

Gemeinde Hohenfels  
Landkreis Konstanz

## **Satzung über den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Bruck IV“ 1.Änderung, Ortsteil Liggersdorf, vom 01.06.2016**

Der Gemeinderat hat am 01.06.2016 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

01. Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Juli 2014 (BGBl. I S. 2585) m. W. v. 01.03.2010
02. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
03. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
04. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)
05. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

### **§ 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 der Gemeinde Hohenfels, Bauamt i. d. F. vom 24.02.2016;
02. den textlichen Festsetzungen vom 24.02.2016;
03. der Begründung vom 24.02.2016;
04. dem Umweltbericht vom Mai 2011, Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner Überlingen, einschließlich der Ergänzung vom März 2012 und dem Maßnahmenkatalog in Absprache mit dem Landratsamtes Konstanz, Naturschutz, Naturschutzbeauftragten.

### **§ 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 01.06.2016

(Florian Zindeler)  
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan

G E " B R U C K IV", 1. Änderung

OT Liggersdorf

**1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

**1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Ein 2. Abschnitt wurde anfangs der 90er-Jahre wegen der Klärung des WSG Steinrausen nicht weiter verfolgt. Die Gemeinde Hohenfels hat dann im Jahre 1994 einen 3. Abschnitt des Gewerbegebietes „Bruck“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. 2001 wurde schließlich mit einem 4. Abschnitt begonnen. Dieser 4. Abschnitt ist zwischenzeitlich bebaut bzw. überplant und vollkommen veräußert worden. Im Bereich Bruck stehen somit keine Flächen mehr zur Verfügung.

Die Gemeinde Hohenfels verfügt derzeit nur noch im interkommunalen Gewerbegebiet Egelsee über gewerbliche Bauflächen. Der Bebauungsplan soll aber mit der Flächenergänzung im vorhandenen Bruck-Gebiet die Möglichkeit eröffnen, einem bestehenden Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben. Darüber hinaus soll eine Fernwärmeversorgungsanlage für größere Teile des Liggersdorfer Ortskerns im erweiterten Gebiet geschaffen werden.

Es sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Umsetzung der Bauabsichten geschaffen werden, die aus technischen bzw. betrieblichen Gründen nicht im Egelsee-Gebiet realisiert werden können.

**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 Erweiterung ist bisher nicht im Flächennutzungsplan enthalten. Sie kann auch als aus der Planung hergeleitet betrachtet werden. Der Flächennutzungsplan soll aber im Parallelverfahren angepasst werden.

Die zu überbauende Fläche wurde und wird noch teilweise für die ehemalige Kläranlage Liggersdorf bzw. das heutige Abwasserpumpwerk genutzt. Eine östlich gelegene Teilfläche wurde bisher als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Egelsee genutzt und muss an anderer Stelle neu ausgewiesen werden. Letzteres geschieht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

**1.3 Lage**

Das geplante Baugebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Liggersdorf. Südlich und östlich grenzt es an die vorhandene Bebauung - Gewerbegebiet Bruck IV. Im westlichen und nordwestlichen Teil befinden sich landwirtschaftlich

genutzte Grundstücke. Die Gebietserweiterung dient der Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets Bruck IV.

Die Topographie weist ein annähernd gleichbleibendes Gefälle in Ost-Westrichtung auf. Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile: 248/10, 249/1, 251 und 251/1.

#### **1.4 Größe**

Das Planungsgebiet hat:			
eine Gesamtgröße von ca.	1,08 ha	=	100,0 %
davon entfällt auf Verkehrsfläche ca.	0,06 ha	=	5,6 %
auf Baugrundstücke ca.	0,50 ha	=	46,3 %
auf Gewässerrandstreifen ohne Versickerung	0,18 ha	=	16,7 %
auf Gewässerrandstreifen mit Mulden-			
versickerung	0,08 ha	=	7,4 %
auf Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,26 ha	=	24,0 %

#### **1.5 Verkehrskonzept**

Die Erschließung des Baugebietes ist aus der vorhandenen Topographie und den bereits bestehenden Straßen und Zufahrten vorgezeichnet.

Die Erschließung erfolgt im westlichen Teil über die ehem. Kläranlagenzufahrt und im östlichen Teil über die Ortsstraße.

#### **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 Umweltbericht geregelt.

#### **1.8 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Das Baugebiet ist zu erschließen durch

1.8.1 Straßenbau – bereits vorhanden

1.8.2 Kanalisation im modifizierten Trennsystem

1.8.2.1 RW- Kanal

Die Baugrundverhältnisse lassen eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken zu. Das Regenwasser wird über Muldenversickerungen geleitet; mehr anfallendes Wasser wird dem Vorfluter wieder zugeführt.

1.8.2.2 SW- Kanal

Schmutzwasser wird über einen Anschluss an den vorhandenen Freispiegelkanal eingeleitet.

1.8.3 Wasserversorgung

1.8.3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Hohenfels - OT Liggersdorf - kann im Bereich der Ortsstraße erfolgen.

1.8.4 Stromversorgung (EnBW)

Die Stromversorgung erfolgt unter der Erde (Ortsstraße).

1.8.5 Telefonleitungen (Deutsche Telekom AG)

Die Telefonversorgung erfolgt unter der Erde (Ortsstraße).

**1.9 Kosten**

Zur Realisierung des Baugebietes entstehen voraussichtlich nur private Erschließungskosten.

**2. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke

bilden.

Hohenfels, den 24. Feb. 2016

Gemeindeverwaltung Hohenfels  
Hauptstraße 30  
78355 Hohenfels



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**  
zum Bebauungsplan  
**GE "BRUCK IV", 1. Änderung**  
OT Liggersdorf

**I. Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m. W. v. 01.03.2010.
- 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 Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).

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

Der Bebauungsplan GE „Bruck IV“, 1. Änderung ist bisher nicht im Flächenutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach enthalten und soll im Parallelverfahren neu aufgenommen werden.

**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 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 Geschößflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Wandhöhenangabe.

Auf die Geschößflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenzwänge 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 Telekommunikation und Stromversorgung, von Pergolen und Verbindungsgängen / Brücken.

#### **6. Stellung der baulichen Anlagen**

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

#### **7. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (bezogen auf Straßenhöhe  $\leq 100$  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 im Ostteil wird durch die vorhandene Ortsstraße 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.

## **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.

## **8. Grundstücksgestaltung**

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so daß Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. 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 den vorhandenen Kanal abgeleitet.

## **10. Lärmschutz**

Das Plangebiet grenzt im östlichen Teil an ein Mischgebiet, das teilweise mit Wohnhäusern bebaut ist. Um eine Zunahme der Lärmimmissionen auf dieses Gebiet durch die heranrückende, gewerbliche Nutzung möglichst gering zu halten, sind entsprechend der zu erwartenden Emissionen aktive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Dazu gehört z.B. eine möglichst emissionsmindernde Gebäudeanordnung bzw. Grundrissgestaltung, die abgewandte Ausrichtung von Hallentoren und Fenstern sowie die schalldämmende Ausführung der Außenbauteile. Die getroffenen lärmindernden Maßnahmen und deren Wirksamkeit sind im konkreten Baugesuch darzustellen.

## **IV. Grünordnungsplan**

### **Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu § 1a**

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht 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 zur Grünordnung

Mit den Bebauungsvorschriften werden auch die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz geregelt.

Für das Plangebiet werden in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten und der Unteren Naturschutzbehörde die im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkret benannten Einzelmaßnahmen als Ausgleich festgelegt. Damit wird der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen, Rechnung getragen. Die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG werden beachtet. Geschützte Arten sind nach Geltungsbereich der Satzung nicht erkennbar.

Der Ausgleichsfestlegung mit dem Bodenschutz wird im Zusammenhang mit dem Naturschutz getroffen.

### Hinweise der Kreisarchäologie

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/ 61229 oder 0171/ 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel 0761/ 2083570) zu melden und bis zur sachkundigen Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

21. Feb. 2016  
Hohenfels, den .....

  
.....  
Gemeindeverwaltung Hohenfels  
Hauptstraße 30  
78355 Hohenfels

