

**Satzung über den Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Bruck IV“
Ortsteil Liggersdorf**

Der Gemeinderat hat am 28.08.2001 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

01. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137)
02. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466, 479)
03. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
04. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. 1998 S. 496)
05. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745))

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2
Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus:

01. dem Planteil des Ingenieurbüros Reckmann i. d. F. vom 28.08.2001;
02. den textlichen Festsetzungen vom 28.08.2001;
03. der Begründung vom 28.08.2001;
04. der Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsregelungen vom 13.07.2000 der Landsiedlung Baden-Württemberg, einschließlich der Ergänzungen vom 31.10.2000.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO und § 9 Abs. 1 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den 28.08.2001

(Veit)
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Bruck IV“ in Liggersdorf

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 251).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 – 3 BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplan GE „Bruck IV“ ist im neuen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach enthalten.

2. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.

2.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO (Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen; eine Betriebswohnung wird zugelassen) festgesetzt.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablone).

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Wandhöhenangabe.

Auf die Geschossflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenwände mit hinzuzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, Sockelgeschosse und Dachgeschosse dürfen die Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 LBO für Vollgeschosse nicht erfüllen.

4. Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zugelassen ist die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet bezüglich der Bauwerkslängen > 50 m unter Wahrung der Baugrenzen bzw. im nicht festgesetzten Grenzbereich unter Wahrung der einzuhaltenden Abstandsflächen.

Für die Bauweise gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Der Garagenstauraum ist mit 5,50 m einzuhalten.

Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, mit Ausnahme von Kabelverteilerkästen für Post und EnBW, von Pergolen und Verbindungsgängen.

6. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude wird nicht vorgeschrieben. Die Firstrichtungen können frei gewählt werden.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (bezogen auf Straßenhöhe < 100 cm über Fahrbahnmitte, gemessen in Gebäudemitte) wird durch das Baurechtsamt und die Gemeinde, in Verbindung mit dem Baugesuch, festgelegt. Die zulässigen Bauwerkshöhen sind aus der Nutzungsschablone ersichtlich.

III. örtliche Bauvorschriften

1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt.

Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Lageplan dargestellt. Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden.

Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 30 cm über die Straßenhöhe hinausragen ersetzt werden.

Abstützungen der vorhandenen Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine).

2. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und – leitungen

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen werden als Erdkabel verlegt.

3. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

4. Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Die Dachflächen sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial (z. B. Ziegel, beschichtete Blechdächer, Faserzementplatten) einzudecken.

Vollflächige Zinkblecheindeckung sind nicht zugelassen.

Solaranlagen werden zugelassen.

Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

5. Einfriedungen

Zu öffentlichen Flächen und zur freien Landschaft wird ein Mindestabstand von 50 cm gefordert. Die Zaunhöhe wird auf max. 2,30 m begrenzt.

Bei Mehrhöhe von Zäunen (> 1,00 m) ist, entlang von öffentlichen Flächen, mit gleichem Mehrabstand wie die Mehrhöhe von der Straße abzurücken.

6. Gebäude – Fassaden

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind ausgeschlossen.

7. Grundstücksgestaltung

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 80 cm Höhe bedürfen auf Privatgrundstücken einer Genehmigung und müssen im Baugesuch dargestellt werden.

Es ist genau zu überprüfen, inwieweit das Grundstück befestigt werden muss. Sämtliche Zufahrten, Parkierungsflächen, Lager- und Dachflächen sind so anzulegen, dass ihre Entwässerung über die im Baugesuch darzustellenden Muldenversickerungen erfolgen kann.

8. Grundstücksentwässerung

RW – Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem. Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen, sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Zisternen, Teiche) mit Versickerungsvorkehrungen (soweit es der Baugrund zulässt) einzurichten. Deren Überlauf ist an die Muldenversickerung anzuschließen. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dachflächen.

SW – Entwässerung

Schmutzwasser wird über ein eigenes Kanalsystem dem Pumpschacht im Kläranlagengelände zugeführt. Die einzelnen Grundstücke werden über private Schmutzwasserpumpwerke entwässert.

IV. Grünordnungsplan

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu § 1a

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan und seinen Ergänzungen geregelt.

V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.

Es wird auf § 213 BauGB und § 75 LBO hingewiesen.

VI. Hinweise

1. Höhenlage er Gebäude

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnungen des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

VII. Weitergehende Hinweise und Empfehlungen

Hinweise der Kreisarchäologie

Es ist evtl. mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) zu rechnen. Deshalb ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und anderer Erdarbeiten vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen.

Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. (07731/61229).

Kreisarchäologe, Hegau-Museum, Schlossstrasse 2, 78224 Singen.

Hohenfels, den 28.08.2001

(Veit)
Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

GE "BRUCK IV"

in Liggersdorf

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 251).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplan GE „Bruck IV“ ist im neuen Flächenutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach enthalten.

2. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.
- 2.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO (Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen; eine Betriebswohnung wird zugelassen) festgesetzt.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

III. örtliche Bauvorschriften

1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt. Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Lageplan dargestellt. Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden.

Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 30 cm über die Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden.

Abstützungen der vorhandenen Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine).

2. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen werden als Erdkabel verlegt.

3. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

4. Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Die Dachflächen sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial (z.B. Ziegel, beschichtete Blechdächer, Faserzementplatten) einzudecken.

Vollflächige Zinkblecheindeckung sind nicht zugelassen.

Solaranlagen werden zugelassen.

Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

6. Einfriedungen

Zu öffentlichen Flächen und zur freien Landschaft wird ein Mindestabstand von 50 cm gefordert. Die Zaunhöhe wird auf max. 2,30 m begrenzt.

Bei Mehrhöhe von Zäunen (> 1,00 m) ist, entlang von öffentlichen Flächen, mit gleichem Mehrabstand wie die Mehrhöhe von der Straße abzurücken.

7. Gebäude - Fassaden

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Wandhöhenangabe.

Auf die Geschoßflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenwände mit hinzuzurechnen (§ 20 (3) Bau NVO).

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, Sockelgeschosse und Dachgeschosse dürfen die Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 LBO für Vollgeschosse nicht erfüllen.

4. Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zugelassen ist die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet bezüglich der Bauwerkslängen > 50 m unter Wahrung der Baugrenzen bzw. im nicht festgesetzten Grenzbereich unter Wahrung der einzuhaltenden Abstandsflächen.

Für die Bauweise gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Der Garagenstauraum ist mit 5,50 m einzuhalten.

Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, mit Ausnahme von Kabelverteilerkästen für Post und EnBW, von Pergolen und Verbindungsgängen.

6. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude wird nicht vorgeschrieben. Die Firstrichtungen können frei gewählt werden.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (bezogen auf Straßenhöhe ≤ 100 cm über Fahrbahnmitte, gemessen in Gebäudemitte) wird durch das Baurechtsamt und die Gemeinde, in Verbindung mit dem Baugesuch, festgelegt.

Die zulässigen Bauwerkshöhen sind aus der Nutzungsschablone ersichtlich.

8. Grundstücksgestaltung

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so daß Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 80 cm Höhe bedürfen auf Privatgrundstücken einer Genehmigung und müssen im Baugesuch dargestellt werden.

Es ist genau zu überprüfen, inwieweit das Grundstück befestigt werden muß. Sämtliche Zufahrten, Parkierungsflächen, Lager- und Dachflächen sind so anzulegen, daß ihre Entwässerung über die im Baugesuch darzustellenden Muldenversickerungen erfolgen kann.

9. Grundstücksentwässerung

RW- Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem. Um einen verzögerten Abfluß von Regenwasser zu erreichen, sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Zisternen, Teiche) mit Versickerungsvorkehrungen (soweit es der Baugrund zuläßt) einzurichten. Deren Überlauf ist an die Muldenversickerung anzuschließen. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dachflächen.

SW- Entwässerung

Schmutzwasser wird über ein eigenes Kanalsystem dem Pumpenschacht im Kläranlagengelände zugeführt. Die einzelnen Grundstücke werden über private Schmutzwasserpumpwerke entwässert.

IV. Grünordnungsplan

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu § 1a

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan und seinen Ergänzungen geregelt.

V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.

Es wird auf § 213 BauGB und § 75 LBO hingewiesen.

VI. Hinweise

1. Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

VII. Weitergehende Hinweise und Empfehlungen

Hinweise der Kreisarchäologie

Es ist evtl. mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) zu rechnen. Deshalb ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und anderer Erdarbeiten vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen.

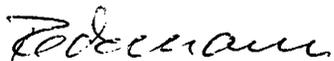
Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (07731/61229).

Kreisarchäologe

Hegau-Museum
Schloßstraße 2

78224 Singen

Owingen, den 28.08.2001



Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

Hohenfels, den 28.08.2001



Bürgermeisteramt



BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan

GE "BRUCK IV"

in Liggersdorf

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde hat im Jahre 1994 einen 2. Abschnitt des Gewerbegebietes „Bruck“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieser 2. Abschnitt ist zwischenzeitlich bebaut bzw. überplant. Weitere Flächen stehen deshalb nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Hohenfels verfügt im Ortsteil Liggersdorf derzeit über keine gewerblichen Bauflächen. Die sehr rege Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes und gibt der Gemeinde Hohenfels somit die Möglichkeit im Ortsteil Liggersdorf Grundstücksflächen für Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen zu können.

Der Gemeinde liegen konkrete Ansiedlungsabsichten von Gewerbebetrieben vor. Es sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Umsetzung der Bauabsicht geschaffen werden.

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Zielrichtung der Gemeinde. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine rechtskräftigen bau- oder planungsrechtlichen Bestimmungen aufgestellt.

Die Fläche ist im neuen, genehmigten Flächennutzungsplan als „GE“ ausgewiesen.

Die zu überbauende Fläche wurde bisher als landwirtschaftliche Acker- bzw. Wiesenfläche genutzt.

1.3 Lage

Das geplante Baugebiet liegt am süd- westlichen Rand des Ortsteiles Liggersdorf. Südlich – östlich grenzt die vorhandene Bebauung - Gewerbegebiet - an. Im westlichen und nördlichen Teil befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Diese Gebiet dient zur Arrondierung des vorh. Gewerbegebietes. Eine darüber hinaus gehende Erweiterung ist in diesem Bereich zunächst nicht mehr beabsichtigt.

Die Topographie weist ein annähernd gleichbleibendes Gefälle in Ost-Westrichtung auf. Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile: 246/16, 246/17, 246/18, 246/19, 247/2, 241/31, 248/2, 248/3, 247/1, 241/8 und 241/24.

1.4 Größe

Das Planungsgebiet hat:			
eine Gesamtgröße von ca.	5,06 ha	=	100 %
davon entfällt auf Verkehrsfläche ca.	0,29 ha	=	5,7 %
auf Baugrundstücke ca.	3,74 ha	=	73,9 %
auf Gewässerrandstreifen	0,22 ha	=	4,3 %
auf Muldenversickerung	0,14 ha	=	2,8 %
auf öffentl. Grün	0,49 ha	=	9,7 %
auf Flächen mit Leitungsrecht	0,18 ha	=	3,6 %

1.5 Verkehrskonzept

1.5.1 Gewerbegebiet

Die Erschließung des Baugebietes ist aus der vorhandenen Topographie und der bestehenden Gewerbestraße vorgezeichnet.

In der Haupteerschließungsstraße beträgt die Fahrbahnbreite 6,00 m, bei den Stichstraßen 5,50 bzw. 4,00 m.

Die geplante Erschließungsstraße grenzt an die vorhandene Gewerbestraße an.

1.5.2 Zufahrtsstraße

Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet ist über die vorh. Gewerbestraße gegeben.

1.6 Bauliche Nutzung

Der ausgewiesene Bereich soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem zeichnerischen Teil zu ersehen.

1.7 Grünordnungsplan

Der Ausgleich zum Natureingriff ist im Grünordnungsplan und seinen Ergänzungen geregelt.

1.8 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Baugebiet ist zu erschließen durch

1.8.1 Straßenbau

1.8.2 Kanalisation im modifizierten Trennsystem

1.8.2.1 RW- Kanal

Die Baugrundverhältnisse lassen eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken zu. Nach Angaben der Gemeinde bzw. nach durchgeführten Probeschürfen steht im Untergrund Kies an. Das Regenwasser wird über Muldenversickerungen geleitet; mehranfallendes Wasser wird dem Vorfluter wieder zugeführt.

Die Anlegung von Zisternen zur Regenwassernutzung wird vorgeschlagen.

1.8.2.2 SW- Kanal

Schmutzwasser wird über ein eigenes Kanalsystem dem Pumpenschacht im Kläranlagengelände zugeführt. Die einzelnen Grundstücke werden über private Schmutzwasserpumpwerke entwässert.

1.8.3 Wasserversorgung

1.8.3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluß an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Hohenfels - OT Liggersdorf - kann im Bereich der vorh. Gewerbestraße erfolgen.

1.8.4 Stromversorgung (EnBW)

Die Stromversorgung erfolgt unter der Erde.

1.8.5 Telefonleitungen (Deutsche Telekom AG)

Die Telefonversorgung erfolgt unter der Erde.

1.8.6 Gasleitungen (Gas- und E- Werk Singen)

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS)

Die vorh. Gasleitung der GVS ist 5,00 m beiderseits der Rohrachse von jeglicher Bebauung freizuhalten (siehe GVS Auflagen und Bedingungen).

1.9 Kosten

Zur Realisierung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

1. Kanalisation, (modifiziertes Trennsystem) (ohne Hausanschlüsse)	ca. 162.000,00 DM
2. Wasserversorgung (ohne Hausanschlüsse)	ca. 135.000,00 DM
3. Straßenbau, ohne Randeinfassungen (incl. Beleuchtung, jedoch ohne Bepflanzung)	<u>ca. 317.000,00 DM</u>
<u>Insgesamt</u>	<u>ca. 614.000,00 DM</u>

Die Kosten beinhalten Planung und Bauleitung sowie die derzeit gültige Mehrwertsteuer, jedoch nicht die Grunderwerbs- und Vermessungskosten.

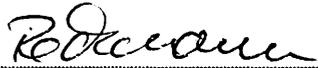
2. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke

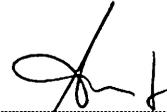
bilden.

Owingen, den 28.08.2001



Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

Hohenfels, den 28.08.2001



Bürgermeisteramt





GVS-Auflagen und Bedingungen

Der 10,00 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 5,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut freizuhalten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der GVS-Kabel vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

Gasversorgung Süddeutschland GmbH
Betriebsstelle Deißlingen
Auf Mittelhardt 4
78652 Deißlingen

Telefon (0 74 25) 33 98-0
Telefax (0 74 25) 33 98-25 09

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, daß in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muß rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte GVS-Betriebsstelle verständigt werden.