

Gemeinde Hagnau am Bodensee

Bebauungsplan

"Unterer Neugarten,

Pfefferhardt, Neuhausen"

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	Seite 3
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 11
II.	SATZUNG	Seite 20

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, Nutzungskonflikte, 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

Gemeinde Hagnau Bebauungsplan "Unterer Neugarten, Pfefferhardt, Neuhausen"

Begründung:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das zu überplanende Gebiet liegt im Ortsteil von Hagnau (Gewann "Neugarten, Pfefferhardt, Neuhausen").

Das Gebiet wird im nördlichen Bereich durch die Gemeindestraße "Neugarten-Straße", im westlichen Bereich durch die "Pfefferhardt-Straße", im südlichen Bereich durch die "Meersburger-Straße" und im östlichen Bereich durch die Straße "Im Horn" begrenzt.

Insgesamt sind im Plangebiet 55 Grundstücke vorhanden (Ohne Grundstücke für öffentliche Verkehrsflächen).

Die Fläche des Plangebiets umfaßt ca. 6,2 ha.

2. Ziel 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 ständige Anfrage nach neuer Überbauung von unbebauten und bebauten Grundstücken, mit in der Regel weit über dem Bestand liegender Ausnutzung, bringt einen erheblichen Veränderungsdruck auf das Gebiet mit sich.

Es muß befürchtet werden, daß diese Situation das Plangebiet in einem nicht gewünschten Maß verändern könnte. Ansätze für die unerwünschte städtebauliche Entwicklung sind bereits vorhanden (z. B. Flurstück Nr. 686). Berufungsfälle im bisher nicht überplanten Innenbereich können nicht verhindert werden. Vorhandene städtebauliche Mißstände werden ausgenutzt, um Berufungsfälle zu begründen.

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

Das Plangebiet wird geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend 1- und 2-geschossigen Einzelhäusern mit starker Durchgrünung der Freiflächen.

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

Allerdings soll das Maß der baulichen Nutzung in den Fällen, bei welchen bereits jetzt eine überdurchschnittliche Grund- bzw. Geschoßfläche vorhanden ist, nicht erhöht werden können (z. B. Flst. Nr. 686). Hier sieht der Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung vor. Es wird lediglich der Bestand festgeschrieben. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, um im Hinblick auf eine höchstmögliche Gleichbehandlung aller Grundstücke Berufungsfälle zu vermeiden.

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

Die Bildung von Zweitwohnungen soll erschwert werden.

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

Aufgrund der städtebaulichen Sensibilität des Plangebietes und der sehr unterschiedlichen Grundstückssituation (Grösse, Lage etc.) ist eine differenzierte Einzelbetrachtung der Situation erforderlich. Dies bedeutet, daß jedes einzelne Grundstück bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gesondert bewertet wurde und sich hieraus zwangsweise eine Vielzahl differenzierter Festsetzungen ergibt (z.B. GRZ, Zahl der Wohneinheiten).

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

Der genehmigte Flächennutzungsplan weist für das Gebiet Wohnbauflächen aus.

Eine Bestandsaufnahme hat ergeben, daß im Plangebiet überwiegend Wohngebäude vorhanden sind. Des weiteren bestehen vereinzelt Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die jedoch den Gebietscharakter grundsätzlich nicht verändern. Teilweise wird Wohnraum der Fremdenverkehrsnutzung zur Verfügung gestellt (Zimmervermietung).

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

Von großer Wichtigkeit ist die Erhaltung des Landschaftsbildes. 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."
- "Die noch freie Uferzone ist von weiterer Bebauung freizuhalten; in den natürlichen und naturnahen Abschnitten sind weitere Eingriffe zu vermeiden."
- "Im Uferbereich ist die Siedlungstätigkeit an den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung auszurichten; sie soll besonders in den Teilen, die dem See zugewandt sind, nicht parallel zum Ufer erfolgen; auf weiteren Zweitwohnungsbau soll verzichtet werden."
- "Das charakteristische Erscheinungsbild der Städte und Dörfer soll erhalten werden."
- Der Bebauungsplan sieht in der ersten Bauzeile nach dem Seeufer vereinzelt zusätzliche Wohngebäude vor, die sich jedoch dem Bestand unterordnen. Dieser Zielkonflikt wird akzeptiert, um gravierende Ungleichbehandlungen auszuschalten.

4. Erfassen und bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Das Plangebiet gliedert sich im Wesentlichen in zwei Bereiche:

- den seenahen Bereich zwischen "Meersburger-Straße" und "Neuhauser-Weg".
- den seeabgewandteren Bereich zwischen "Neuhauser-Weg" und "Neugarten-Straße".

Südlich wird das Planungsgebiet entlang der "Meersburger-Straße" vom Bodenseeufer begrenzt, welches lt. Bodenseeuferplan als Renaturierungsbereich ausgewiesen ist. Das dortige Biotoppotential ist teilweise sehr mangelhaft und durch falsche Gestaltung und naturfremden Uferverbau gestört.

Das gesamte Planungsgebiet stellt einen wichtigen Vernetzungsbereich zwischen Ufer und seeabgewandten Gebieten dar. Dies gilt besonders für das Gebiet zwischen "Meersburger-Straße" und "Neuhauser-Weg", wo die aufgelockerte und zurückhaltende Bebauung mit einem hohen Durchgrünungsfaktor den Übergang zur freien Landschaft markiert. Die dort vorhandene Vegetation ist landschaftsprägend, ökologisch wirkungsvoll und in weiten Teilen schutzwürdig.

Der seeabgewandtere Bereich zwischen "Neuhauser-Weg" und "Neugarten-Straße" ist größtenteils ebenfalls wirkungsvoll und gliedernd durchgrünt, wird aber vorwiegend durch gestaltete Hausgärten mit einer teilweisen standortfremden Vegetation geprägt. Die Gartenstruktur ist verbesserungsbedürftig, aber insgesamt schutzwürdig.

Grünordnerische Festsetzungen betreffen wesentlich die Festlegung öffentlicher und privater Grünflächen. Zur Gliederung des Plangebietes sind zwischen den Gebäuden "Grünkorridore" ausgewiesen, die eine Vernetzung der seenahen Bereiche mit dem Hinterland ermöglichen sollen. Diese "Grünkorridore" grenzen teilweise direkt an die ausgewiesenen Baufenster an und werden bei Neubaumaßnahmen teilweise tangiert (Baugrube). Die betroffenen Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Baumassnahmen im Sinne der getroffenen Festsetzungen wiederherzustellen.

Grünkorridore sind überwiegend als private Grünflächen ausgewiesen.

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

Das Gebiet wird wie bisher über die vorhandenen Erschließungsstraßen, "Neugarten-Straße", "Pfefferhardt-Straße", "Neuhauser-Weg" erschlossen. Die "Meersburger-Straße" entlang dem Bodenseeufer soll nur noch teilweise der Erschließung dienen. Hier sind diejenigen Grundstücke berücksichtigt, die schon bisher nur von der Seeseite erschlossen werden können. Die geplanten Gebäude sollen ausschließlich von Norden aus ("Neuhauser-Weg") mit Stichstraßen zugefahren werden können.

Damit soll die Zielvorgabe der Gemeinde erfüllt werden, die "Meersburger-Straße" (Uferstraße) weitgehend vom KFZ-Verkehr freizuhalten.

Die geplante Nutzung soll bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung rück-sichtvoll weiterentwickelt werden. Die Art der baulichen Nutzung soll weiterhin der eines reinen Wohngebiets entsprechen. Ausnahmsweise zugelassen werden sollen:

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Damit soll sichergestellt werden, daß dieses Gebiet weiterhin in beschränktem Maße dem für die Gemeinde Hagnau bedeutenden Wirtschaftszweig Fremden-verkehr zur Verfügung steht.

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

1. Überbaubare Grundstücksflächen; diese werden durch Baugrenzen fest-gesetzt (§ 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 (1) Nr. 10 und (6) BauGB). Diese Flächen sind überwiegend private Grünflächen.

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

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

Um vor Garagen Stellplätze anordnen zu können, werden Stauräume verbind-lich festgesetzt.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz, Auswirkungen:

Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes bringt für die angrenzenden Gebiete keinerlei negative Auswirkungen mit sich, da dort selbst Gebietstypen dieser Art vorhanden sind. Sowohl im Westen (Gewann Hundsrüden) als auch im Norden ("Oberer Neugarten") schließt sich ein Gebiet an, welches einem reinen Wohngebiet entspricht.

Im Osten ("Obere Horn", "Untere Horn") wird sich ein allgemeines Wohngebiet anschließen.

Nutzungskonflikte gebietsintern 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.

Die Flächenbilanz wird sich hinsichtlich bebauter und unbebauter Flächen zugunsten eines ökologischen ausgewogenen Grünkonzepts verschieben ohne jedoch die Nutzung einzuschränken.

7. Abwägung der Belange:

Gerade in den Uferbereichen entstehen, bedingt durch mannigfaltige Nutzungsansprüche, die größten Konflikte zwischen Landschaft, Siedlungstätigkeit, Fremdenverkehr und Freizeit. Das Planungsziel, die Bebauung entlang der "Meersburger-Straße" so gering wie möglich zu halten, wird dadurch ausgeglichen, daß in den dahinter liegenden 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, 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 verschiedensten Festsetzungen berücksichtigt.

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 den 3 Teilen:

- Bestand/Strukturen

- Analyse/Konfliktanalyse
- Massnahmen

zusammensetzt.

Hieraus ergeben sich städtebauliche Festsetzungen (Baufenster, nicht überbaubare Flächen und von der Bebauung freizuhaltende Flächen, Bauhöhen, 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

Aufgestellt, Hagnau, den 15.06.1992

Planer
E. Böhler, freier Architekt

Gemeinde Hagnau
Roland Wersch, Bürgermeister

wird gemäß § 1 (10) BauNVO festgesetzt:

- Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen 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 Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetz) der Genehmigung bedarf.

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)

festgesetzt sind im Plan:

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, BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die Festsetzungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.3.1 Geschoßzahl

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

1.4 Gebäudehöhen

1.4.1 Wandhöhe: gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut.

1.4.2 Firsthöhe: gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Firstziegel.

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

Die Wand- bzw. Firsthöhe wird von Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf max. 0.3 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Meßpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters.

Wand- und Firsthöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

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

- offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO

zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

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 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 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.

(s. auch Blatt 2) Auslegung

aus Verbot
B. Fehler

II
zurücklassen

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

→ S. 8 evtl. Fußweg
→ 2.4 S. 16

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets zulässig, mit Ausnahme des seenahen Bereichs entlang der Meersburgerstraße. Hier sind nur Stellplätze und 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.

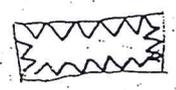
W. d. F. w. f.
4 m Platten
P. 2.3.2. BauGB

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

Bemessungsgrundlage für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 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 Pflanz V90 Anlage gekennzeichnet.



2.1 **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Auf den Flurstücken Nr. 674/1, 674, 673/1, 640,7 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeindem Hagnau (Wasserwerk) festgesetzt.

Auf den Flurstücken Nr. 685, 681, 681/3 und 678 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die im Falle einer Grundstücksteilung entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan für den hinterliegenden Grundstücksteil wirksam werden.

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.

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

Durch Planeinzeichnung (Planzeichen 13.2.2. PflanzV 90) 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 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 symmetrische 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 m² begrenzt.

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

Verglasungen sind ausnahmsweise zulässig.

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

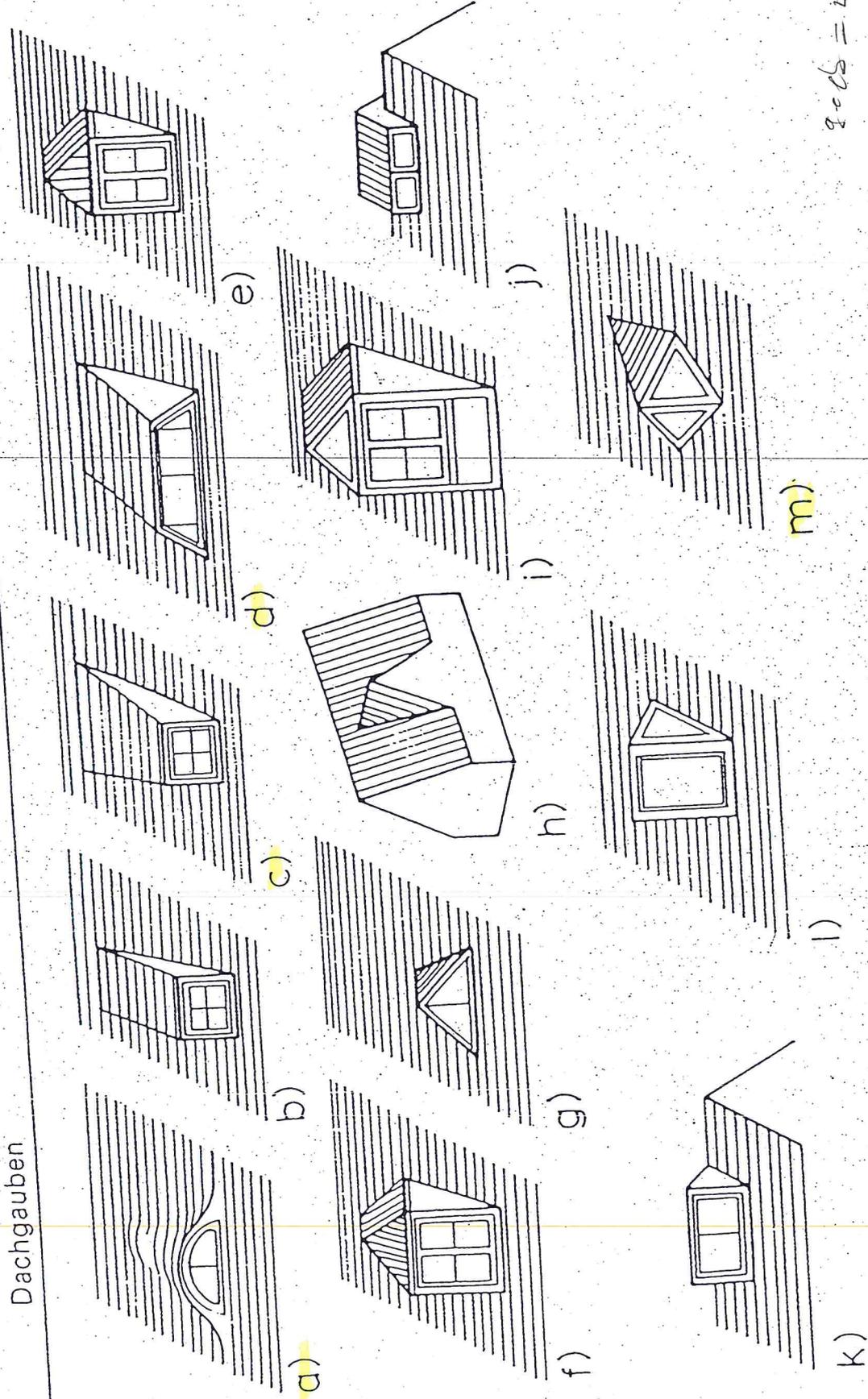
2.3.1 Dachgaupen bzw. Dachaufbauten

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

Unzulässig sind Dachreiter.

gek = unzulässig

Dachgauben



gek = unzulässig

- Gaubenformen
- a) Fledermausgaube (Ochsenauge)
 - b) Schleppegaube mit geraden Wangen
 - c) Schleppegaube mit schrägen Wangen
 - d) Schleppegaube mit liegenden Wangen
 - e) Giebelgaube
 - f) Walmdgaube

- h) Zwerggiebel
- i) Fenstererker
- j) Dachreiter
- k) Dachaufbau
- l) Gaube mit verglasten Wangen
- m) Dreiecksgaube mit winkelförmiger Fensterfront

Unzulässig sind Dachgaupen bis zu einer Dachneigung von 35 Grad.

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

Schleppgaupen sind ab 38 Grad Dachneigung zulässig.

Generell unzulässig sind: Fledermausgaupen, Schleppgaupen mit liegenden Wangen, Schleppgaupen mit schrägen Wangen, Dreiecksgaupen mit winkelförmiger Fensterfront.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet.

Je Hauptdachfläche sind drei Gaupen zulässig.

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

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

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

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

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 Meter betragen.

30 cm
1 Reihe

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

2.4 Garagen

→ S. 14

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

Als Dachform 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. Nicht versiegelnde wasserdurchlässige Materialien, wie Rasensteine, sind erwünscht. 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. Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln, bzw. Dachsteinen herzustellen. Blecheindeckungen sind nicht zugelassen. Holzverschalungen sind zulässig.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen als Mauern und Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden sind. 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. Werbeanlagen sind zur Seeseite hin nicht erlaubt.

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.

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, Leuchtreklamen, 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 Fernseher 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 abzuböschern (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 wasergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen zu befestigen. Asphalt und Verbundsteinpflaster sind nicht erlaubt.

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 erhalten. Zur genauen Beurteilung der Gebäudehöhen kann seitens der Gemeinde, bzw. Baurechtsbehörde verlangt werden, daß das Bauvorhaben durch Stangen und Latten auf dem Baugrundstück in Umrissen dargestellt wird. Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept zu erbringen.

✓
S. 119
S. 20

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.

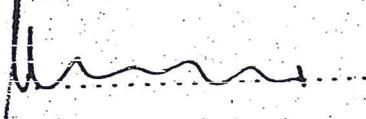
Hagnau a.B., den 15.06.1992

Planer
E. Böhler
Freier Architekt

Gemeinde Hagnau
R. Wersch
Bürgermeister

ausgefertigt:

Hagnau a.B., den 18.08.1992



Wersch
Bürgermeister

Angezeigt
nach § 11 Abs. 1, 2. HS BauGB
am 18. 9. 1992
Friedrichshafen, den 18. 9. 1992
Landratsamt
Bodenseekreis



L. Wersch

Gemeinde Hagnau
Bebauungsplan "Unterer Neugarten, Pfefferhardt, Neuhausen"

Pflanzenliste

A) **Bäume 1. Ordnung für die seenahen Bereiche**

-Acer platanoides	-	Spitzahorn
-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Fraxinus excelsior	-	Esche
-Quercus petraea	-	Traubeneiche
-Quercus robur	-	Stieleiche
-Tilia cordata	-	Winterlinde
-Ulmus carpinifolia	-	Ulme
-Obstgehölze als Hochstämme in bodenseetypischen Arten		

B) **Bäume 1. und 2. Ordnung für Gärten und Strassen**

wie oben, zusätzlich		
-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus colurna	-	Baumhasel
-Prunus padus	-	Traubenkirsche
-Sorbus aria	-	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche

C) **Sträucher im seenahen Bereich und entlang der Grundstücksgrenzen**

-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

D) **Gärten und Vorgartenbereiche**

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

E) **Berankung von Fassaden und Carports**

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

F) **Hecken**

-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Ligustrum vulgare	-	Liguster

Gemeinde Hagnau am Bodensee

Bebauungsplan "Unterer Neugarten, Pfefferhardt, Neuhausen"

S A T Z U N G

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984, S. 519) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 23.07.1984 (GBl. S. 474), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1984 (GBl. S. 675) und vom 22.02.1988 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hagnau am Bodensee am 18. August 1992 den Bebauungsplan "Unterer Neugarten, Pfefferhardt, Neuhausen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 15. Juni 1992 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Festsetzungen
2. Den Bebauungsvorschriften

vom 15. Juni 1992
vom 15. Juni 1992

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

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

vom 15. Juni 1992
vom 15. Juni 1992
vom 15. Juni 1992
vom 15. Juni 1992

-2-

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

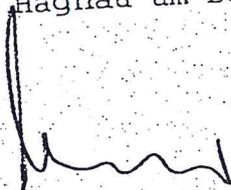
Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft.

Hagnau am Bodensee, den 18. August 1992

Der Gemeinderat

Ausgefertigt !

Hagnau am Bodensee, den 18. August 1992



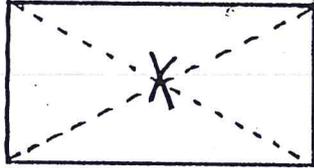
Wersch
Bürgermeister



Angezeigt nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB am. <u>18. 8. 1992</u> Friedrichshafen, den <u>12. 10. 1992</u> Landratsamt Bodenseekreis	
--	---

Anlage 1

Bestimmung der Erdgeschoßfußbodenhöhe



Baufenster

EFH: Schnittpunkt Diagonalen Baufenster + max. 30 cm