



**Bebauungsplan
„Weidenäcker,
1. Änderung“**

Gemeinde Hohenfels

Ortsteil Selgetsweiler

13.12.2006

**Büro B-PLAN Ilona Meinel
Alte Owinger Straße 80
88662 Überlingen**

**Gemeinde Hohenfels
Hauptstraße 30
78355 Hohenfels**

Gemeinde Hohenfels

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan „Weidenäcker“, 1. Änderung

Satzung

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I 2006 S. 2098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 m. Wv. v. 02.01.2005, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels in öffentlicher Sitzung am 13.12.2006 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Weidenäcker“ vom 13.03.1999.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Text- und Planfestsetzungen der Satzung vom 13.03.1999 werden wie folgt neu gefasst:

1. Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Weidenäcker“, 1. Änderung, i.d.F. vom 13.12.2006
2. Begründung zum Bebauungsplan „Weidenäcker“, 1. Änderung, i.d.F. vom 13.12.2006
3. Lageplan zum Bebauungsplan „Weidenäcker“, 1. Änderung, i.d.F. vom 13.12.2006

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung am 05.01.2007 in Kraft.

Hohenfels, den 05.01.2007

Veit, Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 13.12.2006 maßgebend.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

Die Art und das 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

GE = Gewerbegebiet § 8 BauNVO

MI = Mischgebiet § 6 BauNVO

Für die gesamten Plangebietsflächen gilt darüber hinaus:

1.1.1 Gemäß § 1(5) BauNVO i.V. mit § 1 (4)2 BauNVO sind private Lagerplätze zur Lagerung von brennbaren Stoffen und wassergefährdenden Flüssigkeiten unzulässig.

1.1.2 Die Gewerbebetriebe müssen hinsichtlich Wänden, Decken, Dächern und Öffnungen ein dem Innenschallpegel angepasstes Schalldämm-Maß aufweisen (s. VDI-Richtlinie).

1.1.3 Lüftungstechnische Anlagen dürfen keine Ansaug- oder Ausblasstellen auf der dem benachbarten Wohngebiet (Mischgebiet) zugewandten Seiten haben.

1.1.4 Kühlanlagen dürfen nicht im Freien aufgestellt werden.

1.1.5 Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO werden die in § 8 (3) Nr.3 genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) LBO ist gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen als Höchstgrenze festgesetzt.

- Es bedeutet: **I** maximal 1 Vollgeschoss ist zulässig.

- Es bedeutet: **II** maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.

1.2.2. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Die Firsthöhe wird bemessen von der festgelegten EFH bis Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe wird im **GE** auf 10,00 m und im **MI** auf 8,00 m begrenzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO

- 2.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.
- 2.2 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ wird die Bauweise nach § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Mischgebiet“ wird die Bauweise nach § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Gemäß der Eintragung im Plan sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 2.4 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan und der in der Nutzungsschablone festgeschriebenen Grundflächenzahl.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen ist bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und 6 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen.

Die als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Flurstücke werden über den ca. 5,00 m breiten öffentlichen Weg, Flst. Nr. 41/38, erschlossen. Für den nördlichen Teil ist entsprechend die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ getroffen worden.

Der südliche, nicht asphaltierte Abschnitt der oben genannten Parzelle, der in privater Hand verbleibt, ist in einer Länge von ca. 55,00 m, entsprechend seiner zukünftigen Nutzung als „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ hier landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

5. Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Entlang der öffentlichen Straßen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für Straßenbeleuchtung, Einrichtungen für die Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen (Schaltkästen) zu dulden.

6. Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind die als „Private Grünflächen“ festgesetzten Areale, anzulegen. Sie dienen der Durchgrünung, Vernetzung und der landschaftstypischen Einbindung des Plangebietes. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die im Lageplan fixierten privaten Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der umgrenzten Flächen sind auf den Flurstücken Nr. 41/44 und 41/7 zur offenen Landschaft hin einheimische und standortgerechte zweireihige Vogelschutzhecken als Laubgehölze zu pflanzen.

Die Auswahl erfolgt entsprechend der Pflanzliste zu diesem Bebauungsplan (siehe Anlage 1).

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Im Zuge der Regenwasserbehandlung ist das anfallende Niederschlagswasser, bei den als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Flurstücken, grundsätzlich den als private Grünflächen fixierten Arealen zuzuführen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein (teilweise stark lehmhaltiger

Boden) so kann die Möglichkeit zur Einleitung von Niederschlagswasser in das südlich gelegene Gewässer II. Ordnung über eine bestehende Drainageleitung genutzt werden. Für diese bereits seit Jahrzehnten bestehende Leitung wird eine Gestattungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer, der außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen und der Gemeinde abgeschlossen.

9. Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Objektplanung festgesetzt. Sie wird nach Vorlage der Planunterlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde geregelt.

10. Schutzgut Boden

Ein Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ durch die Flächenversiegelung ist innerhalb des Plangebiets im GE-Teil nicht möglich. Statt dessen ist vorgesehen, im Gemeindewald einen kleinen Teich als Lebensraumverbesserung für Amphibien und den Schwarzstorch anzulegen. Hierfür wird von der Unteren Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der rechnerischen Versiegelungsfläche ein Ausgleichsbetrag von 1,00 € je qm festgelegt. Die Maßnahme muss entsprechend der Vorgaben des Naturschutzbeauftragten ausgeführt werden.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 1

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

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

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

1.2 Fassade

1.2.1 Als Fassadenmaterial im Mischgebiet sind nur Putz- und Holzverschalung, Brettverschalungen als Deckel-, Deckleisten oder Stülpverschalungen zulässig. Im Gewerbegebiet ist als Fassadenmaterial alles zum Gewerbe-Hallenbau übliche Material zulässig.

1.3 Dach

1.3.1 Dachform, Dachneigung

Im Mischgebiet sind Gebäude mit allen Dachformen, mit Ausnahme von Flachdächern, gestattet. Dies gilt jedoch nur für Hauptgebäude. Hier muss die Dachneigung mindestens 10 Grad betragen. Bei Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen.

Die Gewerbegebäude sind mit Flach-, Pult-, Sattel- oder Krüppelwalmdächer von 0 Grad – 45 Grad Dachneigung zu versehen.

1.3.2 Dachdeckung

Für die Gebäude im Gewerbegebiet ist auch eine Dachbegrünung zulässig. Die Substratstärke soll mindestens 8 cm betragen.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Fahrzeugstellplätze sind auf dem Baugrundstück in ausreichender Zahl herzustellen. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 3.1. Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Lagerflächen benutzt werden, zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen.
- 3.2. Lagerflächen sind durch entsprechenden Randbewuchs vor Einsicht zu schützen, insbesondere in Richtung des Mischgebietes.
- 3.5 Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind Stellplätze mit offenporigen Belägen zu erstellen. Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: Wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Zisternen: Das auf den Dachflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken kann in Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Ein Notüberlauf der Zisterne oder Hausdrainage an die nächstliegende Vorflut, Graben, Dole oder das Entwässerungsleitungsnetz ist zulässig, soweit eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Da private Grundstücke betroffen sind, ist vor einer Neuanlage eine Gestattungsvereinbarung erforderlich.

§ 5

Ausnahmen und Befreiungen zu den örtlichen Bauvorschriften nach § 3

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. § 56 LBO

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 7

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Verfahrens nach § 10 BauGB in Kraft

Hohenfels, den 13.12.2006

.....
Hans Veit, Bürgermeister

Anlagen:
1. Pflanzlisten

Anlage 1

Pflanzliste für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Pflanzliste

Pflanzliste standortheimischer Laufsträucher/Gehölze zur Pflanzung in der freien Landschaft

Feldahorn		- Acer campestre
Roter Hartriegel	g	- Cornus sanguinea
Hasel		- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	g	- Euonymus europaeus
Liguster	g	- Ligustrum vulgare
Schlehe		- Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	g	- Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	g	- Viburnum opulus
Echte Hundsrose		- Rosa canina
Weinrose		- Rosa rubiginosa
Feldrose		- Rosa arvensis
Rote Heckenkirsche/Gaißblatt	g	- Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche		- Prunus padus subsp. Padus
Echter Kreuzdorn	g	- Rhamnus cathartica
Salweide		- Salix caprea
Schwarzer Holunder	g	- Sambucus nigra
Trauben Holunder	g	- Sambucus racemosa
Hainbuche		- Carpinus betulus
Faulbaum	g	- Frangula albus

Um Gefährdungen und Verfälschungen der heimischen Tier- und Pflanzenwelt auszuschließen, sind Anpflanzungen gebietsfremder Gehölze (Sträucher, Bäume) in der freien Landschaft nicht zulässig. (§ 29a des Naturschutzgesetz Baden-Württemberg).

Bei Gehölzpflanzung im Offenland ist daher nur Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 9 (Alpen u. Alpenvorland) zu verwenden. (s. hierzu „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“; Landesanstalt für Umweltschutz Karlsruhe, Heft Landespflge 1-2002)

Bei Pflanzung der o.a. Gehölze in bewohnten Gebieten (Bebauungs-, Gewerbe- und Industriegebieten) scheidet die mit **g = giftig** gekennzeichneten Gehölze/Sträucher aus, da Teile der Pflanzen (Beeren, Blätter, Rinde etc.) giftig sind.

Die Anpflanzungen sollten gegen Wildverbiss durch Verwendung geeigneter Verbisschutzmittel sowie gegen Mäusefraß durch Ausmähen während der ersten 3-5 Jahre geschützt werden.

Weißdorn, Eberesche (Vogelbeere), Mehlbeere sollten wegen der Übertragungsgefahr des Feuerbrandes auf Obstbäume nicht angepflanzt werden.

Hinweise

Höhenangaben

Die im Lageplan enthaltenen Höhenangaben sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen. Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte an den jeweiligen Grenzen der Gebäude mit Darstellung der bestehenden und der geplanten Geländesituation innerhalb der Grundstücksgrenzen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße beizufügen.

Retentionspflicht

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist und die Bodenverhältnisse dies überhaupt gestatten.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. Ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das „Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege (Ref. 25)“, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Anbauverbotszone entlang der L 194

In der 20 m – Anbauverbotszone entlang der L 194 erhalten Fremdwerbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG keine Genehmigung. Für Werbeanlagen am Ort der Leistung wird die Ausnahme in Aussicht gestellt.

Gemeinde Hohenfels

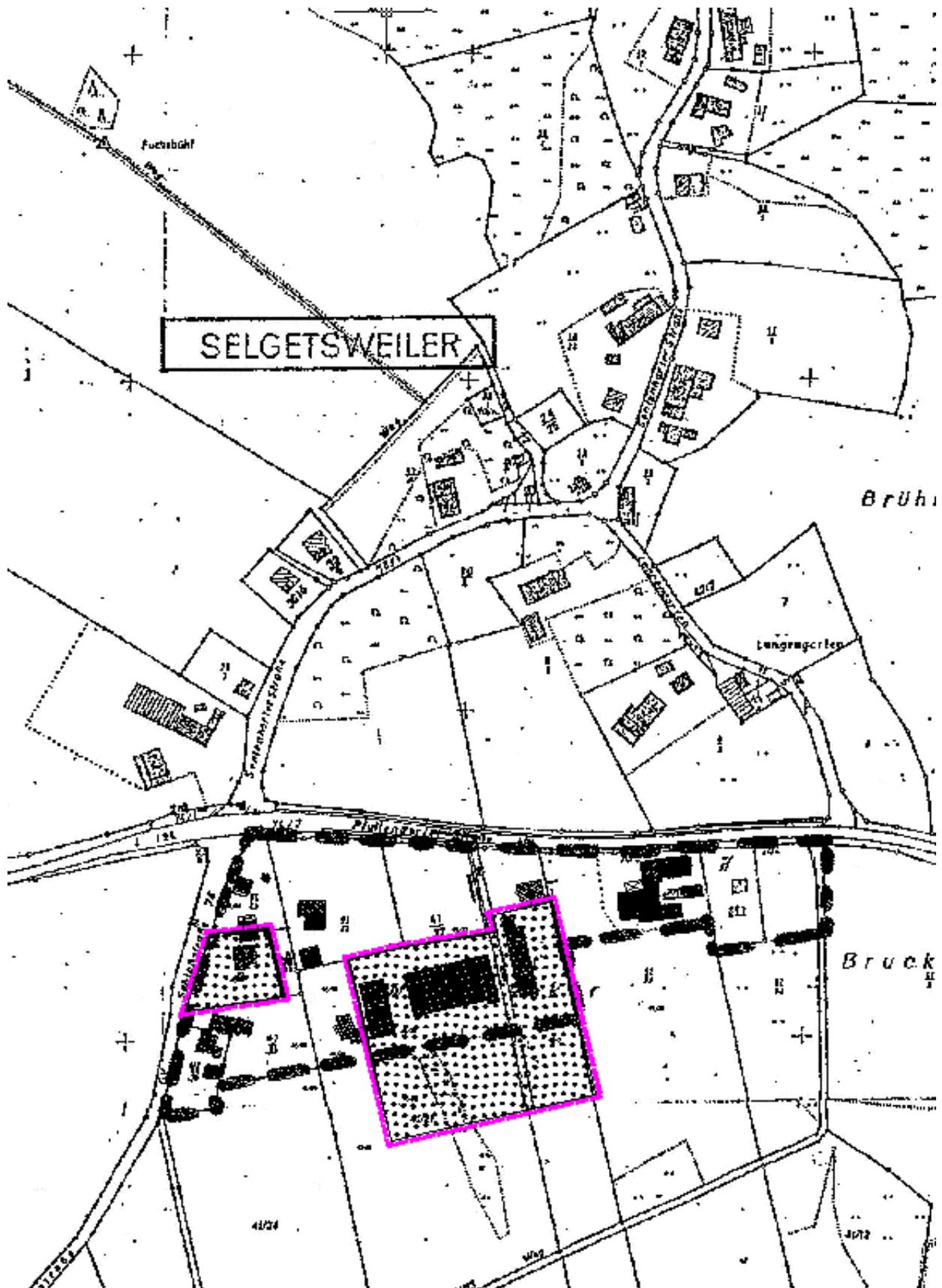
Landkreis Konstanz

Bebauungsplan „Weidenäcker“, 1. Änderung

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Übersichtsplan	2
2. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
3. Planungserfordernis und Planungsziele	3
4. Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan	3
5. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
6. Bestehende Situation	5
7. Planung	5
8. Plandaten	6

1. Übersichtsplan



Maßstab 1 : 2.500 (im Original)

2. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Die 1,6 ha umfassenden Plangebietsflächen des Bebauungsplanes „Weidenäcker, 1. Änderung“ liegen im Süden und Westen des zur Gemeinde Hohenfels gehörenden Ortsteils Selgetsweiler. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke Nr. 41/40, 41/44, 41/27 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 41/7 und 41/38.

3. Planungserfordernis und Planungsziele

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe. Darüber hinaus soll im Westen des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weidenäcker“, beim Grundstück Nr. 41/27 im Zuge einer geänderten Baufeldausweisung eine standortverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Der Gemeinde ist sehr an einem Erhalt der gewachsenen Struktur gelegen. Diese ist geprägt durch große Baugrundstücke mit relativ geringer baulicher Nutzung der Grundstücke im MI-Bereich. Es wird kein Mehrfamilienhausbau angestrebt. Aus diesem Grunde soll auch die Zahl der Wohneinheiten pro Baugrundstück weiterhin auf zwei Einheiten beschränkt bleiben. Die Grundstücke sind ausreichend groß, so dass eine Ausweisung der Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken keine Schwierigkeiten bereitet. Die westlich gelegene Schlossstraße ist etwas stärker genutzt und ist auch Teil der Zufahrt zum Schloss. In diesem Teil erfolgt auch stärkerer landwirtschaftlicher Verkehr. Aus diesen Gründen und auch aus negativer Erfahrung in der Vergangenheit in anderen Baugebieten soll die Zahl der Stellplätze auf zwei Plätze je Wohneinheit festgelegt werden.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sollen die rechtliche Grundlage für die Umsetzung der Planung bilden.

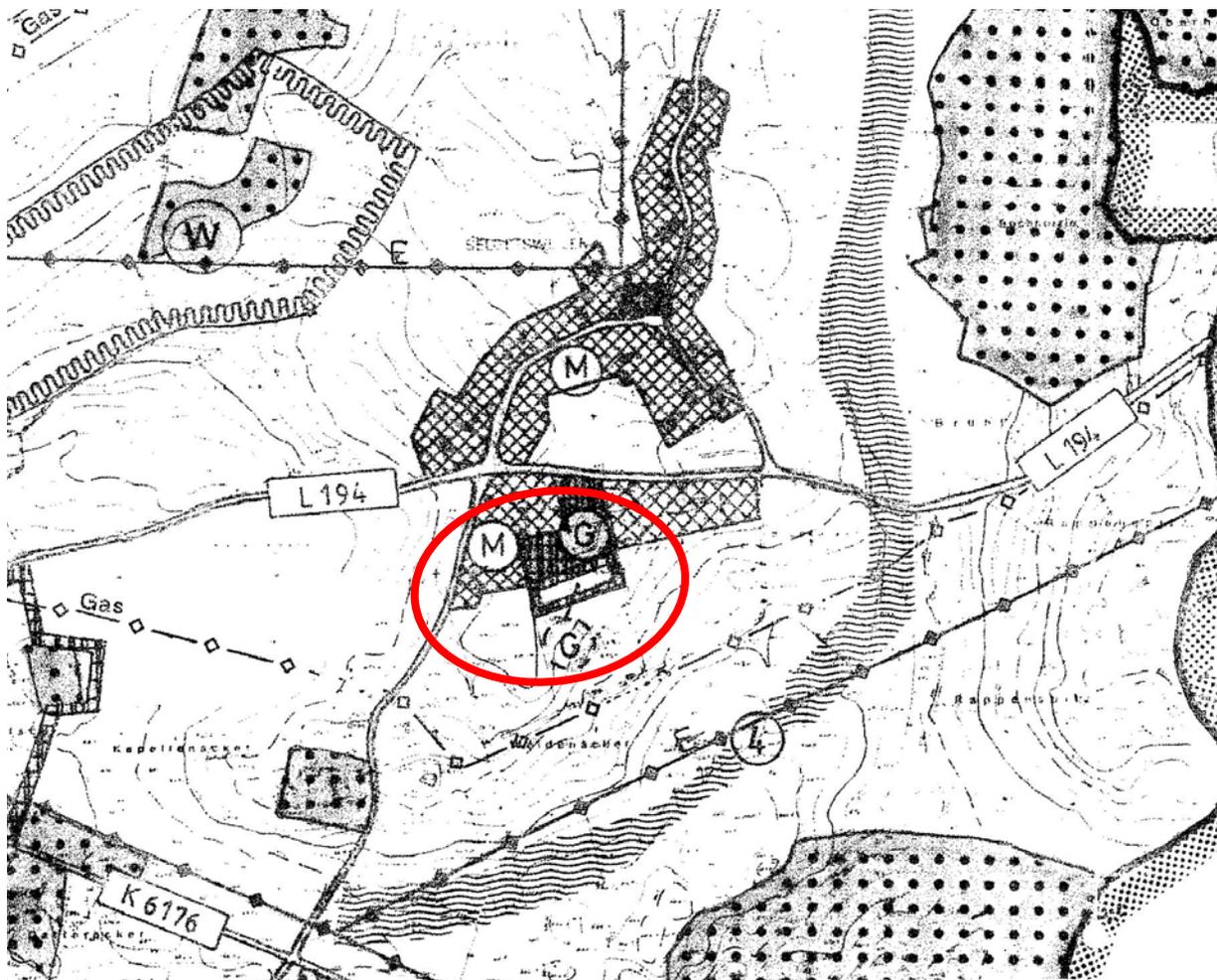
Die Satzungsänderung soll gemäß § 13 BauGB nach dem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, obwohl über den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weidenäcker“ hinaus Flächen überplant werden. Die Grundzüge der Planung, hier des Bebauungsplanes „Weidenäcker“ werden durch das neue Konzept nicht berührt. Es wird kein UVP - pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 UVPG vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

4. Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (Stand April 2001) ist für das Flurstück Nr. 41/27 die Darstellung „gemischte Bauflächen“ und für die vorgesehenen Erweiterung der bereits ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe die Darstellung „geplante gewerbliche Bauflächen“ enthalten. Sowohl die vorgesehene Nachverdichtung als auch die geplante Erweiterung entspricht somit dem in § 8 (2) BauGB enthaltenden Entwicklungsgebot. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab 1 : 10.000 (im Original)

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie der Übersichtsplan aufzeigt, befinden sich unmittelbar angrenzend die Flächen des Bebauungsplanes „Weidenäcker“, für die seit dem 13.03.1999 der rechtskräftige, gleich lautende Bebauungsplan vorliegt. Die Parzellen 41/27, 41/40 sowie die Teilflächen der Flurstücke Nr. 41/7 und 41/38 (inzwischen 41/41) wurden bereits im Zuge der Aufstellung der vorab genannten Satzung überplant. Durch die Einbeziehung und Überplanung der Grundstücke Nr. 41/27, 41/40 sowie der Teilflächen der Flurstücke Nr. 41/7 und 41/38 (inzwischen 41/41) in den Bebauungsplan „Weidenäcker, 1. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Weidenäcker“ dort aufgehoben, als er vom Geltungsbereich der neuen Satzung überlagert und erfasst wird.

6. Bestehende Situation

Die Areale für die Bebauungsplanteiländerung befinden sich am Ortsrand. Es handelt sich um überwiegend ebene Flächen.

Das ca. 6.500 m² große Gelände für die Erweiterungsflächen der Handwerks- und Gewerbebetriebe ist von Osten, Süden und Westen gut und weiträumig einsehbar.

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich zum einen um 1 und 2-geschossige, mit einem Satteldach gedeckte, freistehende, rein zu Wohnzwecken genutzte Einzelhäuser. Zum anderen um i.d.R. 2-geschossige, mit einem Satteldach versehene, durch Handwerks- und Gewerbebetriebe genutzte Hallengebäude.

Die im Südosten, Süden und Südwesten direkt angrenzende freie Landschaft ist durch eine Grünlandnutzung geprägt. Erhaltenswerte Grünbestände, wie z.B. Streuobstbestände, sind nicht vorhanden. Auch sind empfindliche Biotope oder sonstige schützenswerte Bereiche hier nicht tangiert.

Die äußere Erschließung erfolgt von Norden über die Pfullendorfer Straße sowie den vorhandenen asphaltierten Weg. Die Erschließung von Flurstück Nr. 41/27 ist über die Schlossstraße gewährleistet. Anschlussmöglichkeiten an notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Zu den Untergrundverhältnissen ist zu bemerken, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Gebiet relativ schlecht ist, da stark lehmige Böden vorherrschen. Südlich der Gewerbefläche befand sich ursprünglich einmal eine kleine Lehmgrube. Die Möglichkeit zur Einleitung von Niederschlagswasser bzw. Dachflächen- und Oberflächenwasser in ein ortsnahes Gewässer besteht über eine Drainageleitung, die zu einem Gewässer II. im südlichen Bereich führt. Für diese bereits seit Jahrzehnten bestehende Leitung wird eine Gestattungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer, der außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen und der Gemeinde abgeschlossen.

Eine von Altlasten betroffene Fläche befindet sich nach derzeitigen Kenntnisstand nur auf Fl.St.Nr. 41/22 mit einer ehemaligen Tankstelle. Diese Fläche wurde bereits im Rahmen früherer Altlastenerkundungen untersucht und bewertet. Danach sind keine Gefahren von diesem Objekt zu erwarten.

7. Planung

Entsprechend der Regelungen des Bebauungsplanes „Weidenäcker“ ist beim Grundstück Nr. 41/27 weiterhin „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Die Parzellen Nr. 41/7, 41/40 und 41/44 sind als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt worden.

Der Ausnutzungsgrad für die als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO geplanten Areale entspricht dem der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes „Weidenäcker“. Ein GRZ-Wert von 0,6, 2 Vollgeschosse sowie die Festsetzung „offene Bauweise“ sind fixiert. Bei der Dachform sollen sowohl Sattel-, Pult-, Flach- als auch Krüppelwalmdach zulässig sein. Die Dachneigung ist mit 0° – 45° geplant. Auf eine Regelung der Außenwandhöhe wurde verzichtet, lediglich die Firsthöhe im GE-Bereich wurde geringfügig um 0,50 m auf 10,00 m angehoben. Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden die bestehenden und geplanten Areale zu einem Baufeld zusammengefasst.

Beim Flurstück Nr. 41/27 sind entsprechende Regelungen analog zu denen des Bebauungsplanes „Weidenäcker“ enthalten. Hier ist nur eine Änderung der überbaubaren Fläche durch die Baugrenzregelung vorgenommen worden.

Die äußere Erschließung der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen erfolgt von Norden über die Pfullendorfer Straße sowie den vorhandenen asphaltierten Weg. Gebietsintern ist lediglich ein Ausbau über kurze Erschließungsstiche bzw. betriebsinterne Erschließungsflächen notwendig. Die Parzelle Nr. 41/38 verbleibt in privater Hand und ist entsprechend ihrer zukünftigen Nutzung als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

In Absprache mit der Naturschutzbehörde ist für die Bebauungsplanänderung die Erstellung einer naturschutzfachlichen Eingriffs- Kompensationsbilanz (E/A- Bilanz) nach Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten nicht erforderlich. Es wird jedoch eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets festgelegt, da ein Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt vor Ort nicht möglich ist.

Zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes und zur landschaftstypischen Einbindung sind im Anschluss an die Gewerbegebietsflächen entsprechende Regelungen enthalten. Auf den Parzellen 41/44 und 41/7 sind 4,00 m, 6,00 m und 7,50 m breite Areale als private Grünfläche festgesetzt worden. Auf diesen Grundstücksteilen sollen geeignete standorttypische Hecken als südlicher Abschluss des Plangebiets gemäß beiliegender Pflanzliste neu gepflanzt werden.

8. Plandaten

Flächennutzung	qm		%	
Baugebiet	16.034 qm		100,00	
Gewerbegebiet	13.501 qm		84,20	
Grünflächen (privat)		116 qm	-----	0,86
Verkehrsflächen	537 qm		3,35	
Mischgebiet	1.996 qm		12,45	

9. Kosten

Die Kosten zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes sind von den beiden Grundstückseigentümern des GE-Bereichs als Antragsteller der Planung zu übernehmen.

10. Boden ordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgt gemäß dem Bebauungsplan.

Überlingen den 13.12.2006

Hohenfels, den 13.12.2006

.....
Dipl.-Ing. Ilona Meinel
Büro **B-Plan**, freie Stadtplanerin

.....
Hans Veit, Bürgermeister