

# Gemeinde Hagnau am Bodensee

Bebauungsplan

und örtliche Bauvorschriften **‘Rathausareal’**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



**Inhalt:**

- Rechtsplan
- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Pflanzenliste
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

## **Satzung**

der Gemeinde Hagnau über die Aufstellung des Bebauungsplanes

### **`Rathausareal`**

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Rathausareal`.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hagnau am Bodensee hat am 22.03.2022 den Bebauungsplan `Rathausareal` unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als Satzung beschlossen:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020,
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020.

## Satzung

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### § 2 Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes  
M 1 : 500 vom 22.03.2022,
2. den Bauvorschriften vom 22.03.2022.

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 22.03.2022.

Den Satzungen sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom 22.03.2022,
2. Lage- / Übersichtsplan vom 22.03.2022.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen,
3. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
5. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
6. die Anforderungen an die Bauvorlagen

verstößt.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hagnau a. B., den 12.05.2022

ausgefertigt:

  
Volker Frede, Bürgermeister



## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

### 1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO  
Gem. § 1(5) BauNVO ist festgesetzt, dass die in § 5 (2) Ziff. 8 + 9 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sind.  
Gem. § 1(6) BauNVO ist festgesetzt, dass die in § 5 (3) aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe Wh, Firsthöhe Fh, Fertig-Fußbodenhöhe FFb)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

##### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Firsthöhe, der maximalen Wandhöhen sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) - FFb.

###### 1.2.2.1 Wandhöhen Wh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

Die Wandhöhe bemisst sich ab der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden FFb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

###### 1.2.2.2 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden FFb) und der First-Oberkante.

## **2.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Fertig-Fußbodenhöhen (FFb) in m ü. NN festgelegt.

## **3.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Festgesetzt sind:

- o = offene Bauweise,
- a = abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die Grenzabstände unterschritten werden können und dass an die Grundstücksgrenzen heran gebaut werden darf.

## **3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

## **3.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude ist eingeschränkt. Maßgeblich sind die Einträge in der jeweiligen Nutzungsschablone.

## **4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfistrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Außenwände der Gebäude sind rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfistrichtungen zu erstellen.

## **5.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5. BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für den Gemeinbedarf (FGb) mit der Zweckbestimmung

- Rathaus,
- Feuerwehrhaus

festgesetzt.

## **6.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

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

Für überdachte Stellplätze und Garagen ist nur eine Zufahrt je Baugrundstück zulässig. Die Zufahrtsbreite ist auf 4 m beschränkt.

In den privaten Grünflächen und den Flächen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig. Stellplätze können ausnahmsweise, unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden.

- Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

## **7.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den privaten Grünflächen und den Flächen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind, können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Gebäude.

## **8.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- A = verkehrsberuhigte Anliegerstraße,
- B = Rathausplatz.

## **9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

### **9.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Spielplatz,
- Parkanlage

festgesetzt.

### **9.2 Private Grünflächen**

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt. Sie sind als Pflanz-, Rasen- und Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und von jeder Bebauung freizuhalten.

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung nachzuweisen sowie der vorhandene und der geplante Geländeverlauf darzustellen sind.

## **10.0 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)**

Im Bebauungsplan ist eine Obst- und Weinbaufläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



### 11.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der daran angeschlossenen Baugrundstücke ausgewiesen.

### 12.0 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

#### 12.1 Erhaltung von Bäumen gem. § 9(1) Nr. 25b BauGB)

Im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume festgelegt. Diese Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen. Bei Abgang sind sie gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

### 13.0 Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Entwässerungsverfahrens sind auf den privaten Baugrundstücken Flächen oder Einrichtungen (bewirtschaftbare Retentionsraumzisternen) für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Das Retentionsvolumen muss 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Anfallendes Niederschlagswasser ist von den privaten Baugrundstücken in diese Flächen einzuleiten. Die Notüberläufe können an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der örtlichen Abwassersatzung.

### 14. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

#### 14.1 Außenbeleuchtung

Für erforderliche Außenbeleuchtungsanlagen sind streulichtarmer, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden und die Installation so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.“

Hagnau a. B., den 12.05.2022

ausgefertigt:

  
.....  
Volker Frede, Bürgermeister





## Hinweise

### 1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.

#### 2.1. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) teilweise betroffen.

Es wird empfohlen, die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Im Internet sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter Veröffentlichungen) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

### 3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Der Beginn von Erd- und Aushubarbeiten ist jeweils dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist mit dem Landesdenkmalamt die Erfordernis möglicher Rettungsgrabungen abzuklären.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Prüffallgebietes „mittelalterliche Siedlung Hagnau“. Auch die direkte räumliche Nähe zur prähistorischen Pfahlbaustation „Hagnau Burg“ könnte darauf hindeuten, dass sich in betroffenen Bereich prähistorische Überreste erhalten haben. Im Boden ist mit prähistorischen sowie mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Siedlungsspuren zu rechnen, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und an deren Erhaltung aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sich unter <http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen unter der Fachaufsicht des LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Ansprechpartner sind

Dr. Mathias Hensch ([mathias.hensch@rps.bwl.de](mailto:mathias.hensch@rps.bwl.de); Tel. 07071/757-2449)

und

Dr. Julia Goldhammer ([julia.goldhammer@rps.bwl.de](mailto:julia.goldhammer@rps.bwl.de)),

Tel. 07735/93777-126, Dienstsitz Hemmenhofen.

### 4. Artenschutz, Fäll- und Rodungsarbeiten

Vor Rode- und Abbrucharbeiten sind die betroffenen Gehölze und Gebäude auf möglicherweise vorhandene Lebensräume geschützter Arten zu untersuchen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren, die Ergebnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Fäll- und Rodearbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen dem 01.03 - 30.09.) durchgeführt werden.

## **5. Altlasten, Erdaushub**

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 107 und 107/2 werden bisher landwirtschaftliche Sonderkulturen angebaut. Auf Sonderkulturflächen (Rebland, Intensivobst, Hopfen) muss mit nutzungsbedingten Schadstoffanreicherungen im Boden mit Schwermetallen, Pflanzenschutzmitteln (Organochlorpestizide) und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gerechnet werden. Bei Erd- oder Aushubarbeiten ist daher dem Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz eine Schadstoffuntersuchung und ein nachvollziehbares Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Erdaushub vorzulegen. Anfallender, wieder verwertbarer Erdaushub sollte möglichst vor Ort verwendet werden.

## **6. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## Pflanzenliste

### 1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen und in Hausgärten

| <u>Botanischer Name</u> |   | <u>Deutscher Name</u> |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Acer campestre          | - | Feld-Ahorn            |
| Acer platanoides        | - | Spitz-Ahorn           |
| Carpinus betulus        | - | Hain-Buche            |
| Cornus mas              | - | Kornelkirsche         |
| Corylus colurna         | - | Baum-Hasel            |
| Malus floribunda        | - | Zier-Apfel            |
| Malus sylvestris        | - | Holz-Apfel            |
| Prunus avium            | - | Vogel-Kirsche         |
| Prunus mahaleb          | - | Stein-Weichsel        |
| Prunus padus            | - | Trauben-Kirsche       |

**Pflanzgrößen der vorstehend genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 - 18**

### 2. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für öffentliche und private Grünflächen und Hausgärten (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)\*\*

| <u>Botanischer Name</u>           |   | <u>Deutscher Name</u> |
|-----------------------------------|---|-----------------------|
| Calycanthus floridus              | - | Gewürzstrauch         |
| Cornus mas                        | - | Kornelkirsche         |
| Euonymus euroaeus                 | - | Pfaffenhütchen        |
| Hibiscus syriacus                 | - | Eibisch               |
| Malus Hybr.                       | - | Zierapfel             |
| Philadelphus coronarius           | - | Pfeifenstrauch        |
| Syringa vulg. Hybr.               | - | Flieder               |
| Wildrosen, Park- und Strauchrosen |   |                       |

### 3. Geschnittene Hecken für öffentliche und private Grünflächen und Hausgärten

| <u>Botanischer Name</u> |   | <u>Deutscher Name</u> |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Carpinus betulus        | - | Hainbuche             |
| Cornus mas              | - | Kornelkirsche         |
| Ligustrum vulgare       | - | Liguster              |

#### 4. Fassadenbegrünung

| <u>Botanischer Name</u>  |   | <u>Deutscher Name</u>      |
|--------------------------|---|----------------------------|
| Clematis alpina          | - | Alpen-Waldrebe             |
| Clematis montana         | - | Bergrebe                   |
| Clematis vitalba         | - | Gemeine Waldrebe           |
| Parthenocissus quinquef. | - | Wilder Wein                |
| Parthenocissus tric.     | - | Wilder Wein, Selbstklimmer |
| Rosa spec.               | - | Kletterrosen in Sorten     |
| Vitis spec.              | - | Weinrebe                   |
| Wisteria sinensis        | - | Blauregen                  |

#### 5. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für öffentliche und private Grünflächen und Hausgärten\*\*

heimische Kleingehölze, z.B.

| <u>Botanischer Name</u> |   | <u>Deutscher Name</u>  |
|-------------------------|---|------------------------|
| Hedera helix            | - | Efeu                   |
| Rosa arvensis           | - | Feld-Rose, Kriech-Rose |
| Rosa gallica            | - | Essig-Rose             |
| Rosa pimpinellifolia    | - | Bibernell-Rose         |

heimische Stauden, z.B.

|                       |   |                |
|-----------------------|---|----------------|
| Galium odoratum       | - | Waldmeister    |
| Geranium macrorrhizum | - | Storchschnabel |
| Lamium maculatum      | - | Taubnessel     |

heimische Gräser + Farne

\*\* = Für Pflanzungen im Nahbereich öffentlicher Spielplätze und privater Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

## **Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes 'Rathausareal'.**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020, werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Hagnau am Bodensee als Satzung beschlossen.

### **Inhalt:**

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Antennen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Gestaltung der Freiflächen
- 7.0 Bauvorlagen

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Rathausareal'.

### **2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1 Baukörper**

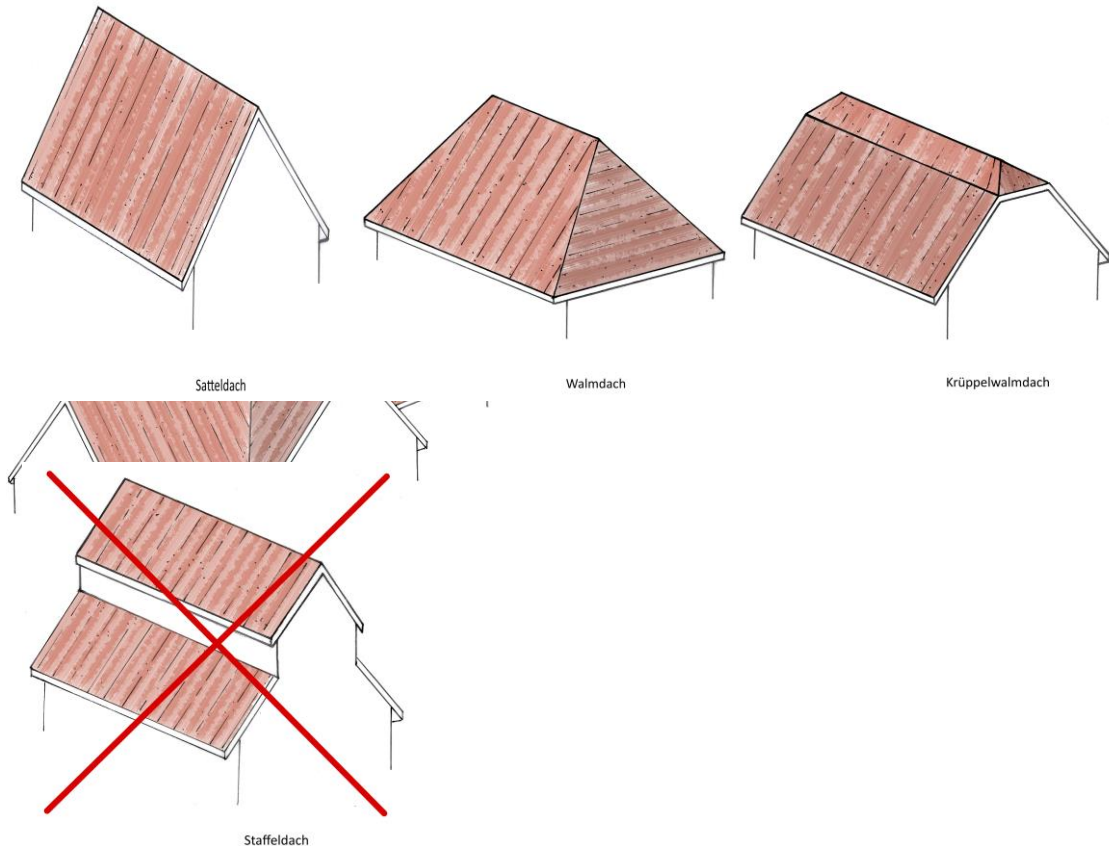
Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.



## 2.2 Dachform

Zulässig sind:

- Satteldächer,
- Walmdächer



Staffeldächer sind unzulässig.

Die Dächer müssen einen Dachvorsprung von mindestens 60 cm aufweisen.

Die zulässige Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Energiegewinnungsanlagen sind auf Dächern von Gebäuden, die nicht als Kulturdenkmal ausgewiesen sind, zulässig. Sie sollen aufgelegt oder in die Dachhaut integriert sein. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig. Bei Gebäuden mit Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern besonderer Bedeutung ist eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden erforderlich.

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer, Walmdächer + Pultdächer.

### 2.2.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

- für Hauptgebäude 35 – 45 Grad,
- für Nebengebäude 25 – 45 Grad.

### **2.3 Dacheindeckung**

Die Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen in roten, rot-braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen einzudecken. Die Größe der Dachflächenfenster wird auf 1,2 m<sup>2</sup> begrenzt. Je Dachfläche (Seite) sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig.

### **2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

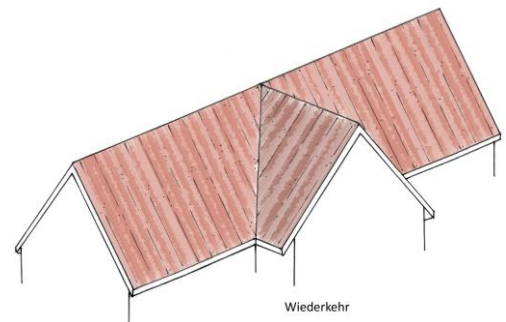
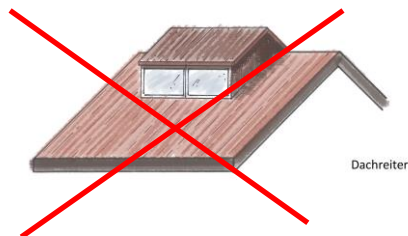
Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet. Sie sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken.

Die Breite der Dachaufbauten darf 1/2 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaupenansatz und dem First beträgt 3 Ziegelreihen, mindestens jedoch 1,00 m, der Mindestabstand zum seitlichen Ortgang beträgt 1,50 m. Wiederkehre sind zulässig. Die Breite von Wiederkehren darf 1/3 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Wiederkehre und Dachaufbauten dürfen die höchstzulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

Dachreiter sind nicht zulässig.



### **2.5 Fassaden- und Wandgestaltung**

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Energiegewinnungsanlagen sind an Fassaden von Gebäuden, die nicht als Kulturdenkmal ausgewiesen sind, zulässig. Bei Gebäuden mit Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern besonderer Bedeutung ist hierzu eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden erforderlich.

### **2.6 Farbgestaltung**

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

### **3.0 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und maximal bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig. Es wird auf die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Hagnau verwiesen.

### **4.0 Antennen ( § 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen den First des Gebäudes nicht überragen.

## 5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

## 6.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Alle nicht bebauten Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge als Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Gelände Verlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind nur als Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

### 6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m,
- Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune.

Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

### 6.2 Abfallbehälter

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche und / oder Bepflanzungsmaßnahmen so zu integrieren, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

## 7.0 Bauvorlagen

Dem Bauantrag sind Ansichten des Gebäudes mit dem geplanten Gelände Verlauf sowie Darstellungen des tatsächlichen und des geplanten Gelände Verlaufes (Höhenprofile) und ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Hagnau a. B., den... 12.05.2022

ausgefertigt:



Volker Frede, Bürgermeister



## **Begründung**

### **Inhalt:**

- 1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
- 3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
  - 3.1 REGIONALPLAN**
  - 3.2 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN**
  - 3.3 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**
- 4. BESTAND / NUTZUNG**
  - 4.1 DENKMALSCHUTZ**
- 5. PLANUNG**
  - 5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - 5.1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)**
    - 5.1.2 WAND- UND FIRSTHÖHEN**
    - 5.1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAULINIEN**
    - 5.1.4 ZAHL DER WOHN EINHEITEN**
  - 5.2 GRÜNFLÄCHEN / ERHALTUNGSGEBOTE FÜR BÄUME / FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**
  - 5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 6. ERSCHLIESSUNG**
  - 6.1 FAHRVERKEHR**
  - 6.2 RUHENDER VERKEHR**
- 7. VER- UND ENTSORGUNG**
  - 7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**
- 8. GESCHÜTZTE ARTEN**
- 9. BODENORDNUNG**
- 10. FLÄCHENBILANZ**

## 1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte der Gemeinde Hagnau und umfasst eine Größe von ca. 1,925 ha. Es beinhaltet die Grundstücke:

| <u>Adresse</u>                 | <u>Flst. Nr.</u> | <u>Nutzung im Bestand</u>                                                      |
|--------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Im Hof 5,<br>Strandbadstraße 6 | 123              | Rathaus, Feuerwehrhaus,<br>Rathausplatz                                        |
|                                | 122              | Straße 'Im Hof'                                                                |
| Im Hof 3                       | 121              | Betriebsgebäude Winzerverein                                                   |
|                                | 119              | Betriebsgebäude Winzerverein                                                   |
|                                | 107/3            | Betriebsgebäude Winzerverein                                                   |
|                                | 107/4            | Betriebsgebäude Winzerverein                                                   |
| Strandbadstraße 2              | 118              | Wohnhaus                                                                       |
|                                | 118/4            | Freifläche, Abstellplatz                                                       |
| Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße 12 | 117              | Ehem. Wohn- und<br>Wirtschaftsgebäude,<br>Abbruchgebäude                       |
| Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße 10 | 116/1            | Wohn- und Geschäftshaus                                                        |
| Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße 8  | 116              | Wohnhaus                                                                       |
| Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße 6  | 115              | Wohnhaus, Abbruchgebäude                                                       |
| Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße 4  | 114              | Wohnhaus, Abbruchgebäude                                                       |
| Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße 2  | 113              | Wohnhaus                                                                       |
|                                | 112              | Garagengebäude                                                                 |
| Seestraße 10                   | 111              | Wohn- und Geschäftshaus,<br>Gastronomie                                        |
| Seestraße 8/1                  | 110/1            | Wohnhaus                                                                       |
| Seestraße 8                    | 110              | Wohnhaus mit Nebengebäude /<br>Garagen                                         |
| Seestraße 6                    | 109              | Wohnhaus mit Nebengebäude                                                      |
| Seestraße 4                    | 108              | Wohnhaus mit Nebengebäude                                                      |
| Seestraße 2a                   | 107              | Wohnhäuser, Gästezimmer,<br>Rebfläche                                          |
| Seestraße 2                    | 107/2            | Wohn- und Wirtschaftsgebäude<br>eines landwirtschaftl. Betriebes,<br>Rebfläche |

Es wird begrenzt:

- im Norden von der Strandbadstraße,
- im Westen von der Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße,
- im Süden von der Seestraße,
- im Osten vom Areal des 'Gwandhaus' mit Veranstaltungsräumen, Grundschule und Kindergarten.





Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild (Quelle: LUBW)

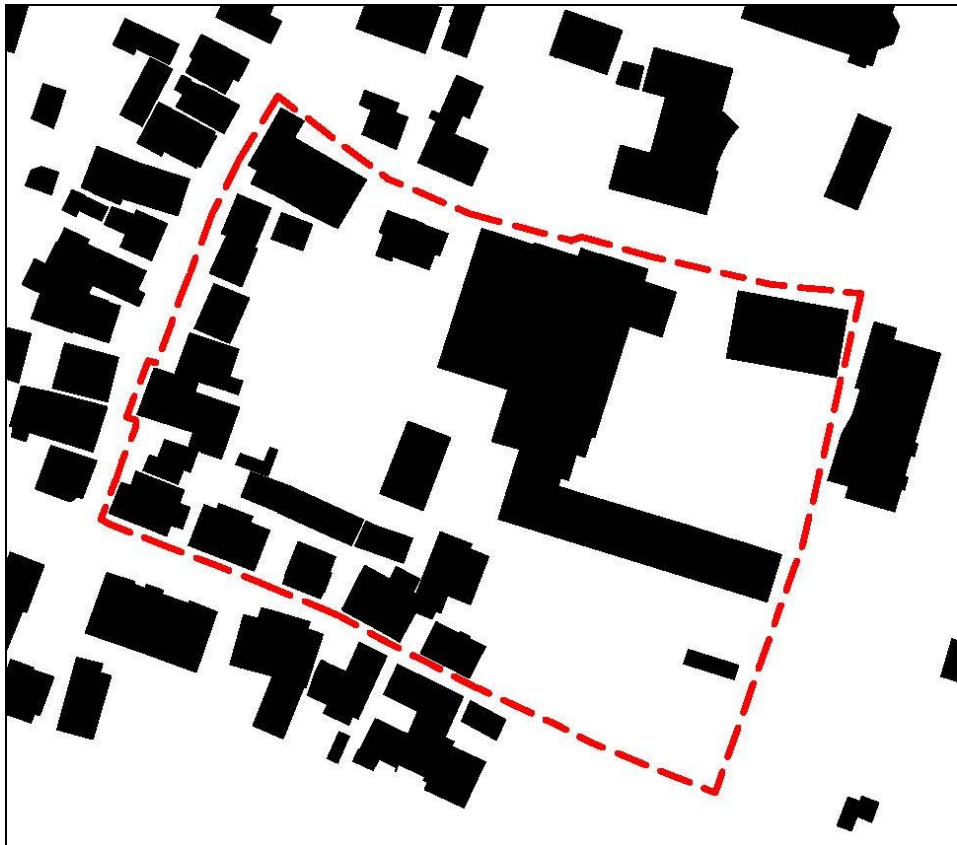
## 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet ist Teil des gewachsenen Ortskerns von Hagnau und enthält neben dem Rathaus (ehem. Hofmeisterei der Abtei Weingarten) weitere zentrale Einrichtungen wie z. B. das Feuerwehrhaus, die Betriebsgebäude des Winzervereins sowie mehrere gastronomische Betriebe. Die Flächen südlich des Rathauses stellen mit einem kleinen Weinberg, einer Konzertterrasse und Gartenanlagen den Auftakt zum Uferpark dar, der sich entlang des Bodenseeufers erstreckt.

Mit Ausnahme des am Rathausplatz gelegenen Rathauses orientiert sich die Bebauung entlang der Strandbadstraße, der Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße und der Seestraße. Insbesondere die beiden letztgenannten Straßenzüge vermitteln mit ihrer dichten, meist zweigeschossigen Bebauung einen nahezu kleinstädtischen Charakter. Neben einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in der Seestraße verweisen auch Merkmale anderer Gebäude, wie z.B. Nebengebäude / Schuppen in zweiter Baureihe, Hof- bzw. Scheuneneinfahrten etc. auf ihre landwirtschaftlichen Ursprünge.

Eine große zusammenhängende Freifläche zwischen dem Gebäudekomplex des Winzervereins und der Bebauung an der Strandbadstraße und der Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße wird während der Tourismussaison als Parkplatz und im Winterhalbjahr als Abstellplatz für Wohnwagen, Wohnmobile u. ä. genutzt. Obwohl dieser Parkplatz für die Fremdenverkehrsbetriebe im Umfeld von hoher Bedeutung ist, stellt die Nutzung einen Fremdkörper im gewachsenen Siedlungsgefüge dar. Seit geraumer Zeit gibt es daher Pläne, diese Fläche im Zusammenhang mit drei weiteren Grundstücken (Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße Nr. 4, 6, 12) zu überbauen und den Parkplatz durch eine ausreichend dimensionierte Tiefgarage zu ersetzen. Diese Neubebauung soll die vorhandene Baustruktur ergänzen und sich in das Ortsbild einfügen. Hierfür und für weitere mögliche Bauwünsche im Plangebiet erscheint die ausschließliche Beurteilung nach § 34 BauGB als ungeeignet. Vielmehr sollen im Rahmen eines Bebauungsplanes geeignete planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen werden, die zum Erhalt und zur verträglichen Ergänzung der Baustruktur des Gebietscharakters beitragen.

Das Verfahren wurde bisher als Bebauungsplan 'Seestraße - Ost, Dr. Fritz Zimmermann Straße - Süd, Strandbadstraße' durchgeführt und soll künftig zur einfacheren Handhabung als Bebauungsplan 'Rathausareal' weitergeführt werden.

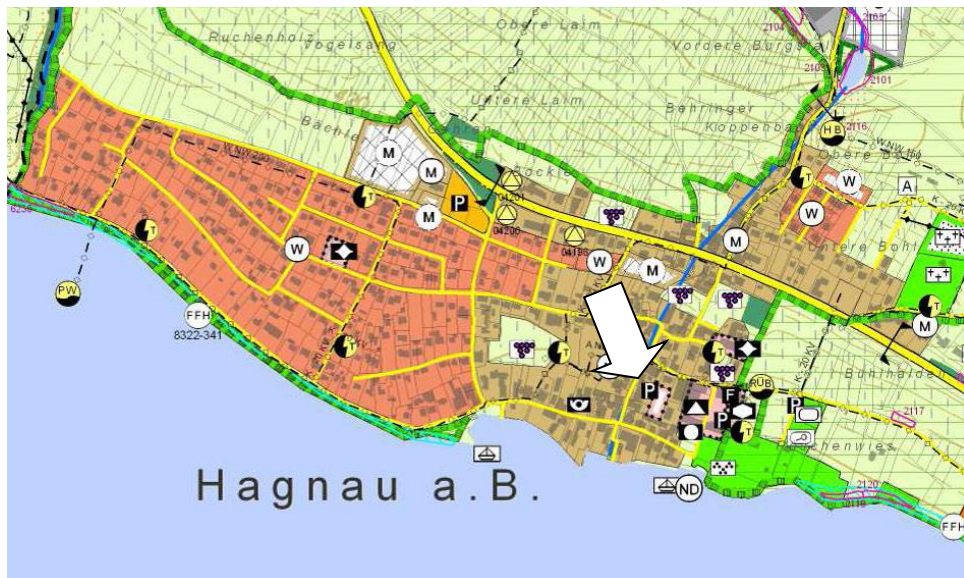


Baustuktur Bestand (ohne Maßstab)



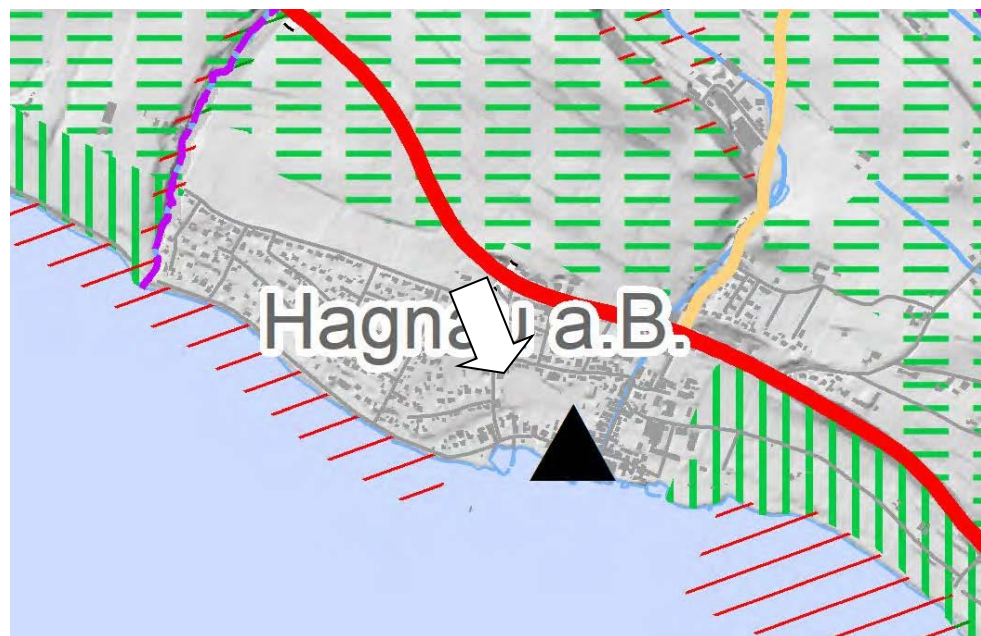
### 3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche, als Gemeinbedarfsfläche und als Parkplatz ausgewiesen. Die erforderliche Anpassung des FNP für Teilbereiche erfolgt bei nächster Gelegenheit auf dem Wege der Berichtigung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

#### 3.1 REGIONALPLAN



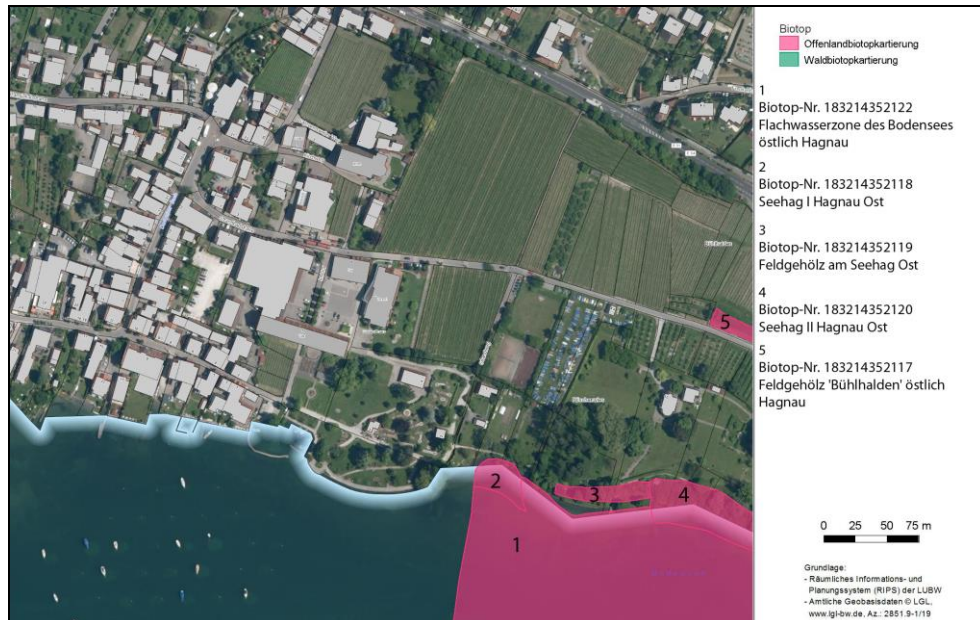
Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist die Ortslage von Hagnau von einem regionalen Grünzug umgeben, in den mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen wird. Die Bundesstraße 31 ist auf der bestehenden Trasse dargestellt.



### 3.2 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzkategorien ausgewiesen. Das FFH-Gebiet 'Bodenseeufer westlich Friedrichshafen und das geschützte Biotop 'Flachwasserzone des Bodensees östlich Hagnau' liegen deutlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und sind von der Planung nicht berührt. Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet 'Bodenseeufer' an.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)



FFH-Gebiet Bodenseeufer westlich Friedrichshafen, Kartenmaterial LUBW (ohne Maßstab)



Landschaftsschutzgebiet Bodenseeufer, Kartenmaterial LUBW (ohne Maßstab)

### 3.3 VERFAHREN NACH § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.....
2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....
3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu, insbesondere das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl umfasst deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,925 ha. Mit der in Misch-, bzw. Dorfgebieten höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,60 gem. § 17 BauNVO beträgt die im Gebiet mögliche Gesamt-Grundfläche 11.550 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Norden von der weitgehend geschlossenen Bebauung im Ortskern umgeben, die Erschließung kann problemlos über das vorhandene Straßennetz erfolgen.

Wertgebende Biotopstrukturen beschränken sich auf einige Einzelbäume / Baumgruppen, die Grünanlage südlich des Rathauses und kleinere Gartenflächen. Nutzungsbedingt sind daher vor allem Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Flächen zu erwarten, wobei für die zulässige Neubebauung im Plangebiet in erster Linie bereits befestigte Flächen in Anspruch genommen werden.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

Ebenso kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch von der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden.

#### **4. BESTAND / NUTZUNG**

Neben dem Rathaus finden sich im Plangebiet das Feuerwehrhaus, zentrale Betriebsgebäude des überregional bekannten Winzervereins sowie mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe vermitteln den Eindruck eines vielfältigen, lebhaften Ortskerns, der vor allem während der Tourismussaison von zahlreichen Besuchern frequentiert wird.

Die Freiflächen bestehen aus einem großen, unbebauten Areal zwischen dem Betriebsgebäude des Winzervereins und der Bebauung an der Strandbad- und der Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße, das derzeit als Park- und Abstellplatz genutzt wird, dem Rathausplatz mit den angrenzenden Grünanlagen, einer kleinen Rebfläche sowie privaten Garten- und Hofflächen. Während die Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße teilweise kleine Vorgärten aufweist, reicht die Bebauung an der Seestraße bis unmittelbar an die Straßenkante.

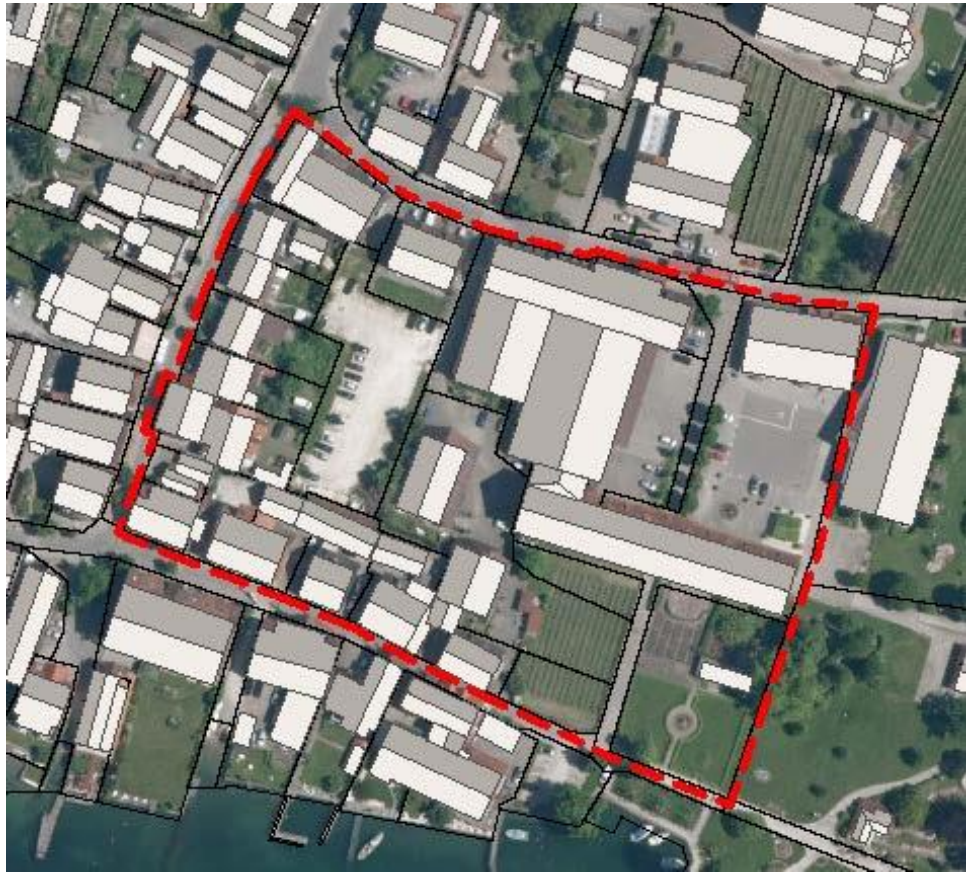
Die Strandbadstraße stellt die zentrale Verbindung zwischen der Ortsmitte und den am östlichen Ortsrand gelegenen Tourismuseinrichtungen dar (Campingplatz, Strandrad). Die Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und führt von der Ortsmitte zum See. Über die Seestraße verläuft der Bodenseeradweg.

Der Gebäudebestand weist überwiegend eine zweigeschossige Bauweise – häufig mit ausgebautem Dachgeschoss – aus.

Die Gebäude sind im Regelfall traufständig zu den Straßen angeordnet. Eine Ausnahme stellt die giebelständige Stellung des Winzervereinsgebäudes dar.



Die Dachlandschaft wird von Satteldächern mit kräftigen Dachneigungen und deutlich untergeordneten Dachaufbauten geprägt. Dachflächen sind klar ablesbar.



**Dachlandschaft im Plangebiet**



**Rathaus mit Rathausplatz**



**Blick von Westen in die Strandbadstraße, im Hintergrund das Betriebsgebäude des Winzervereins**



**Als Park- und Abstellplatz genutzte Freifläche zwischen dem Betriebsgebäude des Winzervereins und der Bebauung an der Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße**





**Mittlerweile abgebrochenes Gebäude an der Ecke Strandbadstraße / Dr.- Fritz-Zimmermann-Straße**



**Blick von Norden in die Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße**



**Zwei als Kulturdenkmale ausgewiesene Wohnhäuser in der Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße**





**Blick von Westen in die Seestraße**



**Östlicher Teil der Seestraße mit Übergang zu den Uferanlagen**



**Südseite des Rathauses mit Straße 'Im Hof' und kleinem Weinberg**

#### 4.1 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet sind die nachfolgend aufgeführten Kulturdenkmale ausgewiesen:

| Fl. St. Nr.         | Adresse                      | Beschreibung gem. Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kulturdenkmale (Landesamt f. Denkmalpflege)                                                                                                                                                                                                                                                             | DSchG |
|---------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 115                 | Dr.-Fritz-Zimmermann- Str. 6 | Wohnhaus, zweigeschossiges Gebäude, verputztes Fachwerk, 18. Jahrhundert                                                                                                                                                                                                                                                                                         | § 28  |
| 116                 | Dr.-Fritz-Zimmermann- Str. 8 | Wohnhaus mit gotischer Decke, zweigeschossiges Gebäude mit spätgotischer Wohnstube und Bohlenbalkendecke, 16. Jahrhundert                                                                                                                                                                                                                                        | § 2   |
| 109                 | Seestraße 6                  | Ökonomiegebäude, zweigeschossiges Ökonomiegebäude mit in Bruchstein ausgeführter Umfassungsmauer, wohl aus dem 17. Jahrhundert                                                                                                                                                                                                                                   | § 2   |
| 123                 | Im Hof 5                     | Kulissen für ein 'Heiliges Grab', die während der Karwoche in der Kirche aufgestellt wurden. Elf Leinwandgemälde mit illusionistischer Architekturmalerei, zehn davon aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts, eines älter                                                                                                                                        | § 2   |
| 39, 107, 107/2, 123 | Im Hof 5                     | Ehemalige Weingarten'sche Hofmeisterei, heute Rathaus, lang gestrecktes dreigeschossiges Gebäude, Torbogen datiert 1714, im Inneren Stuckdecken<br><br>(Anmerkung: Die Auflistung der Flurstücks-Nummern beinhaltet auch die südlich des Gebäudes gelegenen Freiflächen, die in der Kartierung der Kulturdenkmale als Teil des Kulturdenkmals dargestellt sind). | § 28  |

## **5. PLANUNG**

### **5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die vorhandene Nutzungsstruktur setzt sich im größten Teil des Plangebietes aus Wohn- und Geschäftshäusern, Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, einem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Winzerverein als Betrieb zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse zusammen. Da der Erhalt und die Sicherung des Gebietscharakters ein wesentliches Ziel der Planung darstellen, erfolgt die Ausweisung als

- **Dorfgebiet** gem. § 5 BauNVO

mit der Maßgabe, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein sollen, weil diese Nutzungen innerhalb der zumeist verdichteten Baustruktur unverträglich wären und das räumlich begrenzte Erschließungssystem überfordern würden. Auch Vergnügungsstätten, die gem. § 5 (3) ausnahmsweise zugelassen werden können, sind zugunsten des eher dörflichen Erscheinungsbildes ausgeschlossen.

Rathaus und Feuerwehrhaus werden als

- **Flächen für den Gemeinbedarf** gem. § 9 (1) Nr. 5. BauGB ausgewiesen.

#### **5.1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse, wobei für jedes Baugrundstück zunächst die Grundflächenzahl im Bestand ermittelt wurde.

Die zulässige Ausnutzung der Grundstücke berücksichtigt die dichte Baustruktur im Ortskern. Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) erreicht daher entlang der Straßen teilweise die im Dorfgebiet zulässige Obergrenze von 0,60 gem. § 17 BauNVO. Für die Baufenster in zweiter Reihe gelten niedrigere Werte, weil hier die Bebauung aufgelockerter und mit einem entsprechenden Freiflächenanteil versehen sein soll.

#### **5.1.2 WAND- UND FIRSHÖHEN**

Auch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen orientieren sich am Bestand. Sie lassen behutsame und städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten zu. Dabei berücksichtigen die festgesetzten Werte die kleingliedrige Baustruktur und auch die abgestufte Höhenentwicklung entlang der Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße.

Die zulässige Höhenentwicklung für das Baufenster an der Einmündung der Strandbadstraße in die Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße führt zu einem markanten Baukörper, der die Ecksituation betont.

Die Firstrichtung des zur Strandbadstraße hin traufständigen Gebäudeteiles orientiert sich an der östlichen Nachbarbebauung, während das zur Dr.-Fitz-Zimmermann-Straße hin orientierte Dach bis zu 90 cm höher werden darf, um den Baukörper optisch zu untergliedern.

Die bestehende Bebauung und die zulässige Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung sind in Schnitten dargestellt.

#### **5.1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAULINIEN**

Zur Wahrung des Gebietscharakters und der vorhandenen Baustruktur ist überall dort, wo schon im Bestand die Gebäude teilweise unmittelbar bis an die Grundstücksgrenzen heran gebaut sind, die abweichende Bebauung gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen den Bestand und lassen städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten zu, die im Regelfall auf die straßenabgewandten Grundstücksteile beschränkt sind.

Entlang der Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße und der Seestraße ist die Bebauung entlang der Straßenkanten mit ihren Vor- und Rücksprüngen wesentlicher Bestandteil des Gebietscharakters und des Straßenbildes. Daher sind entlang dieser Straßen Baulinien festgesetzt, die den Erhalt der bestehenden Struktur gewährleisten sollen.

Das Baufenster für das östlichste Baugrundstück an der Seestraße ragt nach Osten um ca. 5 m über den Bestand hinaus, um im Rahmen einer möglichen Neubebauung zeitgemäße Grundrisse realisieren zu können. Es schiebt sich damit etwas vor die Südseite des denkmalgeschützten Rathauses, ohne jedoch dessen Dominanz zu beeinträchtigen. Eine weitere Vergrößerung des Baufensters ist mit Blick auf das Kulturdenkmal nicht vertretbar.

#### **5.1.4 ZAHL DER WOHN EINHEITEN**

Zur Vermeidung einer gebietsuntypischen Übernutzung der Baugrundstücke mit Klein- und Kleinstwohnungen, deren Nutzung zudem häufig über die Sommermonate begrenzt ist, wird für jedes Baufenster die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Sie orientiert sich an der möglichen Grundfläche und ist einerseits relativ großzügig bemessen, um die Wirtschaftlichkeit der Bebauung zu gewährleisten, andererseits lässt sie ein vielfältiges Wohnungsangebot und die Gestaltung familiengerechter Grundrisse zu und leistet damit einen Beitrag zum Erhalt der vielfältigen und lebhaften Nutzungsstruktur.

### **5.2 GRÜNFLÄCHEN / ERHALTUNGSGEBOTE FÜR BÄUME / FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**

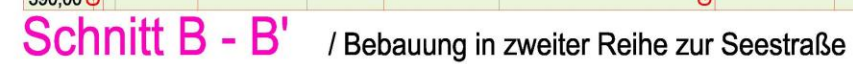
Den südlich des Rathauses gelegenen Freiflächen kommt eine hohe Bedeutung als Auftakt zu den bei Bürgern und Gästen beliebten Uferanlagen zu. Gleichzeitig sind sie ein wesentlicher Bestandteil der Freianlagen um das Rathaus und werden daher im Plan als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

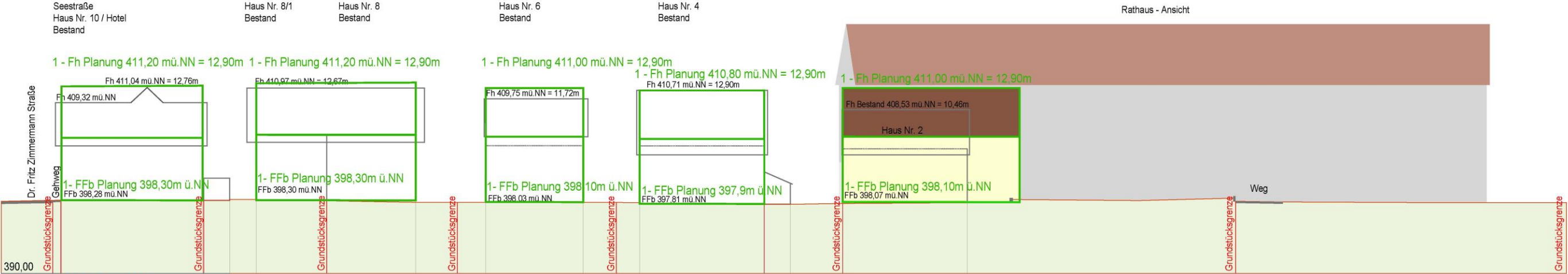
Kleine Vorgartenflächen entlang der Strandbadstraße und der Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße prägen das Straßen- und Ortsbild und sind daher, wie auch rückwärtig gelegene Gartenflächen, als private Grünflächen festgesetzt.

Erhaltungsgebote gelten für eine prägende Baumreihe entlang der Straße 'Im Hof' und zwei Einzelbäume südlich des Rathauses.

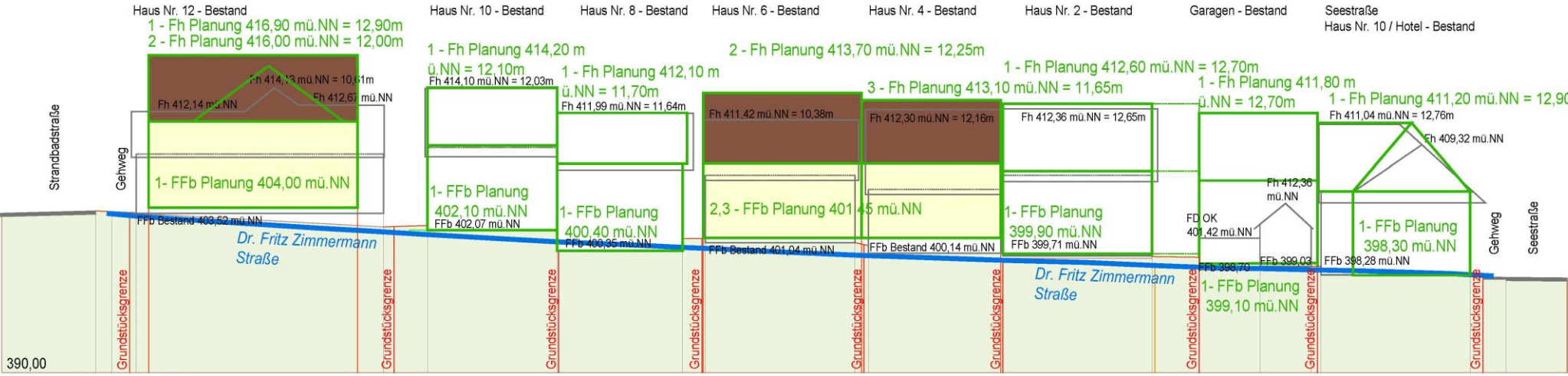
Innerhalb der Ortslage von Hagnau finden sich immer wieder kleinere Rebflächen, die wesentlich zum Charakter des Ortes beitragen und die hohe Bedeutung des Weinbaus in der Gemeinde widerspiegeln. Dies gilt ganz besonders für die Fläche südlich des Rathauses, die daher als Fläche für die Landwirtschaft (Obst- und Weinbaufläche) festgesetzt ist und – ebenso wie die östlich angrenzende Freianlage – Teil des Kulturdenkmales 'ehemalige Weingarten'sche Hofmeisterei' (jetzt Rathaus) ist. Lediglich im südlichen Bereich der landwirtschaftlichen Fläche wird ein Bereich als private Grünfläche ausgewiesen, um hier die Nutzung als Freifläche für den angrenzenden Ferienhof zu ermöglichen.







Schnitt C - C' / Seestraße

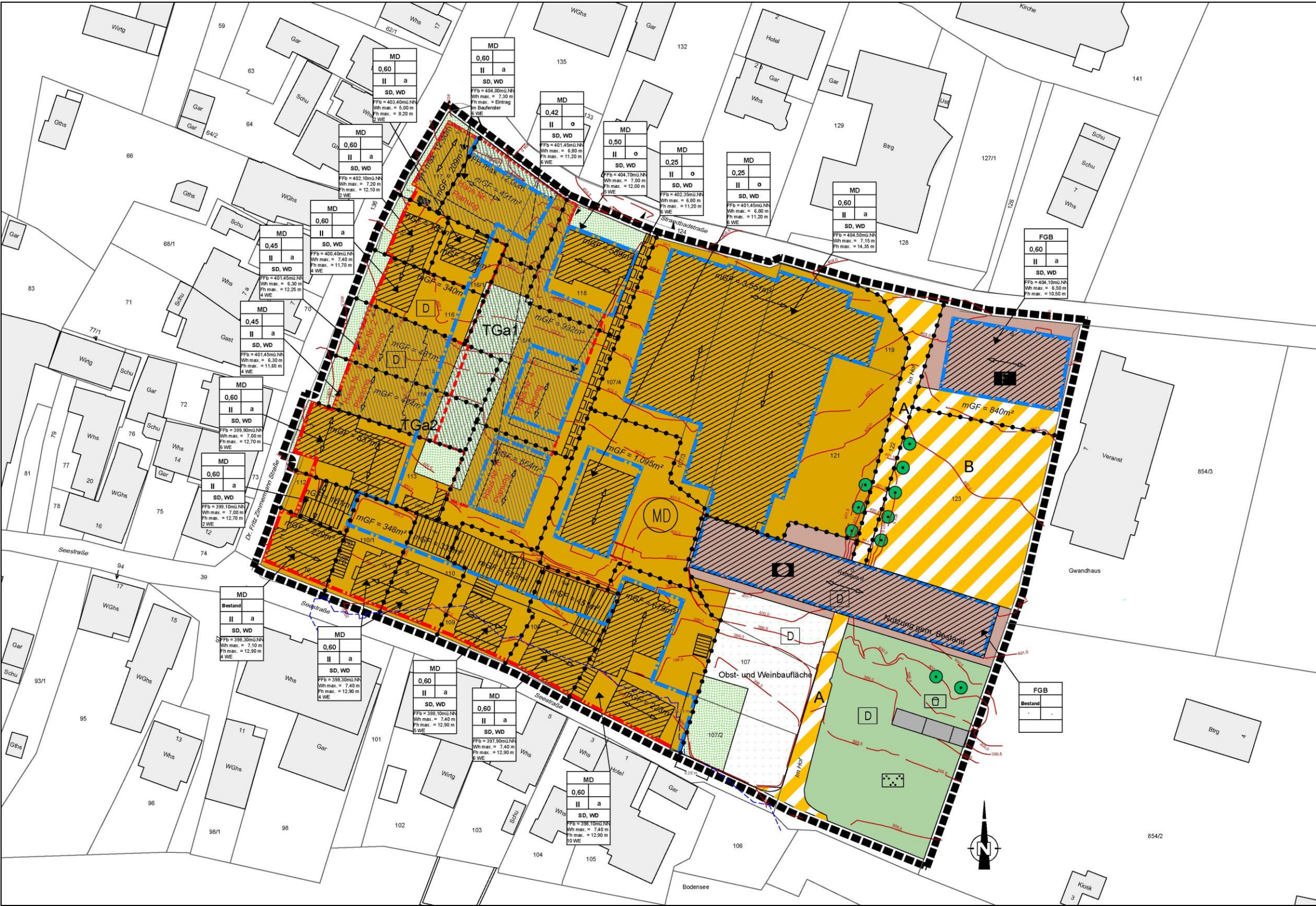


Schnitt D -D' / Dr. Fritz Zimmermann Straße

Schnitte C + D / Bestand und Planung (ohne Maßstab)







Rechtsplan (ohne Maßstab), Stand: März 2022



### **5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Sie werden für das Plangebiet erlassen, um die Einbindung der möglichen Neubebauung in die Umgebungsbebauung und den Erhalt der bestehenden Baustruktur zu gewährleisten.

Sie betreffen insbesondere

- **die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Fassaden- und Dachgestaltung**

und sollen zu einem harmonischen und ruhigen Erscheinungsbild des Bauquartiers führen. Besonderer Wert wird dabei auf die Gestaltung der Dächer gelegt, da die Dachlandschaft prägender Teil des Siedlungsbildes ist. 'Aufgerissene', mit Dachaufbauten überladene und unproportionierte Dächer wirken störend und 'zerreißen' oftmals das Gesamtbild des Ortes.

- **Antennen + elektrische Freileitungen**

Die Zahl der zulässigen Antennen je Gebäude soll begrenzt werden. Niederspannungsleitungen sind generell unzulässig, da sie den angestrebten Gebietscharakter und den städtebaulichen Gesamteindruck empfindlich beeinträchtigen würden.

## **6. ERSCHLISSUNG**

### **6.1 FAHRVERKEHR**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz, dessen Ausbau nicht vorgesehen ist. Für die mögliche Neubebauung in zweiter Reihe ist von der Strandbadstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

### **6.2 RUHENDER VERKEHR**

Angesichts der dichten Bebauung und des begrenzten Straßenraumes ist die Anlage von Stellplätzen im Plangebiet nur sehr begrenzt möglich. Die zulässige Neubebauung an der Ecke Strandbadstraße / Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße und in zweiter Reihe ist daher voraussichtlich mit dem Bau einer Tiefgarage verbunden, für die ein Baufenster für Nebenanlagen festgesetzt ist. Sie wird über die Strandbadstraße erschlossen. Im Zuge der weiteren Planung wird zudem geprüft, ob es technisch und wirtschaftlich möglich ist, diese Tiefgarage mit einem zweiten Geschoss zu versehen, das dann den umliegenden Beherbergungsbetrieben angeboten werden könnte. Dies könnte zu einer deutlichen Entspannung der bestehenden Stellplatzsituation beitragen.

Eine weitere Tiefgarage ist im Bereich der möglichen Neubebauung an der Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße möglich. Sie muss ebenfalls über die Strandbadstraße erschlossen werden.

Zugunsten einer Mindest-Freiraumstruktur ist die Anlage von Stellplätzen auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt werden.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

Das vorhandene, in der Strandbadstraße, der Dr.-Fritz-Zimmermann-Straße und der Seestraße verlegte Kanal- und Leitungsnetz ist ausreichend dimensioniert. Erweiterungen sind voraussichtlich nicht notwendig.

### **7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückgehalten werden. Beim Plangebiet handelt es sich um eine dicht bebaute Innerortslage, in der Freiflächen für die Anlage von Rückhalte- und versickerungsflächen nur sehr begrenzt vorhanden sind. Daher sind neben Retentionsflächen auch bewirtschaftbare Retentionsraumzisternen möglich, mit denen das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden kann. Die entsprechenden Flächen bzw. Einrichtungen sind im Bauantrag nachzuweisen. Erforderlichen Notüberläufe sind die an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen, da es im Plangebiet und seinem Umfeld weder Regenwasserkanäle noch geeignete Vorfluter gibt.

## **8. GESCHÜTZTE ARTEN**

Mit Ausnahme des vorhandenen Baumbestandes und der öffentlichen Grünflächen, für die jeweils Erhaltungsgebote festgesetzt sind, weist das Plangebiet aufgrund der dichten Bebauung bzw. des hohen Anteils befestigter Flächen nur eine deutlich reduzierte Biotopausstattung auf. Der Gebäudebestand stellt jedoch potentielle Lebensräume für Fledermäuse und Vogelarten dar. Dies gilt insbesondere für Dachräume und Nebengebäude. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält daher einen Hinweis, wonach vor Fäll-, Rode- und Abbrucharbeiten die betroffenen Strukturen auf mögliche Lebensräume geschützter Arten zu untersuchen sind. Die entsprechende Dokumentation ist den jeweiligen Bauanträgen beizufügen.

## **9. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.



## 10. FLÄCHENBILANZ

Im Plangebiet werden ausgewiesen:

|                                |                       |       |
|--------------------------------|-----------------------|-------|
| Dorfgebiet (MD)                | 11.755 m <sup>2</sup> | 61 %  |
| Flächen für Gemeinbedarf       | 1.830 m <sup>2</sup>  | 9 %   |
| Verkehrsflächen                | 2.150 m <sup>2</sup>  | 11 %  |
| Verkehrsberuhigter Bereich     | 550 m <sup>2</sup>    |       |
| Rathausplatz                   | 1.600 m <sup>2</sup>  |       |
| Flächen für die Landwirtschaft | 836 m <sup>2</sup>    | 5 %   |
| Öffentliche Grünflächen        | 1.535 m <sup>2</sup>  | 8 %   |
| Private Grünflächen            | 1.148 m <sup>2</sup>  | 6 %   |
| Gesamt                         | 19.254 m <sup>2</sup> | 100 % |

Hagnau a. B., den 12.05.2022

Volker Frede, Bürgermeister

