bach liegt in einem durchschnittlich 10 m breiten Grünstreifen und wird mit einer begleitenden Bepflanzung aus einheimischen und standortgerechten Pflanzen versehen. Die Gesamtlänge des offenen Baches beträgt dann 145,00 m gegenüber knapp 40,00 m derzeit. Die Gewässerrandstreifen sollen im Eigentum der Gemeinde bleiben und sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Für die Umlegung und Offenlegung des Baches wird ein vereinfachtes Wasserrechtsverfahren erforderlich. Im Rahmen dieser Fachplanung werden neben den hydraulischen Gegebenheiten auch die Einzelmaßnahmen der Renaturierung aufgezeigt und festgelegt. In diesem Zusammenhang wird weiterhin die vorgesehene Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geregelt. Dieses Wasser wird nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Die derzeit aus der landwirtschaftlichen Nutzung herrührenden Beeinträchtigungen von Luft und Boden, Flora und Fauna fallen weg. Ferner ist vorgesehen, Überschußboden aus Baumaßnahmen bzw. der Bachrenaturierung der Geländeanpassungen in Teilbereichen im Gebiet zu belassen. Die Zwangsläufigkeit wird u.a. durch verbindliche Festlegung von Gebäudesockelhöhen erreicht.

11. Nutzungskonflikte:

Nördlich des Plangebietes grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an, aus welcher beeinträchtigende Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen können.

12. Abwägung der Belange:

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu § 1 a BauGB sind unter Ziff. 10 abgehandelt. Die Abwägung von Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind in die Planung eingeflossen.

13. Bodenordnung:

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die zu überplanenden Grundstücksflächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Hagnau. Die Restfläche wird durch die Gemeinde vom Land Baden-Württemberg erworben.

14. Flächenbilanz:

- Bruttobauland:	10240,3 m ²
- Nettobauland:	7386,9 m ²
- überbaubare Fläche:	5730,8 m ²
- nicht überb. Fläche:	1656,1 m ²
- Verkehrsflächen:	239,7 m ²
- öffentliche Grünflächen/Bach:	2380,2 m ²
- private Grünflächen:	233,5 m ²

Aufgestellt, Hagnau am Bodensee den 22.09.1998

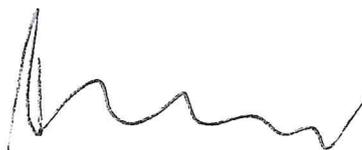
Der Planer



E. Böhler, Freier Architekt

Die Gemeinde

BÜRGERMEISTERAMT
HAGNAU AM BODENSEE



R. Wersch, Bürgermeister

GEMEINDE HAGNAU

BEBAUUNGSPLAN: "LANGBRÜHL NORD I"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs- verordnung -BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, einschließlich Ausführungsverordnungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

- 1.1.1 Gemäß § 1(6) BauNVO ist festgesetzt, daß die in § 8(3) Ziff. 3 BauNVO genannte Ausnahme -Vergnügungsstätten- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO

Festgesetzt wird im Plan:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe baulicher Anlagen (Wh, Fh)

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Gem. § 19(4) BauNVO ist festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

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

mitzurechnen sind.

Die Gesamtgrundflächenverdichtung (Hauptgebäude und Anlagen nach § 19(4) S. 1 BauNVO) darf max. 0,8 betragen (Kappungsgrenze).

Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die jeweiligen Buchgrundstücke bzw. hilfsweise die ausgewiesene maßgebliche Grundstücksfläche (MGF).

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höhenpunkte festgelegt.

Die Höhenangabe (NN- Höhe), bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEFH) des jeweiligen Gebäudes.

Die Angaben im Bebauungsplan sind zu beachten.

2.3 Wandhöhe Wh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgesetzt.

Die Wandhöhe bemißt sich ab der im Plan eingetragenen Bezugshöhe, (OKEFH), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut. Bei gestaffelten Wänden gilt für die Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe der Schnittpunkt der obersten Wand mit der Dachhaut.

2.4 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgesetzt.

Die Firsthöhe bemißt sich ab der im Plan eingetragenen Bezugshöhe, (OKEFH), bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen gem. § 23(5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen (PlanzNr. 9, 13.1 bis 13.3 und 15.8 PlanzVO) sind Nebenanlagen unzulässig.

6. Stellplätze und Garagen gem. § 9(1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen und den Flächen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind (Planzeichen Nr. 9, 15.8 und 13.1 bis 13.3

PlanzVO) sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenen Sichtflächen max. 60 cm hoch sein.

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

Im Bebauungsplan sind durch Planzeichen-Nr. 13.2.1 öffentliche und private Grünflächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Diese Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzen zu pflanzen.

Die Standorte für neu zu pflanzende Bäume sind durch Planzeichen festgelegt. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen.

9. Erhaltung von Bäumen gem. § 9(1) Ziff 25b BauGB

Im Bebauungsplan sind durch Planzeichen-Nr. 13.2.2 PlanzV bestehende Bäume mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte gem. § 9(1) Ziff 21 BauGB

Im Bebauungsplan sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

11. Gestalterische Festsetzungen

11.1 Die zulässige Dachneigung ist durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

11.2 Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt.

11.3 Fassadengestaltung

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

11.4 Dachgestaltung/Dachaufbauten

- Die Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Satteldächern zu versehen.

- Die Mindestdachneigung beträgt für die gewerblichen Baukörper 18°, für Wohnbaukörper 35°, s. Lageplan. Zur freien Landschaft hin ist auf eine Gliederung der Gewerbebauten zu achten. Werden Wohnungen in einem gesonderten Gebäude erstellt, so ist dieses durch einen Verbindungsbau in den gewerblichen Baukörper zu integrieren. Das gesamte Bauvorhaben ist als eine gestalterische Einheit auszubilden, auf Ziffer B.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplan „Langbrühl“ wird verwiesen.
- 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 Dachneigung über 35° 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.

12. Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Gelände Verlauf nicht beeinträchtigen.

13. Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

14. Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Entlang öffentlicher Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

14.1 Stützmauern

Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig; sie sind entsprechend abzapflanzen.

15. Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengitterstein- Flächen herzustellen und in einem Freiflächenplan darzustellen.

15.1 Dachentwässerung

Die Dachentwässerung der Gebäude muß über den nördlich des Plangebietes verlaufenden Bach erfolgen bzw. örtlich zur Versickerung gelangen.

16. Abfallbehälter

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

17. Bauvorlagen

Für die Bauvorlagen gelten die Vorschriften der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung - LBO WO vom 13.11.95. Den Bauanträgen sind zusätzlich 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 enthalten. Ein Freiflächenplan (siehe Nr. 15) ist den Bauvorlagen beizufügen.

18. Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften

Für Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

Für Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 74 LBO i. V. mit § 56 LBO.

19. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

19.1 Bodenfunde

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Abschieben von Humus u.a.) benachrichtigt werden. Zutagekommene Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

20. Hinweise

20.1 Altlasten

Im Auftrag des Landkreises wurde durch die Fa. Geoteg eine flächendeckende historische Erkundung aller altlastenverdächtiger Flächen im Gemeindegebiet von Hagnau durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Langbrühl Nord I" bestehen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen.

20.2 Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1,2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5,6 BodSchG). Auf die Merkblätter

- Abbruch von Gebäuden, Gewerbehallen und landwirtschaftlichen Anwesen
- Entsorgung asbesthaltiger Abfälle
- Bodenschutz bei Bauarbeiten
- Bodenschutz bei der Bauleitplanung

wird verwiesen.

20.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, von welchen Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen können.

20.5 Überörtliche Straßen

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich von der Kreisstraße K 7746 tangiert, von welcher Lärmemissionen ausgehen. Eventuell notwendige bauliche Schallschutzmaßnahmen gehen ausschließlich zu Lasten betroffener Grundstückseigentümer.

Hagnau am Bodensee, den 22.09.1998

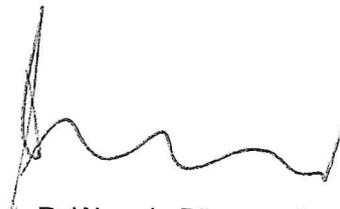
Der Planer



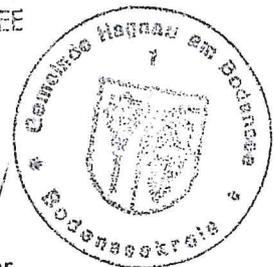
E. Böhler, Freier Architekt

Die Gemeinde

BÜRGERMEISTERAMT
HAGNAU AM BODENSEE



R. Wersch, Bürgermeister



GEMEINDE HAGNAU

BEBAUUNGSPLAN: "LANGBRÜHL NORD I"

III. S A T Z U N G

Auf Grund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung-GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860), hat der Gemeinderat am **22.09.1998** den Bebauungsplan "Langbrühl Nord I" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.09.1998 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 22.09.1998
2. Den textlichen Festsetzungen vom 22.09.1998

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

- Pflanzenliste
- Übersichtsplan M= 1/5000
- Übersichtslageplan M= 1/1500

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

§ 5

Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Langbrühl“

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langbrühl“, die durch den Bebauungsplan „Langbrühl Nord I“ überplant werden, wird der Bebauungsplan „Langbrühl“ aufgehoben.

Hagnau am Bodensee, den 22.09.1998

Der Gemeinderat

ausgefertigt:

Hagnau am Bodensee, den 12.10.1998

BÜRGERMEISTERAMT
HAGNAU AM BODENSEE



R. Wersch, Bürgermeister

GEMEINDE HAGNAU

-Bebauungsplan „Langbrühl Nord I“

-Pflanzenliste-

A) Bäume 1. Ordnung

-Acer platanoides	-	Spitzahorn
-Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Fraxinus excelsior	-	Esche
-Quercus petraea	-	Traubeneiche
-Quercus robur	-	Stieleiche
-Tilia cordata	-	Winterlinde
-Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
	-	Obstgehölze als Hochstämme
-Juglans regia	-	Walnuß
-Ulmus scabra	-	Bergulme

B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus colurna	-	Baumhasel
-Prunus padus	-	Traubenkirsche
-Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche

C) Obst - Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

-Malus domestica	-	Apfel in Sorten
-Prunus avium	-	Vogelkirsche
-Prunus domestica	-	Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
-Pyrus communis	-	Holzbirne
-Pyrus domestica	-	Birnen in Sorten

D) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina u.a.	-	Hundsrose
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Ilex aquifolium	-	Stechpalme

E) Wildgehölze für Böschungen, an Wegen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Rosa glauca	-	Hechtrose
-Rosa rubiginosa	-	Weinrose
-Salix caprea	-	Salweide
-Salix purpurea	-	Purpurweide
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche

F) Berankung von Fassaden und Carports

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u. a.)

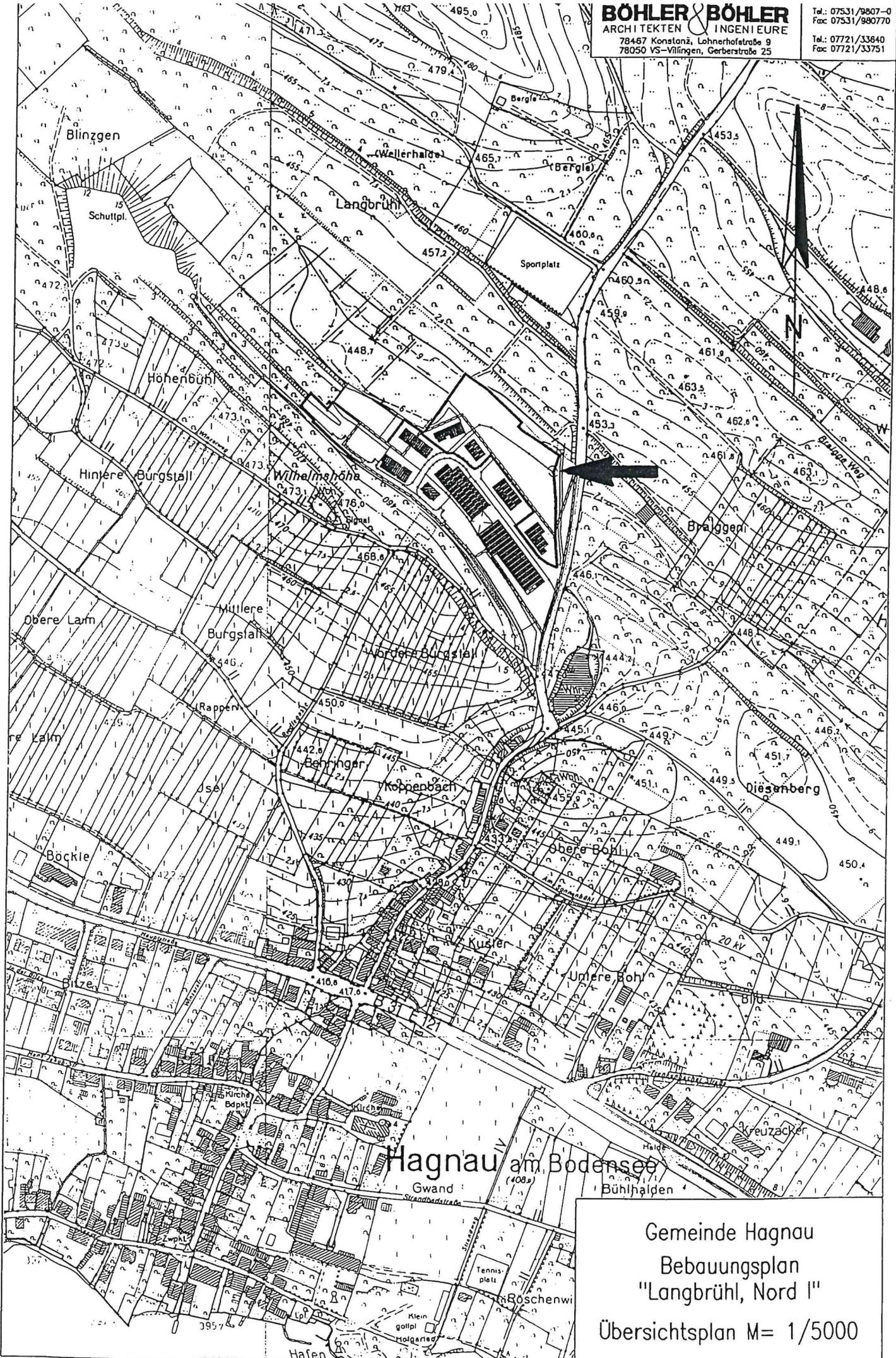
G) Geschnittene Hecken

-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Cornus mas	-	Kornelkirsche

H) Unterpflanzungen

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

-Geranium arvense	-	Storchschnabel
-Hedera helix	-	Efeu
-Lamium galeobdolon	-	Goldnessel
-Pulmonaria angustifolia	-	Lungenkraut
-Symphytum grandiflorum	-	Wallwurz
-Vinca minor	-	Immergrün



Gemeinde Hagnau
Bebauungsplan
"Langbrühl, Nord I"
Übersichtsplan M= 1/5000



NORD I

GEBIET LANGBRÜHL

Gewinn Langbrühl

Gemeinde Hagnau
Bebauungsplan
"Langbrühl, Nord I"

Übersichtslageplan M= 1/1500