Gemeinde Hagnau am Bodensee

Bebauungsplan

"Oberer Neugarten, Steinäcker, Ströhle und Gehren"

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	Seite 3 - 11
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 12 - 19
III.	SATZUNG	Seite 20 - 21

../3

I. BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung
6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungkonflikte, Flächenbilanz, Auswirkungen
7. Abwägung der Belange
8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

../4

GEMEINDE HAGNAU

Bebauungsplan: "OBERER NEUGARTEN, STEINÄCKER, STRÖHLE UND GEHREN"

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das zu überplanende Gebiet liegt in Hagnau und umfaßt die 3 Gewanne "Oberer Neugarten" im Westen, "Steinäcker" im Osten und "Ströhle" im Süden.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Straßen "Höhenweg" im Norden, die Kapellenstraße im Osten und die Neugartenstraße im Westen und Süden, wobei das Gewann "Ströhle" an die südliche Begrenzungslinie der Neugartenstraße anschließt.

Insgesamt sind im Plangebiet 91 Grundstücke vorhanden (ohne Grundstücke für öffentliche Verkehrsflächen). Hiervon sind 17 Grundstücke unbebaut. Im Geltungsbereich befinden sich außerdem die evangelische Kirche und ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Die Fläche des Plangebiets umfaßt ca. 8,56 ha.

2. Ziele und Zwecke der Planung:

Die Gemeinde hat beschlossen, für das vorgenannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung soll sein, die städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Die Aufstellung ist außerdem erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Der bisherige, rechtsverbindliche Bebauungsplan soll aufgehoben werden.

Die Bebauung im Plangebiet liegt überwiegend weit unter der höchstzulässigen Ausnutzung des bisherigen Bebauungsplanes. Die zulässige Grundflächenzahl betrug 0,30; die vorhandene Grundflächenzahl liegt bei ca. 0,19, d.h., die Möglichkeiten hinsichtlich der Ausnutzung sind in der Regel nicht ausgeschöpft.

../5

Neubauten in jüngerer Zeit haben jedoch gezeigt, daß bei voller Ausnutzung der zulässigen Nutzungsziffern Situationen entstehen, die in städtebaulicher Hinsicht höchst bedenklich sind. Großdimensionierte Kubaturen, verbunden mit einer weit über dem Durchschnitt liegenden Zahl der Wohneinheiten sprengen den bisherigen städtebaulichen Rahmen. Nicht lösbare Konflikte werden erzeugt, darunter leidet die Wohn- und Wohnumfeldqualität (Probleme des ruhenden Verkehrs, großflächigige Versiegelung von Grund und Boden).

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

Das Plangebiet wird geprägt durch eine relativ inhomogene Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden.

Auf Flst.-Nr. 706/1 befindet sich die evangelische Kirche, auf Flst.-Nr. 1244 der öffentliche Kinderspielplatz. Der Kinderspielplatz soll im Zuge der Bebauungsplanung auf das Grundstück Flst.-Nr. 1222 verlegt werden. Der Standort auf Flst.-Nr. 1222 bietet Vorteile, insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit. Die dort vorhandene Spielfläche entspricht den Richtlinien der DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen und des Kinderspielplatzerlasses". Der geplante Kinderspielplatz ist als Spielplatz für Kleinkinder konzipiert (bis 6 Jahre). Der bisher vorhandene war ebenfalls nur den Kleinkindern vorbehalten.

Die Gemeinde plant in den angrenzenden Wohngebieten weitere Spielplatzanlagen, mit dem Ziel, die umliegende Wohnqualität bedarfsgerechter zu verbessern.

Einzelne Gebäude bzw. Gebäudeteile werden dem Fremdenverkehr zur Verfügung gestellt (private Zimmervermietung, Pension). Diese Funktion ordnet sich jedoch der Wohnnutzung unter.

Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung unbebauter Grundstücke (Flst.-Nr. 1252, 1259, 1258, 1257, 1268, 692, 1270) als Grünland bzw. Obstwiesen wurde mittlerweise aufgegeben.

Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist aufgrund der Zeilenbebauung entlang der vorhandenen Straßen zu erkennen, überdimensionierte Gebäude mit hoher Wohnungszahl und den damit verbundenen Kfz-Stellplätzen stören jedoch den Gesamteindruck erheblich.

Die Planung soll daher mittelfristig und langfristig ordnend und regulierend wirken.

Auf der Grundlage des Bestandes soll eine maßvolle Weiterentwicklung möglich sein. Höhere Nutzungen z.B. bei abgängigen Gebäuden sind möglich. Der Gebietscharakter soll auch weiterhin durch eine stark durchgrünte, aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern geprägt sein, wobei in einzelnen Bereichen eine maßvolle Verdichtung in Form von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen möglich ist. Im östlichen Teil des Gewannes "Ströhle", entlang der Straße "Im Horn" soll der gewachsene Gebietscharakter mit kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten bleiben.

../6

Der rechtmäßige Bestand wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung:

Der genehmigte Flächennutzungsplan weist für das Gebiet Wohnbauflächen aus.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß vorwiegend Wohngebäude vorhanden sind. Die weitere vorhandene Nutzung ist von geringer Auswirkung für das Wohngebiet und gegenüber der Wohnnutzung von untergeordneter Bedeutung.

Damit steht der Wohncharakter des Gebietes eindeutig im Vordergrund.

Der Bebauungsplan weist für das gesamte Gebiet ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO aus.

Von großer Wichtigkeit ist die Erhaltung des Landschaftsbildes und der ökologischen Funktionen des Planungsgebietes als Übergangsbereich zwischen seenahen Gebieten ("Obere und Untere Horn", "Unterer Neugarten, Pfefferhardt, Neuhausen") und der seeabgewandten Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Höhenweges. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Grünordnungsplan entwickelt.

In die Planung sind wesentliche Gedanken des internationalen Leitbildes für das Bodenseegebiet eingeflossen. Diese sind im Einzelnen:

- "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."

- "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."

Zur Sicherung der teilweisen Zweckbestimmung des Gebiets mit Fremdenverkehrsfunktionen, soll die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum der Genehmigung unterliegen.

../7

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit:

Das gesamte Plangebiet stellt einen wichtigen Vernetzungs- und Übergangsbereich zwischen seenahen und seeabgewandten Gebieten dar.

Die teilweise vorhandene aufgelockerte Bebauung mit hohem Durchgrünungsfaktor markiert den Übergang zwischen Ortskern und freier Landschaft. Gärten und Grünflächen dienen außerdem als Vernetzungskorridore und Frischluftschneisen, die jedoch teilweise durch eine verdichtete und grenznahe Bebauung gestört sind.

In den südlich angrenzenden Bebauungsplan-Gebieten "Obere und Untere Horn" und "Unterer Neugarten, Pfefferhardt, Neuhausen" sind mittels Planeintrag nicht überbaubare Grundstücksflächen in Süd-Nordrichtung als Vernetzungskorridore und Frischluftschneisen ausgewiesen. Diese sollen im Planungsgebiet fortgeführt werden.

Diese "Grünkorridore" grenzen teilweise direkt an die ausgewiesenen Baufenster an und werden bei Neubaumaßmnahmen teilweise tangiert (Baugrube). Die betroffenen Grundstücksflächen sind nach Abschluß der Baumaßnahmen im Sinne der getroffenen Festsetzungen wiederherzustellen.

In den vorhandenen Hausgärten überwiegt teilweise eine standortfremde Vegetation mit fremdländischen Nadelgehölzen.

Die in den letzten Jahren entstandene Bebauung weist einen hohen Versiegelungsgrad, bedingt durch Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen u.ä. aus, so daß diese Grundstücke keinerlei ökologischen Funktionen übernehmen und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung:

Das Gebiet wird wie bisher über die vorhandenen Erschließungsstraßen, "Neugarten-Straße", "Höhenweg", "Steinäckerweg", "Kapellenstraße" und "Ströhleweg" erschlossen.

Die geplante Nutzung soll bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung rücksichtsvoll weiterentwickelt werden. Die Art der baulichen Nutzung soll weiterhin der eines reinen Wohngebietes entsprechen.

Es soll sichergestellt werden, daß dieses Gebiet weiterhin in beschränktem Maße dem für die Gemeinde Hagnau bedeutenden Wirtschaftszweig Fremdenverkehr zur Verfügung steht.

Im gesamten Plangebiet wurde zur Ermittlung der vorhandenen Grundstücksausnutzung eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Die durchschnittliche Grundflächenzahl ist für jedes Gewann getrennt ermittelt. Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

../8

1.) Gewann "Ströhle": durchschnittliche GRZ 0,16.

2.) Gewann "Steinäcker": durchschnittliche GRZ 0,22.

3.) Gewann "Oberer Neugarten": durchschnittliche GRZ 0,18.

In der Gesamtbilanz ist somit eine GZR von 0,19 vorhanden.

Der Bebauungsplan weist eine GRZ von 0,22 aus, mit Ausnahme der Flst.-Nr. 690, 690/1, 22/4, 22/2.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird im Bebauungsplan ausnahmsweise eine Grundflächenzahl von 0,20 ausgewiesen; dies betrifft die Grundstücke Flst.-Nr. 690, 690/1, 22/4, 22/2; diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, mit dem Ziel, zum benachbarten Plangebiet "Horn" in welchem in diesen Bereich ebenfalls eine GRZ von 0,20 festgesetzt ist, einen harmonischen Übergang zu schaffen.

Damit wird der Zielsetzung des Bebauungsplanes Rechnung getragen, die vorhandene gebietstypische städtebauliche Struktur zu sichern, wobei ein maßvolles Wachstum der Ausnutzung gewährleistet ist.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude werden im Baugebiet beschränkt. Entsprechend der möglichen Grundfläche bzw. Geschoßfläche ergibt sich die Zahl der Wohneinheiten.

In den Fällen, in welchen der Bestand bereits über den festgesetzten Nutzungsziffern liegt, wird im Bebauungsplan lediglich der Bestand des betroffenen Baugrundstückes festgelegt (z.B. Flst-Nr. 1271). Dadurch wird die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand gesichert.

Diese Vorgehensweise ist erforderlich, damit der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen im Einzelfall keine enteignende Wirkung entfaltet.

Bezüglich der Nutzungsflächen (rote Farbe) wird das Gebiet in drei Flächen unterschieden:

1. Überbaubare Grundstücksflächen; diese werden durch Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 BauNVO).

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen; diese befinden sich außerhalb der Baufenster.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; diese sind zusätzlich mit grüner Farbe gekennzeichnet (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 und Nr. 6 BauGB). Diese Flächen sind überwiegend private Grünflächen.

Besonderes Augenmerk wird dem ruhenden Verkehr im Plangebiet im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild gewidmet. Garagen sollen grundsatzlich nur im Zusammenhang mit den Wohngebäuden errichtet werden können.

../9

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der Baufenster, können in Anspruch genommen werden. Nicht jedoch die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (grüne Farbe). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen der Verbesserung der Sichtverhältnisse an Kreuzungen und insbesondere den zu erhaltenden, vorhandenen Grünstrukturen.

Hier ist die Erstellung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen generell unzulässig. Dadurch sollen die Grünstrukturen gesichert werden. Im Ausnahmefall können Nebenanlagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten genehmigt werden, wenn in grünordnungsplanerischer Hinsicht keine Bedenken bestehen. Das Ermessen wird durch die Gemeinde ausgeübt.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen:

Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes bringt für die angrenzenden Gebiete keinerlei negativen Auswirkungen mit sich, da dort selbst gebietsverwandte Bereiche vorhanden sind.

Im Westen und Süden wird sich jeweils ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet anschließen. Im Osten schließt sich der Übergang zum Ortskern an.

Gebietsinterne Nutzungskonflikte sind nicht zu befürchten, da die Nutzung "Wohnen" absoluten Vorrang genießt und über die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Fall zu Fall neu entschieden werden kann (z.B. Pensionen).

Die Flächenbilanz wird sich hinsichtlich bebauter und unbebauter Flächen zugunsten eines ökologisch ausgewogenen Grünkonzepts verschieben, ohne jedoch die Nutzung einzuschränken. Die Versiegelung wird durch geeignete, einschränkende Maßnahmen reduziert.

7. Abwägung der Belange:

Gerade in den Ufergemeinden am Bodensee entstehen, bedingt durch mannigfaltige Nutzungsansprüche, die größten Konflikte zwischen Landschaft, Siedlungstätigkeit, Fremdenverkehr und Freizeit. Das im "Internationalen Leitbild für das Bodenseegebiet" formulierte Planungsziel, die Bebauung im unmittelbaren Uferbereich 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. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so gefaßt, daß Art und Maß der baulichen Nutzung in begrenztem Maße weiterentwickelt werden kann. Das öffentliche Interesse, die geordnete städtebauliche Entwicklung, die Erhaltung des charakteristischen Landschafts- und Ortsbildes sind in der Planung durch die verschiedenen Festsetzungen berücksichtigt.

../10

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Grünordnungsplan, der sich aus 3 Teilen zusammensetzt:

- Bestand/Strukturen
- Analyse/Konfliktanalyse
- Maßnahmen.

Hieraus ergeben sich städtebauliche Festsetzungen (Baufenster, nicht überbaubare Flächen, etc.) die im Bebauungsplan berücksichtigt sind.

Weitere, aus dem Grünordnungsplan entwickelte Festsetzungen betreffen:

- Pflanz- und Erhaltungsgebote, Pflanzenauswahl
- Ausführung und Größe der befestigten Flächen
- An- und Ausfahrten.

9.1 Altlasten

Der Bebauungsplan weist auf den Grundstücken Flst.-Nr. 640 und 640/12 am Höhenweg eine altlastenverdächtige Fläche aus und stellt die bereits auf den Grundstücken vorhandenen Wohngebäude nur redaktionell als Bestand dar. Während des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine historische Altlastenerkundung duchgeführt. Das Gutachten der Fa. PBU, Tübingen vom 15.05.92 kommt zu dem Ergebnis, daß von der Altlast keine akute Gefährdung ausgeht; andererseits kann ohne die Durchführung weiterer technischer Erkundungsschritte keine definitive Aussage getroffen und ein gemeindliches Haftungsrisiko nicht ausgeschlossen werden. Das Ergebnis der technischen Erdkundung ist derzeit nicht absehbar, so daß bis auf weiteres kein Satzungsbeschluß möglich ist.

Durch die Ausweisung der betroffenen Grundstücke als altlastenverdächtige Fläche können eventuelle spätere Schadensersatzforderungen durch die Geltendmachung von Amtspflichtverletzungen der Gemeinde bei der Überplanung altlastverdächtiger Flächen ausgeschlossen werden. Auf die derzeit strenge Rechtssprechung zu dieser Problematik wird verwiesen.

9.2 Denkmalpflege

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet das Vorhandensein eines Kulturdenkmales aus. Recherchen der Gemeinde ergaben jedoch, daß keinerlei Naturdenkmal vorhanden ist. Im Textteil wird ein Hinweis auf eventuell vorkommende Bodenbefunde aufgenommen.

../11

9.3 Entwässerung

Sämtliche anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer werden über die örtliche Kanalisation der Kläranlage zugeführt. Der Generalentwässerungsplan weist aus, daß das vorhandene Kanalnetz ausreichend dimensioniert ist.

9.4 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Versorgung mit Löschwasser ist sichergestellt.

aufgestellt:

Hagnau a.B., den 07.09.1992

Planer
E.Böhler
Architekt

Gemeinde
R.Wersch
Bürgermeister

../12

GEMEINDE HAGNAU

Bebauungsplan: "OBERER NEUGARTEN, STEINÄCKER, STRÖHLE UND GEHREN"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Vierten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127).
3. Planzeichenverordnung Planz V90 (18.12.1990).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988 (GBl. S. 55).

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1.0 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

1.2 Ausnahmen

Die im § 3 Abs. (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Zulässigkeit des rechtmäßigen Bestandes bleibt unberührt.

1.2.1 Teilung von Wohneigentum (§22 BauGB)

Gemäß § 22 BauGB wird bestimmt, daß die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetz) der Genehmigung bedarf.

../13

Auf die Satzung der Gemeinde Hagnau über die Genehmigungspflicht für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 12.10.1989 wird verwiesen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der

- **Grundflächenzahl**.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

Die Festsetzungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.4 Gebäudehöhen

1.4.1 Wandhöhe: gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.4.2 Firsthöhen: gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis Oberkante Firstziegel.

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

Die Wand- bzw. Firsthöhe wird von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden gemessen. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird auf max. 0,30 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Meßpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters.

Ausnahmen bezüglich der Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe können im Einzelfall zugelassen werden, wenn außergewöhnliche Grundstücksverhältnisse dies erfordern.

1.5 Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche

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

../14

1.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1b BauGB)

Die im Plan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude ist einzuhalten.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig.

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Gebäude.

Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

1.9 Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets zulässig. Sie sollen möglichst nah an der Erschließungsstraße angeordnet sein. Je Grundstück sind max. 2 Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind im Zusammenhang mit den Hauptgebäuden auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig oder auf den ausdrücklich dafür vorgesehenen Flächen.

Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus) von höchstens 5 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 08.12.86.

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

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1), Nr. 10 BauGB), sind im Bebauungsplan durch das Planzeichen 15.8 PlanzV 90 gekennzeichnet. Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - private und öffentliche Grünflächen - können Nebenanlagen, Grundstückszufahrten und Stellplätze zugelassen werden.

2.1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind (siehe Planzeichnung), sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.
Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1254 ist ein Fahrrecht zugunsten des westlichen Teilgrundstückes eingetragen.

2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Durch Planeinzeichnung sind Standorte für zu erhaltende Gehölzbestände und neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Im Bebauungsplan sind vorhandene Bäume mit Erhaltungsgebot ausgewiesen. Vorhandene Bäume dürfen nicht beseitigt werden.

Im Bebauungsplan sind weiterhin Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste angegebenen Arten zu verwenden.

Im Bereich von Baustellen sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 und nach der RAS-LG 4 zu treffen.

2.3 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 symetrische Dächer zulässig. Abschleppungen von Dachflächen können zugelassen werden, wenn sie z.B. 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 m^2 begrenzt.

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

Verglasungen sind ausnahmsweise zulässig.

../16

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

2.3.1 Dachgaupen bzw. Dachaufbauten

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

(siehe auch Anlage 2)

a.) Bei einer Dachneigung von 22° bis 29° sind Dachaufbauten unzulässig.

b.) Dachneigung 30° bis 35°
- zulässig sind Giebel-, Dreiecksgaupen (siehe Anlage)

c.) Dachneigung 35° bis 50°
- zulässig sind Gaupen, Fenstererker und Zwerchgiebel (siehe Anlage)

Schleppgaupen sind ab 38 Grad Dachneigung zulässig.

Unzulässig sind Dachreiter.

Generell unzulässig sind: Fledermausgaupen, Schleppgaupen mit liegenden Wangen, Schleppgaupen mit schrägen Wangen, Dreiecksgaupen mit winkelförmiger Fensterfront (siehe Anlage).

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. ≥ 60 cm

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.

../17

2.4 Garagen

Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind mit diesen in einen gestalterisch harmonischen baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

Als Dachform wird Sattel-, Walm- und Pultdach zugelassen. Flachdächer sind unter der Voraussetzung der extensiven Begrünung ebenfalls zugelassen.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,50 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. rückwärtiger Gehwegrand) aufweisen. Er muß planiert und befahrbar sein und zur Zufahrtsstraße hin stets offengehalten werden. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten und dergleichen ist unzulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

Der seitliche Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1,0 m betragen.

2.5 Baustoffe und Materialien

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

2.6 Einfriedungen

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

Zur Abschirmung von Wohnhöfen oder Terrassen sind außerdem Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von max. 1,80 bis 2,0 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

2.7 Werbeanlagen und Automaten

Die Erstellung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der vorherigen Genehmigung.

Spielautomaten sind nur im Rahmen einer gaststättenrechtlichen Genehmigung zulässig.

2.8 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.

../18

2.9 Bauliche Anlagen

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

3.0 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.

3.1 Gestaltung der Grundstücke

Auffüllungen und Abgrabungen sind dem naturgegebenen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, wenn Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschen (Neigungswinkel steiler als 1 : 2 sind unzulässig).

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen; je Baugrundstück ist mindestens ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen.

Die Bepflanzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Es sind die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzen zu verwenden.

Befestigte Flächen:

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen zu befestigen. Asphalt und Verbundsteinpflaster sind nicht zulässig.

3.2 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen 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 enthalten. 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 zu erbringen.

../19

3.3 Ordnungswidrigkeiten

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

3.4 Ausnahmen und Befreiungen

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

aufgestellt:

Hagnau a.B., den 07.09.1992

Planer
E.Böhler
Architekt

Gemeinde
R.Wersch
Bürgermeister

ausgefertigt:

Hagnau a.B., den 27.10.1992

.....

Wersch
Bürgermeister

Gemeinde Hagnau a.B. Bodenseekreis

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB
am 20.11.1992

Friedrichshafen, den 21.11.1992
Landratsamt
Bodenseekreis

BODENSEEKREIS

GEMEINDE HAGNAU

Bebauungsplan: " OBERER NEUGARTEN, STEINÄCKER, STRÖHLE UND GEHREN "

III. SATZUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 - 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86, der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984, S. 519) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 23.07.84 (GBl. S. 474), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.84 (GBl. S. 675) und vom 22.02.88 hat der Gemeinderat am 27.Oktober 1992 den Bebauungsplan "Oberer Neugarten, Steinäcker, Ströhle und Gehren" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 07.09.92 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 07.09.1992
2. Den Bebauungsvorschriften vom 07.09.1992

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 07.09.1992
2. Übersichtsplan vom 07.09.1992
3. Grünordnungsplan vom 07.09.1992
4. Pflanzlisten vom 07.09.1992

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 73 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft.

Hagnau a.B., den 27.10.1992
Der Gemeinderat

ausgefertigt:

Hagnau a.B., den 27.10.1992

.....
Wersch
Bürgermeister

GEMEINDE HAGNAU

BEBAUUNGSPLAN

"OBERER NEUGARTEN, STEINÄCKER, STRÖHLE UND GEHREN"

-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
- Ulmus 'Commelin' - Ulme
- Obstgehölze als Hochstämme

B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Strassen

wie oben, zusätzlich

- Acer campestre - Feldahorn
- Corylus colurna - Baumhasel
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Pyrus calleryana - Stadtbirne
- Sorbus aria - Mehlbeere, Eberesche
- Sorbus intermedia - Mehlbeere, Eberesche
- Obstgehölze

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

- Malus domestica - Apfel in Sorten
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus domestica - Pflaume, Zwetschge
- Pyrus communis - Holzbirne

D) Laubbäume auf dem Betriebsgelände

- Corylus colurna - Baumhasel
- Tilia cordata
- 'Greenspire' - Linde

../2

E) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

- Corylus avellana	-	Haselnuß
- Cornus sanguinea	-	Hartriegel
- Cornus mas	-	Kornelkirsche
- Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare	-	Liguster
- Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	-	Schlehe
- Rosa canina	-	Hundsrose
- Sambucus nigra	-	Holunder

F) Wildgehölze für Böschungen, an Wegen

- Acer campestre*	-	Feldahorn
- Cornus mas	-	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea*	-	Hartriegel
- Corylus avellana*	-	Haselnuß
- Crataegus monogyna	-	Weißdorn
- Euonymus europaeus*	-	Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare*	-	Liguster
- Prunus spinosa	-	Schlehe
- Rosa canina	-	Hundsrose
- Rosa glauca	-	Hechtrose
- Rosa rubiginosa	-	Weinrose
- Sambucus nigra*	-	Holunder
- Sorbus aria	-	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	-	Eberesche
- Syringa vulgaris	-	Flieder

G) Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter **C)**, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder u.a.), Blütenstauden

H) Berankung von Fassaden und Carports

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

I) Hecken

- Carpinus betulus	-	Hainbuche
- Ligustrum vulgare	-	Liguster

../3

J) Unterpflanzung entlang von Gebäuden

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z.B.

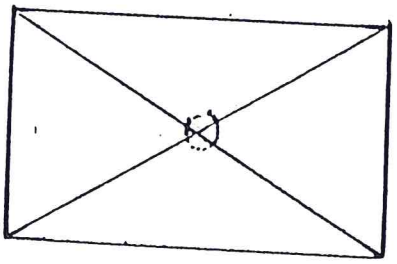
- Geranium endressii	-	Storchschnabel
- Hedera helix	-	Efeu
- Lamium galeobdolon	-	Goldnessel
- Pulmonaria angustifolia		Lungenkraut
- Symphytum grandiflorum	-	Wallwurz
- Vinca minor	-	Immergrün

Aufgestellt

E. Böhler, freier Architekt

R.Wersch, Bürgermeister Gemeinde Hagnau

Bestimmung der Erdgeschoßfußbodenhöhe



Baufenster

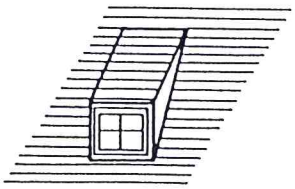
EFH = Schnittpunkt Diagonalen Baufenster + max. 30 cm

GEMEINDE HAGNAU

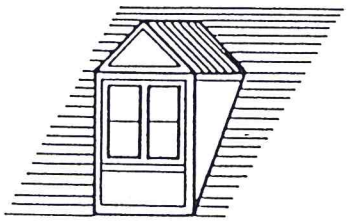
BEBAUUNGSPLAN
"OBERER NEUGARTEN, STEINÄCKER, STRÖHLE UND GEHREN

Zulässige, unzulässige Dachaufbauten:

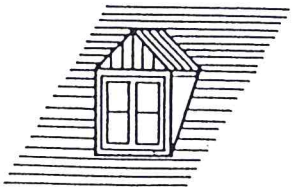
1.) zulässige Dachaufbauten



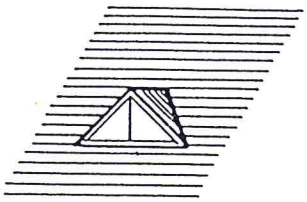
Schleppgaube



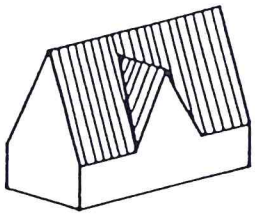
Fenstererker



Giebelgaube

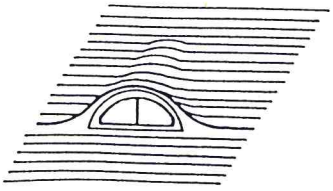


Dreieckgaube

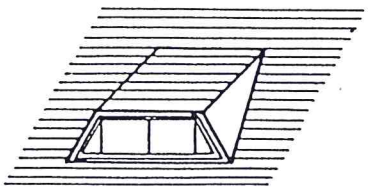


Zwerchgiebel

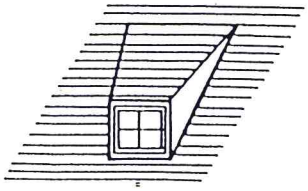
2.) unzulässige Dachaufbauten



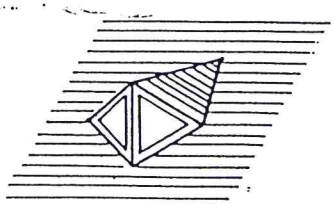
Fledermausgaube



Schleppgaube mit liegenden Wangen



Schleppgaube
mit schrägen Wangen



Dreieckgaube mit
winkelförmiger Fensterfront