



Satzung

über den Bebauungsplan „Egelsee“, 1. Änderung und Erweiterung

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels am 24.07.2019 in öffentlicher Sitzung den nachfolgenden Bebauungsplan „Egelsee“, 1. Änderung und Erweiterung als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus dem Lageplan des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Egelsee“, 1. Änderung und Erweiterung vom 09.07.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 09.07.2019 und
 - textlichen Teil vom 09.07.2019jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Hohenfels übereinstimmen.

Gemeinde Hohenfels, den 24.07.2019




Florian Zindeler
Bürgermeister



Gemeinde Hohenfels
im Zweckverband mit der Gemeinde Herdwangen-Schönach

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Egelsee“, 1. Änderung und Erweiterung, OT Kalkofen und Selgetsweiler

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	4
4	Füllschema der Nutzungsschablone	7
5	Hinweise	8
6	Pflanzlisten	12

Fassung: 09. Juli 2019

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail: info@grossmann-umweltplanung.de

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 21.03.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 21.04.2018
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 21.03.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am 21.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 30.04.2018	bis 30.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 30.04.2018	bis 30.05.2018
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 27.03.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 06.04.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 15.04.2019	bis 15.05.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 15.04.2019	bis 15.05.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 24.07.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 24.07.2019

Gemeinde Hohenfels, den 24.07.2019



Florian Zindeler
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

24.08.2019

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Hohenfels übereinstimmen.

Gemeinde Hohenfels, den 24.07.2019



Florian Zindeler
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Das Errichten und Betreiben von Tierpensionen und Lagerhallen für Boote und Campingwägen ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude und Anlagen beträgt entsprechend dem Planeintrag zwischen 12 und 14 m. Diese bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens (bezogen auf Straßenhöhe ≤ 100 cm über Fahrbahnmitte, gemessen in Gebäudemitte) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Die maximal zulässige Wandhöhe im Bereich der äußeren Grundstücke beträgt entsprechend dem Planeintrag 10 m. Die Wandhöhe der inneren Grundstücke ist nicht begrenzt, darf jedoch 14 Meter nicht überschreiten.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist, entsprechend dem Planeintrag, eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt.

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der K 6176 bzw. L 194 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Diese Festsetzung gilt auch für Werbeanlagen, Einfriedungen sind davon ausgeschlossen.

Es gelten die Vorschriften des Straßengesetzes von Baden-Württemberg.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

Konstruktive Maßnahmen, z. B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmasten, Überflurhydranten, Kleinverteiler) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist, auf dem in der Planzeichnung als Zu- und Abfahrtsverbot dargestellten Bereich, nicht zulässig.

9. Leitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Regenwasser-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 und dauerhaft zu erhalten. Deren Überlauf ist an die Muldenversickerung bzw. an die Regenwasserleitung anzuschließen, eine maximale Einleitung von 60L/sec/ha ist zulässig. Die Einrichtung der Muldenversickerung ist entsprechend der Eintragung im Lageplan herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Schmutzwasser-Entwässerung

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

11. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind als solche zu gestalten und regelmäßig zu pflegen.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Im Bereich der mit M 1 gekennzeichneten Fläche soll eine naturnahe Bepflanzung um das Retentionsbecken erfolgen. Dabei sind heimische Sträucher der *Pflanzliste 3* (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche ist für eine Umspannstation freizuhalten.

14. Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der betroffenen Versorgungsunternehmen zulässig.

15. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Auf den Baugrundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der *Pflanzliste 1* (Mindeststammumfang von 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. a

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

Eingrünung Kontaktbereich zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von 3 m zu begrünen. Ausgenommen sind Grundstücke, die nach Abzug einer Mindestzufahrtsbreite von 5 m keine Bepflanzung auf 50% der Fläche mehr zulassen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 2* (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Im Abstand von ca. 30 m sind großkronige Bäume der *Pflanzliste 1* (Mindeststammumfang von 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

Östliche Eingrünung des Plangebietes

Auf der innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Fläche ist ein Gewässerrandstreifen entlang des bestehenden Grabens zu entwickeln. Dafür sind auf mindestens 50% der Fläche heimische Sträucher der *Pflanzliste 3* (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für feuchte Standorte einzugrünen und zu pflegen.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	
Dachform	Dachneigung
Maximal zulässige Gebäudehöhe	Erdgeschossfußbodenhöhe



Gemeinde Hohenfels
im Zweckverband mit der Gemeinde Herdwangen-Schönach

Landkreis Konstanz

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Egelsee“, 1.
Änderung und Erweiterung, OT Kalkofen und
Selgetsweiler

Fassung : 09. Juli 2019

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

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt.
Böschungen sind, auch wenn sie nicht im Lageplan 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. Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zugelassen

Zur Eindeckung des Hauptdaches ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen.
Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,30 m zulässig.

Zu öffentlichen Flächen und zur freien Landschaft wird ein Mindestabstand von 100 cm gefordert.

4. Gebäude - Fassaden

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

5. 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.

Aufgestellt:
Balingen, den 09.07.2019
i. A. Simon Stegmann
Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Gemeinde Hohenfels, den 24.07.2019
Florian Zindler
Bürgermeister



Hinweise

1. Wasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Konstanz anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Konstanz unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume mittlerer Standorte

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Gehölze feuchter Standorte

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide

Salix caprea

Salix purpurea

Salix viminalis

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Sal-Weide

Purpur-Weide

Korb-Weide

Schwarzer Holunder

Gewöhnlicher Schneeball



Gemeinde Hohenfels
im Zweckverband mit der Gemeinde Herdwangen-Schönach

Landkreis Konstanz

Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Egelsee“, 1. Änderung und Erweiterung, OT Kalkofen und Selgetsweiler

Fassung : 09. Juli 2019

6 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes liegt direkt an der Kreuzung der Landesstraße L 194 und der Kreisstraße K 6176 auf den Gemarkungen Kalkofen und Selgetsweiler im Gewann Kapellenäcker und umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha. Der Geltungsbereich umfasst zum einen das bestehende Gewerbegebiet Egelsee, sowie eine östlich daran angrenzende Erweiterungsfläche, die im Süden von der Kreisstraße K 6176 und im Norden von der L 194 begrenzt wird. Nach Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen sowie ein ca. 100 m breites Wäldchen an das geplante Gewerbegebiet an.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes:

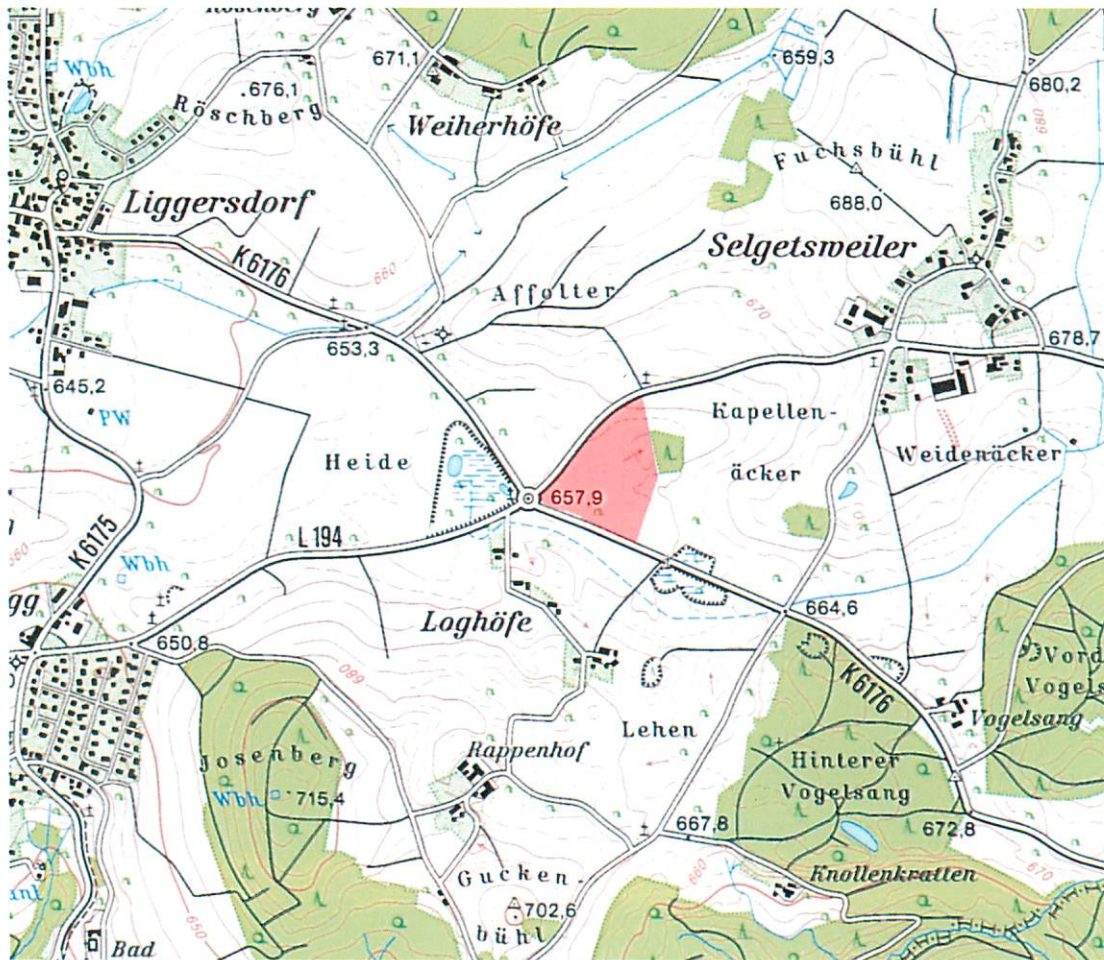


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

6.2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Stockach (2010)

Der Bebauungsplan ist aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Stockach aus dem Jahr 2010 entwickelt, welcher das Plangebiet als Teil eines geplanten Gewerbegebietes ausweist. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Inhalt der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und entwickelt sich aus diesem. Nachfolgende Abbildung zeigt einen Planausschnitt des FNP, Teilplan Hohenfels.



Abbildung 2: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

Regionalplan Bodensee-Hochrhein (2009)

Der Regionalplan macht für das Plangebiet keine Aussagen. Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

6.3 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet umfasst im westlichen Bereich ein bereits bestehendes Gewerbegebiet und im östlichen Bereich der geplanten Erweiterung eine landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzte Fläche.

6.4 Ziele und Zwecke der Planung

Das Gewerbegebiet „Egelsee“ mit Satzungsbeschluss vom 28.08.2001 ist nunmehr am Ende seiner Kapazität angelangt. Um eine wirtschaftliche Weiterentwicklung zu ermöglichen und der bestehenden Nachfrage an Gewerbeflächen in den Gemeinden Hohenfels und Herdwangen-Schönach nachzukommen und somit weitere Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinden zu schaffen, planen die beiden Gemeinden daher die Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Egelsee, 1. Änderung und Erweiterung“.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets umfasst die Flurstücke 34/18 und 34/27, das Flurstück 34/24 ist ganz und das Flurstück 34/27 ist mit dem westlichen Teil im räumlichen Geltungsbereich enthalten. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.

Durch das geplante Bebauungsgebiet kann eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen unter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur des Gewerbegebietes „Egelsee“ erfolgen.

Für das bereits bestehende und weitgehend bebaute GE Egelsee sollen Änderungen vorgenommen werden, um die Erfahrungen aus der Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen und um die Erkenntnisse des laufenden Planungsprozesses auch in diesem Gebietsteil einfließen zu lassen. Hierbei handelt es sich um die Verbreiterung der Straße auf 7,5 m, eine Harmonisierung des Straßenverlaufs, die Streichung der Beschränkung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, die Zulassung einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m im inneren Teil des Plangebietes und die Rücknahme eines Geh- und Radweges.

6.5 Teilüberplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Um die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung realisieren zu können und um Erfahrungen aus der Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen sowie die Erkenntnisse des laufenden Planungsprozesses auch in diesem Gebietsteil einfließen zu lassen, wird im Zuge der geplanten Erweiterung eine Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes „Egelsee“ durchgeführt. Dadurch können einheitliche Festsetzungen im gesamten Gewerbegebiet realisiert werden und die Erweiterung optimal an die Bestandsbebauung angepasst werden.

Die Änderungen im bestehenden Geltungsbereich Gewerbegebiet „Egelsee“ sind die Rücknahme eines Fuß- und Radweges (Flstk. 124), da dieser kaum von Radfahrern und Fußgängern genutzt wird. Diese Fläche soll dem südlich angrenzenden Firmengrundstück zugeschlagen werden. Des Weiteren sollen die angrenzend an den Fuß- und Radweg ausgewiesenen Muldenversickerungen zurückgenommen werden. Die anliegenden Grundstücke realisieren ihre Entwässerung über die westliche Muldenversickerung. Eine Muldenversickerung entlang des entfallenden Fuß- und Radwegs wird nicht mehr benötigt. Aus den bisherigen Erfahrungen der Nutzung des Gebietes hat ergeben, dass die bestehenden Straßen nicht ausreichend dimensioniert sind. Die Straßen sollen deshalb auf 7,5 m verbreitert werden. Die bestehenden Kurvenradien haben sich ebenfalls als zu eng ergeben, so dass diese aufgeweitet werden sollen.

Zur Ermöglichung der Realisierung von Hochregallagern soll eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zugelassen werden. Die Streichung der Beschränkung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll ermöglichen, dass auch Bürogebäude mit mehreren Geschossen errichtet werden können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans verlieren der überplante Bebauungsplan sowie die dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO BW im Überplanungsbereich seine Rechtswirkungen zu Gunsten des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Egelsee“ 1. Änderung und Erweiterung. Da der Bebauungsplan nicht ersatzlos aufgehoben wird, kann auf ein gesondertes Aufhebungsverfahren verzichtet werden.

6.6 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung findet über die bestehende Anbindung an die K 6176 des Gewerbegebietes „Egelsee“ statt.

Die Straße ist im Ringschluss vorgesehen, die Breite beträgt 7,5 m, um den gewerblichen Erfordernissen gerecht zu werden. Auf einen Gehweg wird verzichtet, da sich aus den Erfahrungen der Vergangenheit gezeigt hat, dass Fußgänger kaum auftreten und die Verkehrsbelastung gering ist. Für eine mögliche Weiterentwicklung des Gebietes wurde ein Anschluss vorgesehen, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser soll über einen Anschluss an die kommunale Trinkwasserversorgung des angrenzenden Gewerbegebietes erfolgen.

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 bzw. an die Regenwasserleitung anzuschließen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gewerbegebiets zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Gewerbegebiets. Dies ist unter „Ziele und Zwecke der Planung“ (siehe oben) der vorliegenden Begründung zu entnehmen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, sowie für Tierpensionen und Lagerhallen für Boote und Campingwägen soll eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben die nur sehr wenige Arbeitsplätze schaffen, verhindert werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der Vollgeschosse soll eine wirtschaftliche und effektive Bebauung ermöglichen und orientieren sich einerseits an den Vorgaben der BauNVO und der benachbarten Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll zudem das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen soll der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden. Die gestuften zulässigen Bauhöhen mit einer niedrigeren Bebauung im äußeren Teil des Geltungsbereiches wirken sich positiv auf die landschaftliche Einbindung aus.

Mit den Festsetzungen der Baugrenzen sollen ausreichende Abstände zu den Straßen und angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden.

Entsprechend den Vorgaben des Straßengesetzes Baden-Württemberg sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit entlang der L 194 und der K 6176 nicht überbaubare Grundstücksstreifen festgesetzt. Die Breite von 15 m entlang der Landesstraße und 10 m entlang der Kreisstraße orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des Gewerbegebiets „Egelsee“ bzw. stellen den planungsrechtlichen Bestand dar.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind zur Regelung und Sicherstellung der inneren Verkehrserschließung im Plangebiet notwendig. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Anbindung an die Kreisstraße, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, erfolgt die innere Erschließung über einen Ringschluss. Auf einen Gehweg wird verzichtet, da sich aus den Erfahrungen der Vergangenheit gezeigt hat, dass Fußgänger kaum auftreten und die Verkehrsbelastung gering ist. Für eine mögliche Weiterentwicklung des Gebietes wurde ein östlicher Anschluss vorgesehen, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.

Um einen zukünftigen Ausbau des Radwegenetzes zu ermöglichen wurde ein parallel der Kreisstraße eine Freihaltetrasse gemäß des Radwegekonzepts des Landkreis Konstanz festgesetzt.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Nebenanlagen sind, gemäß den Vorgaben des § 14 BauNVO, zugelassen. Die Begrenzung auf die Zulässigkeit nur innerhalb der überbaubaren Flächen wirkt einem zersiedelten Ortsbild entgegen.

Die regelmäßige Pflege der Grünflächen ist zur Erhaltung des Landschaftsbildes notwendig.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird über einen verzögerten Abfluss durch Rückhalteeinrichtungen getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung

wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll eine Retentionsfläche zur Entwässerung des unverschmutzten Niederschlagswassers entstehen, die durch eine naturnahe Gestaltung, gleichzeitig als Ausgleichsfläche für den Naturhaushalt dienen kann.

Das Leitungsrecht wird zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt, um stets eine sichere Versorgung des Gebiets zu gewährleisten.

Die Pflanzgebote dienen der wirkungsvollen Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes. Darüber hinaus dienen diese der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie wirken sich positiv auf das Klima innerhalb des Gewerbegebietes aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

8 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Die Vorschriften der Dachformen orientieren sich an den bestehenden Dachformen des Gewerbegebiet „Egelsee“.

Die Regelungen zu der Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie dem Anschluss an die Verkehrsflächen dienen der Sicherung gegebenenfalls nötiger Böschungen und Straßeneinfassungen auch auf privaten Grundstücksflächen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen auf höchstens 2,3 m begrenzt.

Um der besonderen Lage des Gewerbegebiets im Außenbereich gerecht zu werden, sind gedeckte Farbtöne bei der Gestaltung der Fassaden zu wählen. Aus demselben Grund soll bei der Grundstücksgestaltung auf die topographische Gestalt des Geländes geachtet werden.

9 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

10 Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	56093
<u>darin enthalten:</u>	
Gewerbegebietsfläche	46482
Verkehrsflächen	4888
Flächen für Versorgungsanlagen	28
Öffentliche Grünflächen	4695

Aufgestellt:

Balingen, den 09.07.19

i. A. Simon Stejny
Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:

Gemeinde Hohenfels, den 24.07.2019

Florian Zindele
Bürgermeister





Satzung

über Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Egelsee“, 1. Änderung und Erweiterung

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels am 24.07.2019 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Egelsee“, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 74 Abs. 7 LBO nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), erlassen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Egelsee“, 1. Änderung und Erweiterung vom 09.07.2019.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem

- zeichnerischen Teil vom 09.07.2019 und
- textlichen Teil vom 09.07.2019.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Egelsee“, 1. Änderung und Erweiterung zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 50.000 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt unter anderem, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
- zur Grundstücksgestaltung

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Egelsee“, 1. Änderung und Erweiterung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Hohenfels übereinstimmen.

Gemeinde Hohenfels, den 24.07.2019



Florian Zindeler
Bürgermeister