GEMEINDE HAGNAU

BEBAUUNGSPLAN

"SONNENBÜHL-SÜD"

SATZUNG

Textteil zum Rechtsplan vom 22.09.1998

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG	Seite 3 - 9
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 10 - 16
III.	SATZUNG	Seite 17 - 18
-	SCHAUBILD DACHAUFBAUTEN	Anlage 1
-	SCHAUBILD WANDHÖHE	Anlage 2
-	PFLANZENLISTE	Anlage 3
-	ÜBERSICHTSLAGEPLAN	Anlage 4
-	~~ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VEREINBARUNG~~	~~Anlage 5~~ entfallen

I. B E G R Ü N D U N G

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 "Sonnenbühl- Süd"

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet wird im Westen durch die Grundstücksgrenzen der Flst. Nr. 237 und 233 begrenzt.

Die nördliche Abgrenzung bilden die Grundstücksgrenzen der Flst. Nr. 244, 238/2, 239/1, 1084/1-Teil, 1095, 1086/2, 1088/1, 1089/1, 1080-Teil, 1079/1-Teil und 1077. Im südlichen Bereich verläuft die Bundesstraße B31, welche mit der nördlichen Straßenbegrenzungslinie das Plangebiet abgrenzt. Östlich grenzt der Friedhof, Flst. Nr. 1075 an.

2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Hagnau hat in der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 26.4.1994 beschlossen, für den Bereich "Sonnenbühl- Süd" einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet grenzt westlich an das geplante Dorfgebiet (MD) "Ittendorfer Straße" an. Östlich erstreckt es sich bis zum Friedhofgelände, welches die natürliche Trennung zum Außenbereich darstellt.

Nördlich schließt sich zum einen das neue Bebauungsplangebiet "Am Sonnenbühl" an, zum anderen unbebaute Flächen, die bei der Festlegung der Einzugsgebiete des Generalentwässerungsplanes als späteres Bauerwartungsland vorgesehen wurden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan vom 19.09.96/19.12.96 ist der westliche Teil des Bebauungsplangebietes als bestehende Mischbaufläche und der östliche Teil des Bebauungsplangebietes als geplante Mischbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB.

Zur Sicherung des mit Beschluß vom 26.04.1994 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Hagnau auch eine Veränderungssperre beschlossen.

3. Zielsetzung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es einerseits, die Lücke zwischen der alten Ortslage Ittendorfer Straße und dem Außenbereich endgültig planerisch zu schließen, und andererseits gleichzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang die vorhandenen Baulücken und Freiflächen bebaut werden können.

Ein weiteres, besonders wichtiges Ziel ist es, die Festlegung und Sicherstellung der Wegeverbindungen zwischen den neuen Wohngebieten und der Hauptstraße bzw. Ortsmitte.

Mit dem Bebauungsplan soll demnach erreicht werden, daß die Bebauungen im Gebiet und die Erschließungsfunktionen im Zusammenhang mit den Planungen nördlich dieses Bebauungsplangebietes durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan bildet hierfür die Rechtsgrundlage.

4. Bestand:

Im Plangebiet sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unterschiedliche Nutzungen vorhanden, wie folgt:

- in der nördlichen Bauzeile, entlang der Hangkuppe, sind überwiegend Wohnnutzungen, Ferienwohnungen, ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes und ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorzufinden.

- Südwestlich davon, im Bereich der Hangmitte, befinden sich zwei Wohngebäude.

- Im Süden und Südosten ist ein landwirtschaftlicher Betrieb für Wein- und Obstbau angesiedelt, der im Vollerwerb betrieben wird. Im Anschluß daran, in östlicher Richtung folgen wiederum Wohngebäude, die teilweise Ferienwohnungen beinhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß neben der Wohnnutzung zwei für die Gemeinde Hagnau typische Nutzungen -Ferienwohnungen, Obst- Weinbaugebietsprägend sind.

Weiterhin sind im Plangebiet Fußwegeverbindungen von Norden nach Süden vorhanden, die nicht im Gemeindeeigentum sind, bzw. dem öffentlichen Verkehr noch nicht gewidmet sind.

Die nicht bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile bestehen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Weinbau) und Wiesen. Gebietsprägende Grünstrukturen, mit Ausnahme der Weinanbaufläche (Reben) und Wiesen sind nicht vorhanden.

Bezüglich der Topographie ist zu erwähnen, daß das Gelände von Norden nach Süden stark abfällt, wobei der Höhenunterschied insgesamt ca. 11,5m beträgt. Dies entspricht einer Hangneigung von ca. 12,8%.

5. Geplante Bebauung:

Wie bereits erwähnt, sollen Baulücken geschlossen und Wegeverbindungen von Norden nach Süden, mit öffentlich- rechtlicher Sicherung geschaffen werden. Das Schließen der Baulücken soll so erfolgen, daß sich insgesamt eine harmonische, der Landschaft angepasste Überbauung ergibt. Es ist nicht beabsichtigt, die Gesamtstruktur grundlegend zu ändern, sondern die Sicherung des Bestandes, verbunden mit der Möglichkeit eines geringfügigen Wachstums, genießt Vorrang.

Mängel im Bereich der erwünschten Grünstrukturen sollen beseitigt werden. In städtebaulicher Hinsicht wird angestrebt, Art und Maß der baulichen Nutzung so festzusetzen, daß sich das Plangebiet harmonisch an die angrenzende Siedlungsstruktur anpaßt. Folgende lenkende Maßnahmen werden getroffen:

- Festlegung von Gebietstypen (WA, MD) die den Bestand sichern und eine angepaßte Entwicklung ermöglichen.

- Im Dorfgebiet sollen die in § 5(2) Ziff. 7-9 BauNVO genannten Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Die Festsetzung des Dorfgebietes dient ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung des dort befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbbetriebes.

- Festsetzen einer Grundflächenzahl (GRZ), die sich am Bestand orientiert und außerdem ein zurückhaltendes Wachstum der Baumassen ermöglicht. Die GRZ ist differenziert von Grundstück zu Grundstück festgesetzt, weil zum einen die Grundstücksgrößen völlig unterschiedlich sind, zum anderen angestrebt wird, angeglichene und einfügende Baumassen zu erhalten.

- Festsetzen der Wand- und Firsthöhe. Die Bemessung orientiert sich am durchschnittlichen Bestand, und gewährleistet, daß das Landschaftsbild in seinem bisherigen Charakter weitestgehend erhalten wird.

- Festsetzen der Bauweise, Firstrichtung und Dachneigung, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, durchlässige und ortstypische Bebauung zu erreichen.

- Aus städtebaulichen Gründen wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Dadurch soll verhindert werden, daß die gewachsene Struktur der Fremdenverkehrsgemeinde, welche mit ihrer gesamten bebauten Ortslage im Geltungsbereich einer Satzung nach § 22 BauGB liegt, nachteilig verändert und die städtebauliche Eigenart bzw. die Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr beeinträchtigt wird.

- Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll eine strukturuntypische Verdichtung der Hanglage verhindert und insbesondere der Grundstücksspekulation entgegengewirkt werden, die das Bauland verteuert, der einheimischen Bevölkerung Bauland entzieht und die Sozialstruktur verändert.

- Weiterhin soll durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten einer überproportionalen Verdichtung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen vorgebeugt werden.

- Festsetzen von privaten Grünflächen, bzw. Grünkorridoren, die ausschließlich der ausgewählten Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorbehalten sind. Zielsetzung ist das Schaffen von prägenden Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion und Funktionen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Austausches mit Frischluft.

- Festsetzen von öffentlichen Fußwegen von Norden nach Süden; diese Maßnahme dient insbesondere zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

6. Erschließung:

Das Plangebiet wird über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege erschlossen.

Es sind dies im Norden die vorhandenen Stichwege, von der Straße "Am Sonnenbühl" nach Süden führend, über welche die gesamte obere Bauzeile

erschlossen wird, desweiteren der entlang der Hauptstraße B31 angelegte Erschließungsweg und die Frenkenbacher Straße.

Die geplanten Fußwegeverbindungen, sowie zwei Stichstraßen sollen nach dem Grunderwerb öffentlich gewidmet werden und einen entsprechenden Ausbau erhalten.

7. Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in öffentliche Kanäle ist sichergestellt. (Mischkanalisation B 31)

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 durch die Ausweisung niedriger Grundflächenzahlen.

- 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:

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum:

- Erhalt von Bäumen, Hecken und Gehölzen.

- Freihalten von Flächen zum Zwecke des Erhalts und der Weiterentwicklung der Grünkorridore und Grünzüge.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

11. Nutzungskonflikte:

Nutzungskonflikte sind wie folgt vorhanden:

- Für die unmittelbar an der Ortsdurchfahrt B 31 gelegenen Gebäude wurde vom Land Baden-Württemberg -Straßenbauverwaltung- ein Lärmschutzprogramm aufgelegt, wonach der Einbau von Schallschutzfenstern der entsprechenden Schallschutzklasse bezuschußt werden kann. Für die abgewandten Gebäudezeilen sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- Östlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar der Friedhof an. Das noch im Plangebiet auf dem Grundstück Nr. 1077 befindliche Wohnhaus genießt Bestandschutz. Die bestehende östliche Bauflucht wird durch eine Baugrenze festgesetzt; weitgehende bauliche Nutzungen werden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet.

Die das Plangebiet tangierenden Gebietstypen beinhalten kein Konfliktpotential.

12. Abwägung der Belange:

Insbesondere in Anbetracht der Konfliktsituation gilt es abzuwägen, ob im Plangebiet weitere Bebauungen möglich sein sollen. Da jedoch der überwiegende Teil bebaut ist, und es lediglich darum geht, Baulücken zu schließen, kann zugunsten einer Bebauung argumentiert werden.

Weiterhin sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen, insbesondere hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes und der Herstellung der öffentlichen Fußwege.

Die Fußwegeverbindungen sind von besonderer Wichtigkeit, weil dies die einzigen Möglichkeiten sind, das im nördlichen Bereich geplante Wohngebiet "Sonnenbühl" auf kurzem Wege mit dem Kernort zu verbinden. Aufgrund der räumlichen Beengtheit, läßt zum Beispiel die Ittendorfer Straße als Nord-Südverbindung das Anlegen eines durchgängigen Bürgersteiges nicht zu.

§ 8a Bundesnaturschutzgesetz:
Über zu erwartende Eingriffe in die Natur und Landschaft, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen zu können, ist in der Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der gewachsenen Gebietsstruktur auch bezüglich der zulässigen Grundstücksverdichtungen. Innerhalb des Plangebietes sind nur noch einige wenige Baulücken vorhanden, die bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaubar sind und durch den Bebauungsplan in einer gebietsangepaßten, gemäßigten Form geschlossen bzw. überplant werden. Neue Nutzungen und neue bauliche Erschließungen werden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet.

Die für die einzelnen Baugrundstücke ausgewiesenen Verdichtungszahlen lassen nur noch eine gringe Nachverdichtung im Vergleich zur Bestandsbebauung zu.

Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen durch die Festsetzung von privaten Grünflächen i. S. v. § 9(1) Ziff. 25a und 25b BauGB verbunden mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten für Bäume.

Die befestigten Grundstücksflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger, ökologisch vertretbarer Form hergestellt werden (Ziff. II.17).

13. Bodenordnung:

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz:

- Bruttobauland:	18561,5	m²
- Nettobauland:	12341,3	m²
- Bruttodichte:	53,9	P/ha
- Nettowohndichte:	81,0	P/ha
- Nettowohnungsdichte:	32,4	WE/ha
- Belegungsziffer:	2,5	P/WE
- überbaubare Fläche:	4549,2	m²
- nicht überb. Fläche:	7792,1	m²
- öffentliche Straßen:	872,6	m²
- öffentliche Wege:	348,8	m²
- private Grünflächen:	4998,8	m²

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: "SONNENBÜHL- SÜD"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1(6) BauNVO ist festgesetzt, daß die in § 4(3) BauNVO genannte Ausnahme - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, in dem Baugebiet allgemein zulässig ist.

Die übrigen in § 4(3) BauNVO genannten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gemäß § 1(10) BauNVO wird der auf dem Grundstück Flst. Nr. 1080 bestehende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb in seiner Nutzung gesichert.

1.2 Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1(5) BauNVO ist festgesetzt, daß die in § 5(2) Nr. 7, 8 und 9 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig sind.

1.2.2 Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 5(3) BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Festgesetzt wird im Plan:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe baulicher Anlagen (Wh, Fh)
- Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist für die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke differenziert festgelegt.

Die jeweiligen Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

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 Erdgeschosses (EFH) des jeweiligen Gebäudes.

Die Angaben im Bebauungsplan sind zu beachten. (Siehe Tabelle bzw. Planeintrag)

2.3 Wandhöhen Wh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

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 (siehe Anlage 2).

2.4 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

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

2.5 Zahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9(1)6 BauGB

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude ist eingeschränkt.

Die Angaben im Bebauungsplan sind zu beachten.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

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 privaten Grünflächen und den Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (Planzeichen Nr. 15.8 und 13.1 bis 13.3 der PlanzVO) können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Gebäude.

Der rechtmäßige Bestand von Nebenanlagen wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

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

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sind im Bebauungsplan durch Planzeichen Standorte für Garagen eingezeichnet, gilt diese Festsetzung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

Auf den privaten Grünflächen und den Flächen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind (Planzeichen Nr. 15.8 und 13.1 bis 13.3 PlanzVO) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

Stellplätze können auf diesen Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

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 freizuhaltenden Sichtflächen max. 60 cm hoch sein.

8. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9(1) Ziff 25a BauGB

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen.

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

Im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume durch Planzeichen mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Ziff 25a

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung, die in der Pflanzenliste (Anlage 3) festgelegten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorzusehen.

11. Grünflächen gem. § 9(1) Ziff 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgelegt. Die Flächen sind der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorbe-

halten. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentliche Fußwege sind zulässig.

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

Im Bebauungsplan sind durch Planzeichen festgelegt:

12.1 - Gehrecht zugunsten der Gemeinde Hagnau (G).

12.2 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Hagnau (GF).

12.3 - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hagnau (L).

12.4 - Leitungsrecht zugunsten Gebäude der laufenden Nummern 13.1 und 13.2.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind (siehe Planeinzeichnung), sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

13. Gestalterische Festsetzungen

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

13.2 Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt.

13.3 Dachform

Es sind Satteldächer festgesetzt. Der Dachvorsprung muß beim Hauptdach, waagerecht gemessen, mindestens 0,6 m betragen (Traufe).

Dächer sind mit Ziegel- bzw. mit Dachsteinen einzudecken.

Es sind rote, braunrot-engobierte Ziegel oder entsprechend gefärbte Dachsteine zu verwenden.

Verglasungen im Dachbereich sind nur ausnahmsweise zulässig.

Dacheinschnitte wie z. B. Negativgaupen und Dachreiter (siehe Anlage 1) sind unzulässig.

Die Größe von Dachflächenfenstern wird auf 1,5 m² begrenzt. Je Dachfläche (Seite) sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem an das Hauptgebäude angepassten Satteldach zu versehen. Flachdächer auf Garagen sind zulässig, wenn diese mit einer extensiven Bepflanzung versehen werden.

13.4 Dachgaupen bzw. Dachaufbauten

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet. Die Breite aller Dachaufbauten darf 1/2 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Je Hauptdachfläche sind max. 3 Gaupen zulässig. Der seitliche Abstand der Gaupen zum Dachrand (Ortgang) muß mind. 2,5 m betragen.

Die Dachflächen der Dachaufbauten sind bez. der Dachdeckung wie die Hauptdachfläche einzudecken; Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Dachgaupen sind so in die Dachfläche einzuordnen, daß über dem tiefsten bzw. über dem höchsten Punkt der fertig hergestellten Gaupe mindestens 3 Ziegelreihen (ca. 60 cm) des Hauptdaches oder bei einer anderen Dachdekkung die entsprechende Deckungsbreite durchlaufen.

Die Breite von Fenstererkern, Widerkehren und Zwerchgiebeln darf 1/3 der Gesamtbreite des Hauptdaches nicht überschreiten. Der höchste Punkt dieser Gebäudeteile im fertig eingedeckten Zustand muß den Hauptfirst um mind. 60 cm unterschreiten. Der seitliche Überstand zum Ortgang muß mind. 2,5 m betragen.

Dachaufbauten und Dachgaupen sind wie folgt zulässig bzw. unzulässig:

(siehe Schaubilder Anlage 1)

14. Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschen.

15. Bodenmaterial

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

16. 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.

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

17. Befestigte Flächen

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

18. Abfallbehälter

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

19. 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.

20. Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften

Hierfür gilt die Bestimmung des § 74 LBO i. V. mit § 56 LBO.

21. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

21.1 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. Zutagekommende Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

22. Hinweise

22.1 Altlasten

Im Auftrag des Landkreises Bodenseekreis wurde durch die Fa. Geoteg im Jahr 1995 eine flächendeckende historische Erkundung aller altlastenverdächtiger Flächen im Gemeindegebiet von Hagnau durchgeführt.
Danach befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1082 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenbühl-Süd“ eine altlastenverdächtigte Fläche (Altstandort) mit der Objektnummer 04223. In den Jahren 1951 bis ca. 1975 wurde auf dem Grundstück eine Tankstelle betrieben. Aus dem Branchenkatalog der LFU wurden folgende mögliche altlastenrelevante Stoffe benannt: Schwefelsäure, Schwermetalle, BTX, Benzin, Diesel, PAK, PCB, Schrott, Ölabscheiderschlämme, Tankreinigungsschlämme.
Bei eventuellen Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen auf dem Grundstück ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Bodenseekreis anzuhören.

22.2 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.

22.3 Bildung und Begründung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Auf die Satzung der Gemeinde Hagnau nach § 22 BauGB v. 13.09.1994 wird ausdrücklich verwiesen. Nach dieser Satzung unterliegt die Bildung oder Begründung von Wohnungseigentum der Genehmigung durch die Baurechtsbehörde und des gemeindlichen Einvernehmens der Gemeinde. Ohne die erforderliche Genehmigung oder ein entsprechendes Attest, daß keine Genehmigung erforderlich ist, dürfen Einträge in das Grundbuch nicht vorgenommen werden.

22.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, von welchen Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen können.

22.5 Überörtliche Straßen

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich von der Bundesstraße B 31 tangiert, von welcher Lärmemissionen ausgehen. Eventuell notwendige bauliche Schallschutzmaßnahmen gehen ausschließlich zu Lasten betroffener Grundstückseigentümer.

Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 31 werden von der Straßenbauverwaltung im Rahmen des Programmes "Lärmsanierung von Wohngebäuden an Bundesstraßen" auf der Grundlage entsprechender Richtlinien in Abhängigkeit der konkreten Lärmbeeinträchtigung gefördert.

Hagnau am Bodensee, den 22.09.1998

Der Planer

E. Böhler, Freier Architekt

Die Gemeinde

BÜRGERMEISTERAMT
HAGNAU AM BODENSEE

Gemeinde Hagnau am Bodensee 1 Bodenseekreis

R. Wersch, Bürgermeister

GEMEINDE HAGNAU

BEBAUUNGSPLAN: "SONNENBÜHL- SÜD"

III. SATZUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189) 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 03.10.19983 (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 „Sonnenbühl - Süd" 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:

-	Schaubild Dachaufbauten	Anlage 1
-	Schaubild Wandhöhe	Anlage 2
-	Pflanzenliste	Anlage 3
-	Übersichtslageplan	Anlage 4
-	~~Öffentlich-rechtliche Vereinbarung~~	~~Anlage 5~~ entfallen

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

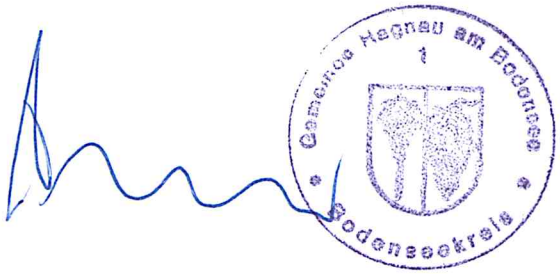
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Hagnau am Bodensee, den 22.09.1998

Der Gemeinderat

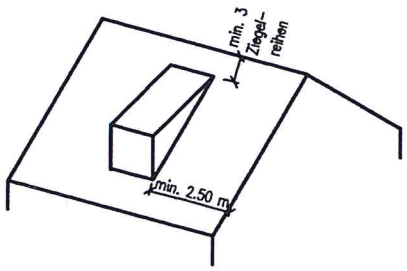
ausgefertigt:

Hagnau am Bodensee, den 12.10.1998

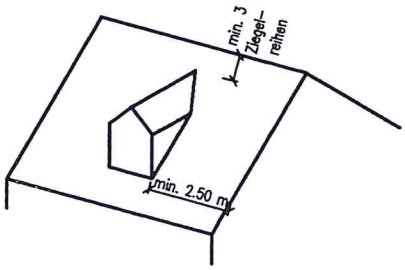


R. Wersch, Bürgermeister

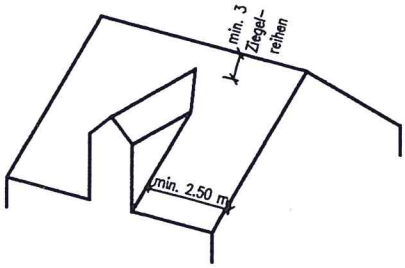
SCHAUBILD: Zulässige Dachaufbauten



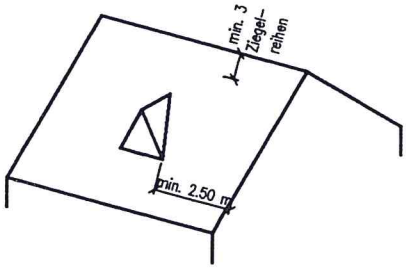
Schleppgaube



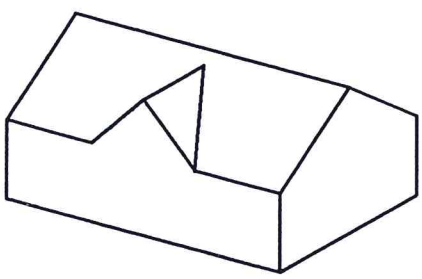
Giebelgaube



Fenstererker

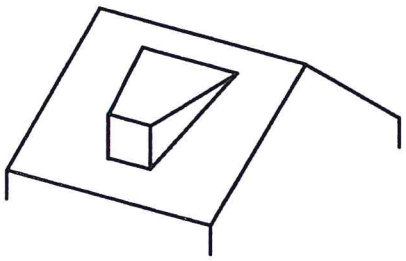


Dreieckgaube

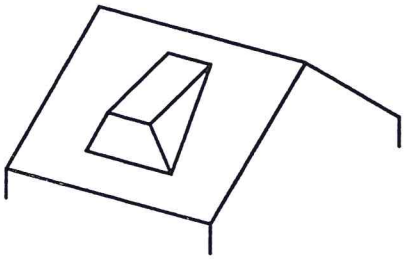


Zwerchgiebel

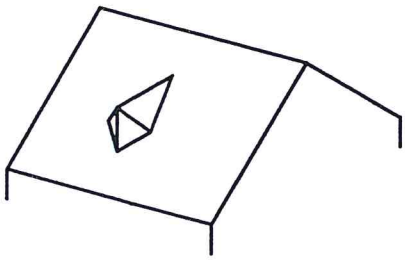
SCHAUBILD: Unzulässige Dachaufbauten



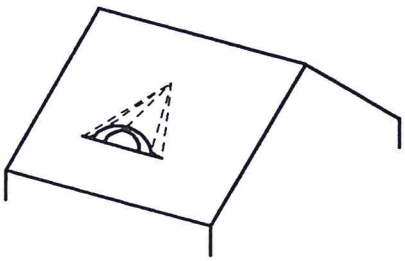
Schleppgaube
mit schrägen Wangen



Schleppgaube
mit liegenden Wangen

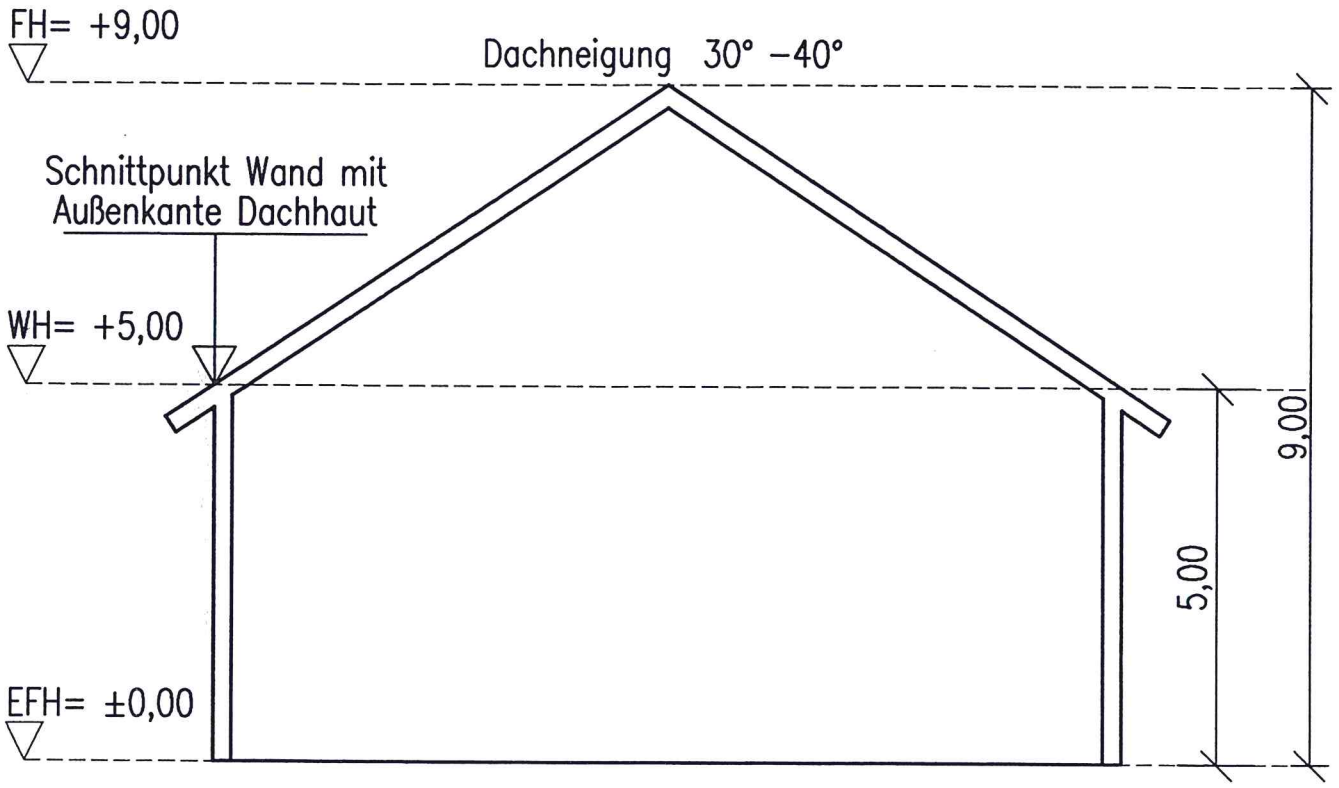


Dreieckgaube
mit winkelförmiger Fensterfront

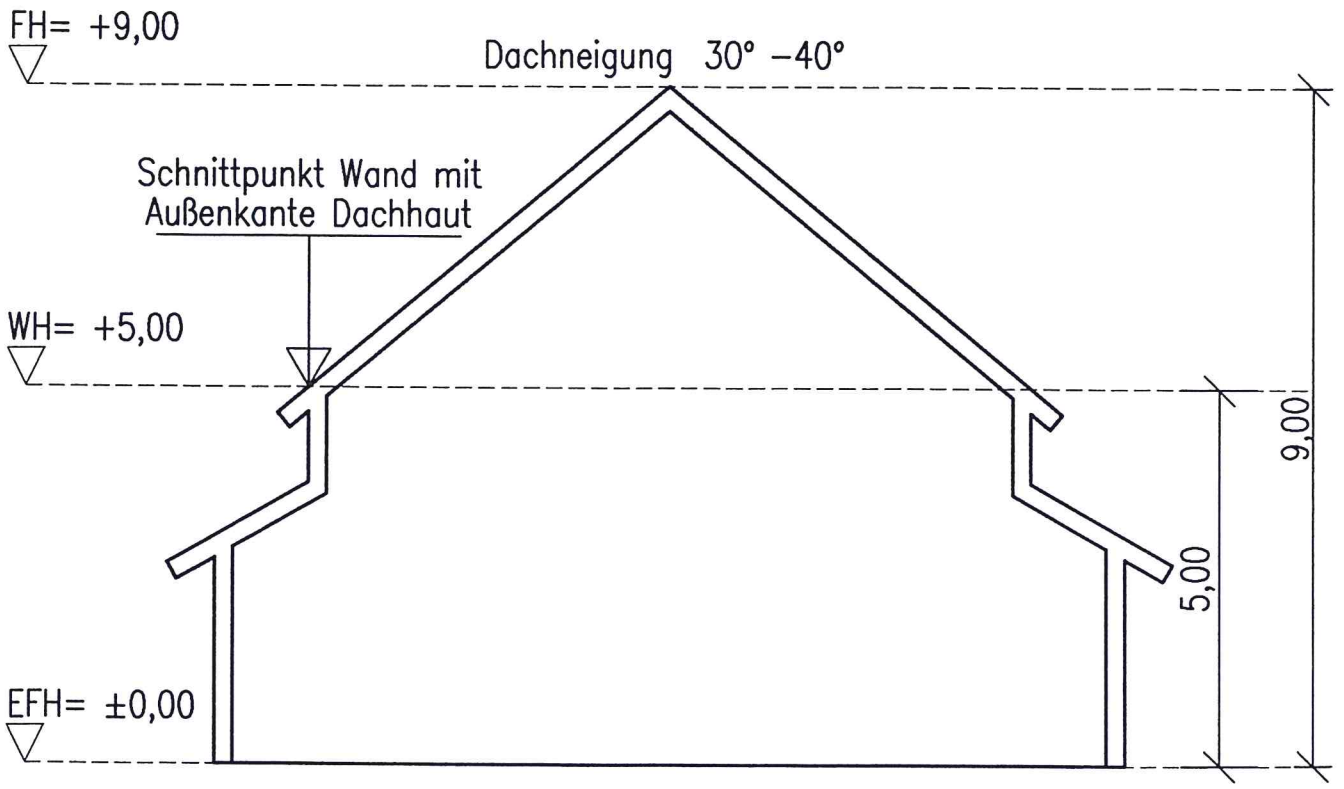


Fledermausgaube

SCHAUBILD: Wandhöhe



mit gestaffelten Wänden



70794//4009

GEMEINDE HAGNAU

-Bebauungsplan „Sonnenbühl - Süd“

-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
-Pinus sylvestris	-	Waldkiefer

B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus colurna	-	Baumhasel
-Prunus padus	-	Traubenkirsche
-Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
-Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
-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	-	Hundsrose
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Taxus baccata	-	Eibe
-Ilex aquifolium	-	Stechpalme

E) 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
-Salix caprea	-	Salweide
-Salix purpurea	-	Purpurweide
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche
-Taxus baccata	-	Eibe

F) Gärten und Vorgartenbereiche

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

G) Berankung von Fassaden und Carports

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

H) Hecken/geschnittene Hecken

-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Crataegus monogyna	-	Weissdorn
-Taxus baccata	-	Eibe

I) Unterpflanzung entlang von Gebäuden

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

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

Aufgestellt: 22.09.1998 Böhler & Böhler, Architekten u. Ingenieure



Gemeinde Hagnau

Bebauungsplan " Sonnenbühl - Süd"

Übersichtslageplan