

Gemeinde Hohenfels
Landkreis Konstanz

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Bruck"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. S. 949) und §§ 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Ges.Bl. S. 226) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat am 13.2.80 den Bebauungsplan für das Gewann "Bruck" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Plan vom April 1977
- 2) Bauvorschriften vom 25.4.1977

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- 1) Begründung
- 2) Übersichtsplan
- 3) Längsschnitt

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

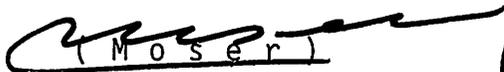
Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den 4. August 1982


(Moser)

Bürgermeister





Gemeinde Hohenfels
Landkreis Konstanz

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Bruck"
Liggersdorf

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl.I.S. 2256) i.d. Fassung der letzten Änderung
2. §§ 2 - 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl.I.S. 1237 (BauNVO))
3. §§ 1 - 3 der NVO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl.I.S. 21)
4. §§ 3, 5, 9, 13, 14, 15, 111 und 112 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S. 352) i.d. Fassung der letzten Änderung.

B. Festsetzungen

§ 1

Baugebiet

Die Art der baulichen Nutzung sowie der räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes ergeben sich aus der Einzeichnung im Bebauungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 8 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, sind diese allgemein zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können zugelassen werden.

§ 3

Versorgungsanlagen

Im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Gewerbegebiet wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II) wie auch durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (o.6) und der Geschossflächenzahl (1.2).

Diese Festsetzungen werden auch durch Eintragung im Bebauungsplan festgehalten.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (II) gilt als Höchstgrenze.

§ 5

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 6

Höhenlage der Gebäude

Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseits mit einem Hauptgeschoss mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Die planungsrechtliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

§ 7

Dachneigung

Die Dachneigung darf bis maximal 24 Grad betragen.

§ 8

Dacheindeckung

Für die geneigten Dächer soll dunkelbraunes oder anthrazitfarbenes Material verwendet werden, während die Flachdächer möglichst mit einer Kiesschicht zu versehen sind.

§ 9

Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Plätzen und Strassen sind gestattet:

- a) Sockel aus Beton oder Natursteinen bis 50 cm hoch über Gehwegoberkanten mit Heckenhinterpflanzungen.
- b) Die seitlichen Begrenzungen können mit Hecken erfolgen.
- c) Drahtzäune sind gestattet.

Im Sichtbereich von Strassen- und Wegeeinmündungen ist die Bepflanzung und eine geschlossene Einfriedung nicht gestattet.

§ 10

Grundstücksgestaltung

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Nachbargrundstücke sind dabei vor allem zu berücksichtigen. Entlang der Flurstücke 241/21, 241/3, 241/4 und 241/24 haben die jeweiligen Anlieger eine Eingrünung mit landschaftsgemässen Laubböhlzern, wie Linde, Birke, Eiche, Hainbuche vorzunehmen. Innerhalb der Baugrundstücke ist der Bauherr verpflichtet, pro 400 qm Grundstücksfläche je einen großflächigen Baum anzupflanzen.

§ 11

Entwässerung, Strom- u. Fernsprechversorgung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das örtl. Kanalnetz abzuleiten. Kabel für Strom und Fernsprechanschlüsse sind im Erdbereich zu verlegen.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BBauG.

§ 13

Sicherung von Bodenfunden
(§§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz)

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß,
ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der
Kreisarchäologe rechtzeitig zu benachrichtigen.

Zutage kommende Funde (Mauerreste, Gräber, Tonscherben, Metallgegen-
stände, Knochen u.ä.) sind umgehend zu melden.

(Telefon 07731/61229)

Hohenfels, den 25. April 1977



(M o s e r)

Bürgermeister

Begründung für den Bebauungsplan "Bruck" im Ge-
wann "Bruck" in Hohenfels-Liggersdorf

1. Allgemeines

Die Gemeinde Hohenfels verfügt derzeit über kein Gelände in dem sich Gewerbebetriebe niederlassen können. Arbeitsplätze sind in der Gemeinde nur in geringer Zahl vorhanden, ein grosser Teil der Einwohner sind Auspendler. Die Gemeinde muß sich um Arbeitsplätze bemühen, auch um das Dienstleistungsangebot zu verbessern.

Es ist vorgesehen, im Flächennutzungsplan, der derzeit vom Ing. Büro Kläger, Sulz am Neckar, für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft Stockach aufgestellt wird, dieses Gebiet im Gewann "Bruck" als Gewerbegebiet auszuweisen. Der sofortige Bedarf zwingt uns jedoch, sofort einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Größe beträgt 3,9 ha. Die Ausweisung des Gewerbegebiets ist zur Hebung der Infrastruktur notwendig; und dient vor allem für ortsansässige Gewerbebetriebe, Ausdehnungsmöglichkeit zu schaffen.

2. Lage des vorgesehenen Geländes

Das vorgesehene Gewerbegebiet liegt ca. 200 m vom bebauten Ortsrand an einer gut ausgebauten Gemeindestrasse. Die Zufahrt ist von der L 195 b von Kalkofen her kommend möglich wie auch von der Ortsmitte her über L 194 b. Es weist eine leichte Hanglage von ca. 2% auf. Die Boden- und Untergrundverhältnisse sind für eine Bebauung gut geeignet. Durch den Abstand zum bewohnten Gebiet sind irgendwelche Belästigungen für die dort wohnhafte Bevölkerung nicht zu befürchten. Dem Immissionsschutz ist somit Rechnung getragen.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde ist seit langem Eigentümerin des Flurstücks Nr. 241/22. Das Flurstück Nr. 241/36 ist in Eigentum von Herrn Schreinermeister Albert Lutz und wird von Ihm nicht mehr bewirtschaftet. Herr Lutz ist an einer baldigen Veräußerung stark interessiert. Durch diese Umstände können die Bauplätze, Interessenten günstig zur Verfügung gestellt werden.

4. Bedarf

Die in unserer Gemeinde seit langem ansässige Landmaschinenhandlung und Werkstätte Otto Moser, erweiterte seinen Betrieb um einen staatlichen anerkannten Bremsendienst. Auf seinem jetzigen Betriebsgelände, auf Flurstück Nr. 227/4 Gemarkung Liggersdorf ist die notwendige Erweiterung nicht möglich. Sein Grundstück grenzt fast unmittelbar an das Wasserschutzgebiet Zone III der Wasserversorgungsgruppe Hohenfels. Der Gewerbebetrieb Moser, der derzeit 5 Arbeitsplätze aufweist und zusätzlich ständig mehrere Lehrlinge ausbildet, möchte einen Teil seines Betriebes in das Gewerbegebiet verlegen.

Ein weiterer Bedarf entstand durch die Anfrage und der festen Absicht der Niederlassung von Herrn Schlossermeister Johann Walz, Stockach-Seelfingen. Herr Walz hat sich auf dem Gebiet der Bauschlosserei spezialisiert und will seinen Betrieb mangels dortiger Ausdehnungsmöglichkeit von Seelfingen nach Hohenfels-Liggersdorf verlegen. Auch er stellt 3 - 4 Arbeitsplätze zur Verfügung, die wir in unserer Gemeinde dringend benötigen würden. Der sofortige Bedarf ist somit nachgewiesen.

5. Art des Baugeländes und Bauweise

Das Baugelände wird gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

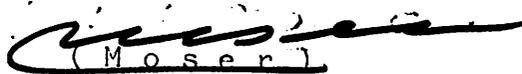
Es ist eine zweigeschossige Bebauung zugelassen mit der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschossflächenzahl 1,6. Das Gewerbegebiet weist eine Baufläche von 2,09 ha auf.

6. Erschließung

Das Planungsgebiet wird in den 70 m entfernten Sammler der Ortskanalisation entwässert.

Unmittelbar an der Nordgrenze des Grundstückes verläuft eine 125 mm Wasserleitung, an der das Gebiet angeschlossen wird. Die geplante Erschließungsstrasse wird nach Bedarf ausgebaut.

Durch die günstige Lage der Gemeindestrasse, Wasserleitung und Kanalnetzes ist eine äußerst kostengünstige Erschließung möglich.



(M o s e r)

Bürgermeister