

Gemeinde Hohenfels  
Landkreis Konstanz

**S A T Z U N G**

=====

über der Bebauungsplan

"Bruck III"

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in den derzeit geltenden Fassungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels am 07. Dezember 1994

den Bebauungsplan "Bruck III" als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2**

**Bestandteil des Bebauungsplans**

Die Satzung besteht aus:

1. dem "zeichnerischen Teil" M. 1:1000 vom 07.12.1994
2. den Bebauungsvorschriften vom 07.12.1994

Der Satzung beigefügt sind:

1. die Begründung vom 07.12.1994
2. ein Übersichtsplan M. 1:25000 vom 07.12.1994

**§ 3**

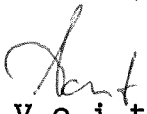
**Ordnungswidrigkeiten**

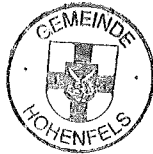
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer aufgrund von in § 73 LBO ergangenen Bestandteil dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten liegen auch in Fällen des § 213 BauGB vor.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Hohenfels, den 07. Dezember 1994

  
( Veit )  
Bürgermeister



Gemeinde Hohenfels  
Gemarkung Liggersdorf  
Kreis Konstanz

Textteil zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Bruck III in  
Liggersdorf

-----  
B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N  
-----

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.462).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (Bau GB-Maßnahmen G) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622).

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) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S.770, berichtigt GBl. 1984 S.519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.1990 GBl. S.426)

B) Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**I. Planungs- und baurechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO**  
=====

**1. Bauland und Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO**

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

Es gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (s. Nutzungsschablone).

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

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

Die Angaben sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, soweit sich aus dem eingetragenen Baufeld keine geringere GRZ und GFZ ergibt. Sockelgeschosse und Dachgeschosse dürfen die Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 LBO für Vollgeschosse nicht erfüllen.

Auf die Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die in nicht anrechenbaren Vollgeschossen liegen und zugehörige Treppenträume mitzurechnen.

**3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB**

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22.4 BauNVO).

Abweichende Bauweise im Gewerbegebiet hier auch zulässige Gebäude über 50 m Länge, unter Wahrung der Abstandsflächen. Bei Bauten über 50 m Länge sollte eine optische Trennung der Vorhaben, z.B. durch Bepflanzung oder Farbgestaltung, erfolgen.

Die Dachform und Dachneigung sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, § 9 (1) 2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen liegen.

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

**5. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB**

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

**6. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB u. § 18 BauNVO**

Die Höhenlage sind durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Die Traufhöhe wird definiert als der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe. Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und der Oberkante des obersten Dachziegels. Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe wird durch das Baurechtsamt, in Verbindung mit dem Baugesuch, festgelegt.

**7. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB**

Die Höhenlage wird durch die vorh. Straßenhöhen bestimmt. Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im zeichnerischen Teil eingetragen. Die eingezeichneten Zufahrten von der Planungsstraße zu den Grundstücken sind nicht bindend.

**8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 73 LBO

=====

### 1. Grenz- und Gebäudeabstände

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

### 2. Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Die zugelassenen Dachneigungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen (0° - 40°).

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Im übrigen sollten sie nur bei Dachneigungen ab 30° erfolgen.

Sattel-, Pult- und Flachdächer sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial einzudecken.

Solaranlagen werden zugelassen; deren Größe darf jedoch 1/3 der entsprechenden Dachfläche nicht übersteigen.

### 3. Einfriedungen

Im Gewerbegebiet werden keine Vorschriften erhoben, jedoch ist die Zaunhöhe auf max. 2,50 m begrenzt.

### 4. Grundstücksgestaltung (§ 73, Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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, Lagerflächen, sind so anzulegen, daß ihre Entwässerung über den am nördlichen Grundstücksrand geplanten RW- Schacht erfolgen kann.

Das Niederschlagswasser von Dach- und unbefestigten Grundstücksflächen ist weitgehend auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Das Regen- und Schmutzwasser wird seitens der Gemeinde am Tiefpunkt der Grundstücksgrenze getrennt abgenommen.

**5. Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, § 9 (1) 25 BauGB**

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sollen folgende heimische Gehölze verwendet werden:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Bluthartriegel (Cornus sanguinea)  
Brombeere (Rubus fruticosus)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Hartriegel (Corylus mas)  
Hasel (Corylus avallana)  
Heckenkirsche (Lonicera Xylosteum)  
Holunder (Sambucus nigra)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Salweide (Salix caprea)  
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Winterlinde (Tilia parvifolia)  
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)  
Zitterpappel (Populus tremula)  
Kiefer (Pinus silvestris)  
Streuobstbäume (einheimische Apfel -und Birnbäume,  
wie z.B.: Schweizer Wasserbirne, Brettacher,  
Boskop, Grafensteiner)

**6. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25 BauGB**

Als Übergang von der geplanten Bebauung hin zur freien Feldlage ist eine durchgehende Begrünung in Form einer Buschbepflanzung mit einer Breite von 2,00 m vorgesehen. Der Abstand dieser Bepflanzung zur Grundstücksgrenze soll dabei 1,00 m betragen.

**7. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken, § 9 (1) 4 BauGB, § 12, § 19, 21a BauNVO**

Garagen und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**8. Sicherung von Bodenfunden**

Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und gem. §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem zuständigen Archäologen zu melden:

Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege,  
Marienstraße 10a, Freiburg (Tel. 0761/205-2781).

Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

## 9. Grundwasserschutz

Die Wasserschutzgebietsflächen vom Tiefbrunnen Brühl in Liggersdorf werden überarbeitet. Es ist möglicherweise damit zu rechnen, daß das geplante Gebiet "Bruck III" in die Wasserschutzzone fällt. Sollte dies zutreffen, sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

## III. 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 Giebel- bzw. Traufseite 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.

### 3. Bauvorlagen

Mit den Bauvorlagen ist ein geeigneter Grün- und Bepflanzungsplan zu erbringen. Dieser Plan kann in die Grundrißpläne integriert werden.



4. Stellplatznachweis

Fahrzeugstellplätze sind auf dem Baugrundstück in ausreichender Zahl herzustellen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

Owingen, den 28.09.1994  
26.10.1994  
07.12.1994

*Reckmann*

.....  
Ing.-Büro Reckmann GmbH  
Henkerberg 12  
88696 Owingen

Hohenfels, den ..... 07.12.94

*Ant*

.....  
Bürgermeister



Gemeinde Hohenfels  
Gemarkung Liggersdorf  
Kreis Konstanz

Textteil zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Bruck III in  
Liggersdorf

-----  
B E G R Ü N D U N G  
-----

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes § 9 (8) 2 BauGB

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde hat im Jahre 1983 einen 1. Abschnitt des Gebietes Bruck als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieser 1. Abschnitt ist zwischenzeitlich bebaut bzw. überplant. Weitere Flächen stehen deshalb nicht zur Verfügung.

Der Gemeinde liegt eine konkrete Ansiedlungsabsicht eines größeren Betriebes vor.

Da die Gemeinde nur über relativ wenig Arbeitsplätze verfügt, sollen kurzfristig 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 und ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine rechtskräftigen bau- oder planungsrechtlichen Bestimmungen aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben werden. Ein diesbezüglicher Antrag wird an den gemeinsamen Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft Stockach gerichtet.

1.3 Lage

Das Planungsgebiet liegt am süd- westlichen Rand des Gemeindeteils Liggersdorf.

Weiter östlich grenzt lediglich das bereits erwähnte Gewerbegebiet Bruck I an. Südlich vom Planungsgebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Am nördlichen Rand verbleiben zwischen vorhandener und

geplanter Bebauung ebenfalls noch ca. 250 m freie landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände steigt von Nord nach Süd schwach an.

Das Baugebiet umfaßt das Flst. 241/24.

Das Baugebiet wird zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgewiesen.

#### 1.4 Größe

Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan sollen voraussichtlich 3 Gewerbeflächen mit ca. 18.911 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Das Planungsgebiet hat:

eine Gesamtgröße von 1,89 ha = 100 %

#### 1.5 Verkehrskonzept

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die L 194, die K 6175 bzw. über die Gemeindestraße; die Ortslage wird durch den Andienerverkehr nicht beeinträchtigt.

Bei der Erschließung des 1. Bauabschnittes (= östlicher Teil des Erschließungsgebietes) ist eine Wendeanlage nach EAE 85 nicht erforderlich, da eine Verkehrsregelung durch Beschilderungen durchführbar ist.

Bei Gesamterschließung und Verbleib des gesamten Erschließungsgebietes bei einem Gewerbetreibenden, ist eine Wendeanlage ebenfalls nicht erforderlich.

Lediglich bei Veräußerung des westlichen Teiles an einen Dritten, wird eine Wendeanlage gemäß EAE 85, Typ 4 erforderlich (siehe gestrichelte Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

#### 1.6 Integrierte Grünordnung

Als Übergang von der geplanten Bebauung hin zur freien Feldlage ist eine durchgehende Begrünung in Form einer Buschbepflanzung mit einer Breite von 2,00 m vorgesehen. Der Abstand dieser Bepflanzung zur Grundstücksgrenze soll dabei 1,00 m betragen.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes war landwirtschaftlicher Art; es handelte sich hier um Acker- und Wiesenflächen.

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes befinden sich 10 Streuobstbäume. Dieser Streuobstbestand ist zu sichern und durch neue Hochstämme zu ergänzen.

Hiermit wird dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

Der im Zuge der Bauvorlagen zu erbringende Grün- und Bepflanzungsplan ist mit den vorh. Streuobstbäumen sowie den neu zu pflanzenden Hochstämmen zu ergänzen, da eine starre Festlegung zu Beeinträchtigungen der Betriebsabläufe führen kann.

Damit wird der westliche Gürtel der Streuobstbestände um Liggersdorf im südwestlichen Bereich des Ortsteiles sinnvoll ergänzt.

### 1.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

#### Energieversorgung:

Die Versorgung des Planungsgebietes mit technischer Infrastruktur (Telefon, Strom) erfolgt unter der Erde.

#### Wasserversorgung:

Die Grundstücke werden an die vorh. nördlich tangierende Druck- und Falleitung angeschlossen.

#### Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die erforderlichen Ableitungen werden seitens der Gemeinde bis an die nördlichen Grundstücksgrenzen verlegt. Über die Anlage wird ein wasserrechtlich zu genehmigendes Gesuch erstellt.

### 1.8 Kosten

Zur Realisierung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

1. Kanalisation	
einschl. Hausanschlüsse	270.000,00 DM
2. Wasserversorgung	44.500,00 DM
3. Straßenbau einschl.	
Str.- Entwässerung	126.000,00 DM
Str.- Beleuchtung	34.500,00 DM

Insgesamt 475.000,00 DM (incl.<sup>^</sup>15% MwSt)

2. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke

bilden.

Owingen, den 28.09.1994  
26.10.1994  
07.12.1994

Hohenfels, den ...07.12.94



*Reckmann*

.....  
Ing.-Büro Reckmann GmbH  
Henkerberg 12  
88696 Owingen

*[Signature]*

.....  
Bürgermeister

