

**Satzung über den Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Egelsee“
Ortsteil Kalkofen**

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 Ausgleichsregelung vom 13.07.2000 der Landsiedlung Baden-Württemberg, einschließlich der Ergänzung vom 31.10.2000
05. dem Standortgutachten vom 06.07.2000 der Landsiedlung Baden-Württemberg

§ 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 GE „Egelsee“ in Hohenfels

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 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 „Egelsee“ 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 (großflächiger Lebensmittel- Einzelhandel und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen; eine Betriebswohnung wird zugelassen) festgesetzt.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

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 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 den Straßen/Wegen abzurücken.

7. Gebäude – Fassaden

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

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 der Pumpendruckleitung Selgetsweiler – Kalkofen über eine getrennte Leitung zugeführt. Die einzelnen Grundstücke sind über private Schmutzwasserpumpwerke zu entwässern.

IV. Grünordnungsplan

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu § 1 a

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).

Dr. Jörg Aufdermauer
Hegau-Museum
Schloßstraße 2

78224 Singen

Owingen, den 28.08.2001

Hohenfels, den 28.08.2001

Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

Bürgermeisteramt