

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan nach § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren

„LÄNGENBERG OST - 3. TEILBEREICH“

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. IMMISSIONSSCHUTZ
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
9. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Stadt Aach und bildet die Fortsetzung des bebauten Gebietes „Längenberg Ost“ in südlicher Richtung.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche **2,0472 ha**

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ kann als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 10 000 Quadratmetern (Nettobauland 14895 m² * GRZ 0,35 = 5213 m²) beträgt. Da parallel auch der Bebauungsplan „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ aufgestellt wird, muss dessen Grundfläche mitgerechnet werden (Mitrechnungsbefehl). In diesem Baugebiet ist ein Nettobauland von 6790 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und somit eine Grundfläche von 2716 m² geplant. Die Gesamtgrundfläche von 7929 m² liegt unter dem Schwellenwert.

Es sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Stadt Aach mit Aufstellungsbeschluss beschlossen hat:

- Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

1.3 Verfahrensvermerke

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom __.__.2018 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am __.__.2018 veröffentlicht.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom __.__.2018 bis __.__.2018 statt. Die durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum __.__.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom __.__.2018 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.2018 veröffentlicht.

1.4 Abwägungsgebot

Es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser und für Mietwohnungen. Die Stadt Aach wird zusammen mit der KE – Kommunalentwicklung – LEG Baden-Württemberg die Entwicklung, Umlegung und Erschließung und Vermarktung der Flächen in einem konsensualen Modell zusammen mit den beteiligten Grundstückseigentümern abwickeln.

Die Stadt Aach hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

1.5 Bezug zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engen weist den Bereich des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ aus. Dort ist ausgesagt, dass unter den gegebenen Umständen, sowohl städtebaulich wie auch landschaftsplanerisch, dies der beste Standort zur Abdeckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs ist.

1.6 Topographische und ökologische Situation

Das Plangebiet entwickelt sich am leicht geneigten Südhang zwischen dem bestehenden Ortsrand im Westen und dem Plangebiet „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ im Osten, das den Übergang zum Sportgelände bildet. Der Nordrand bildet die Grünstäur des Streuobstgürtels. In Richtung Süden grenzt das Plangebiet an das Gebiet „Längenbergs Ost – 4. Teilbereich“ an, das den Übergang zum eingeschränkten Gewerbegebiet „Hirtenstall“ bildet.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv als Grün- und Ackerland bewirtschaftet. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen befinden sich weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Die Grundkulisse der bisherigen Siedlungsstruktur im Gebiet „Längenberg Ost“ soll auch für die Gestaltung des neuen Plangebiets Leitfaden sein. Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung einer harmonischen Hangbebauung. Die Häuserzeilen sollen sich entlang der Höhenlinien entwickeln und dem Landschaftsbild unterordnen.

Die Festsetzung der Höhen- und Kubaturentwicklung der Bebauung im Plangebiet „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ soll sich an den Festsetzungen im Plangebiet „Längenberg Ost“ orientieren und die Festsetzungen des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 2. Teilbereich“ übernehmen. Außerdem sollen entsprechende zeitgemäße Bauformen wie Flachdachgebäude ermöglicht werden.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren werden Örtliche Bauvorschriften erlassen. Näheres dazu unter Ziffer 7.

2.2 Ökologische Planungsziele

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die gewonnen Erkenntnisse zu den Ökologischen Belangen und insbesondere zu den schützenswerten Arten kann übertragen werden. Der Plan wird nach § 13b BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und den damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt.

Das Gebiet besitzt aufgrund der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine durchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung. Auch das angetroffene durchschnittliche Artenspektrum bei den Vögeln spiegelt dies wieder. Infolge einer geplanten Bebauung für die „besonders“ und „streng geschützten“ Arten sind jedoch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird – wo entsprechende Maßnahmen notwendig werden - auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung des Bodenabtrags/-aushubs Wert gelegt.

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. In die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften werden allgemeine Maßnahmen wie Pflanzungen, Begrünungen und der Umgang mit Regenwasser aufgenommen.

Schutzgebiete

Schutzgebiet	Betroffenheit geplante Bebauung	
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Vogelschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalpl	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für wertvolle Bio- tope lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für Überschwem- mungen lt. Regionalplan	nein <input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/>	ja, X <input type="checkbox"/>

Naturschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Landschaftsschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Naturdenkmal	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Bannwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Schonwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Überschwemmungsgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:

2.3 Sonstige Planungsziele

Der verbindlichen Bauleitplanung vorangegangen ist ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gesamtgebiet „Längenberg Ost“. Darin wurden die weiterführenden Verkehrsbeziehungen und die möglichen Konflikte mit den in der Umgebung anzutreffenden Nutzungen behandelt. Die Erkenntnisse sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan sieht überwiegend den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern vor. Soweit die Straßenplanung und die damit verbundene Festsetzung der Grundstückszufahrten dies zulassen, wird eine Teilung der Grundstücke in Verbindung mit dem Bau von Doppelwohnhäusern ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der sensiblen Ortsrandlage und der Schaffung einer intensiven Durchgrünung und der Bildung eines „grünen“ Ortsrandes sollten keine Gebäuderiegel erstellt werden. Hausgruppen sind deshalb nicht zulässig.

Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit Biogas-Energieerzeugung südöstlich des Plangebiets und der Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, ist mit der für Landwirtschaft typischen Geruchs- und Lärmbelastigungen für die geplante Wohnbebauung zu rechnen. Ferner liegt im Abstand von etwa 80 m zum südöstlichen Rand des Plangebiets ein Sportplatz und im Abstand von etwa 200 m das Gewerbegebiet „Hirtenstall“ von welchem zu Zeiten der Nutzung ein entsprechender Schallpegel zu erwarten ist. Die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen sind durch entsprechende Gutachten untersucht worden.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur harmonischen Anpassung an die umgebende Siedlungsstruktur und entsprechend der Eigenart der angrenzenden Gebiete wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter des geplanten Wohngebiets, sowie der bestehenden Baugebiete nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus vorgesehen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen teilweise als unzulässig auszuschließen.

3.2 Stellung der Gebäude

Die Hangneigung des Geländes beträgt etwa 7%. Die Führung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnstraßen ergibt sich bei wirtschaftlicher und flächensparender Aufteilung parallel zum Verlauf des Nord- und des Südrandes des Plangebiets.

Der im Rechtsplan integrierte Gestaltungsplan empfiehlt für die Mehrzahl der Gebäude eine reine Süd-Orientierung einer Hauptdachfläche um die passive Nutzung der Solarenergie zu optimieren (Solarthermie, Photovoltaik). Eine Staffelung der Gebäude ermöglicht auf den Grundstücken Durchblicke und ausreichende Belichtung und Besonnung der Häuser. Durch die Südausrichtung der Gebäude entsteht darüber hinaus eine Verzahnung entlang des Straßenraums. Sie trägt zur Geschwindigkeitsdämpfung bei und bildet außerdem optimale Vorplätze für Garagen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich einerseits an der näheren Umgebung orientieren und andererseits eine angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulassen. In den Reihen der Interessenten für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern besteht vermehrt die Tendenz das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss zu nutzen und die Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer in einem darüber liegenden zweiten vollen Geschoss mit etwa gleicher Grundfläche unterzubringen. Diesem Ansinnen soll nachgekommen werden. Allerdings soll der Dachraum über diesem Obergeschoss dann nur noch eingeschränkt ausbaufähig sein. Die Örtlichen Bauvorschriften werden dieser zusätzlichen Gebäudeform angepasst, indem Dachneigungen ab 15 ° und Zeltdachformen zugelassen werden.

Die Dachlandschaft in Wohngebieten der Stadt Aach ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer ermöglicht werden auch Gebäude mit Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten, wird die Pultdachfirshöhe auf ein Maß zwischen Trauf- und Firshöhe des Satteldachs begrenzt. Damit das Landschaftsbild in seinem Charakter keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt, darf der Pultdachfirst nur hangseitig erstellt werden.

Um die Gesamthöhe der Mehrfamilienhäuser bei optimaler Ausnutzung möglichst gering zu halten, werden ausschließlich Flachdachgebäude zugelassen. Damit auch die grenznahen Wandflächen im Verhältnis zur Einfamilienwohnhausbebauung harmonisch bleiben, wird festgesetzt, dass das oberste Dachgeschoss nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig ist. Alle Außenwände der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 1,25 m vorweisen, auf der Südseite 2,25 m.

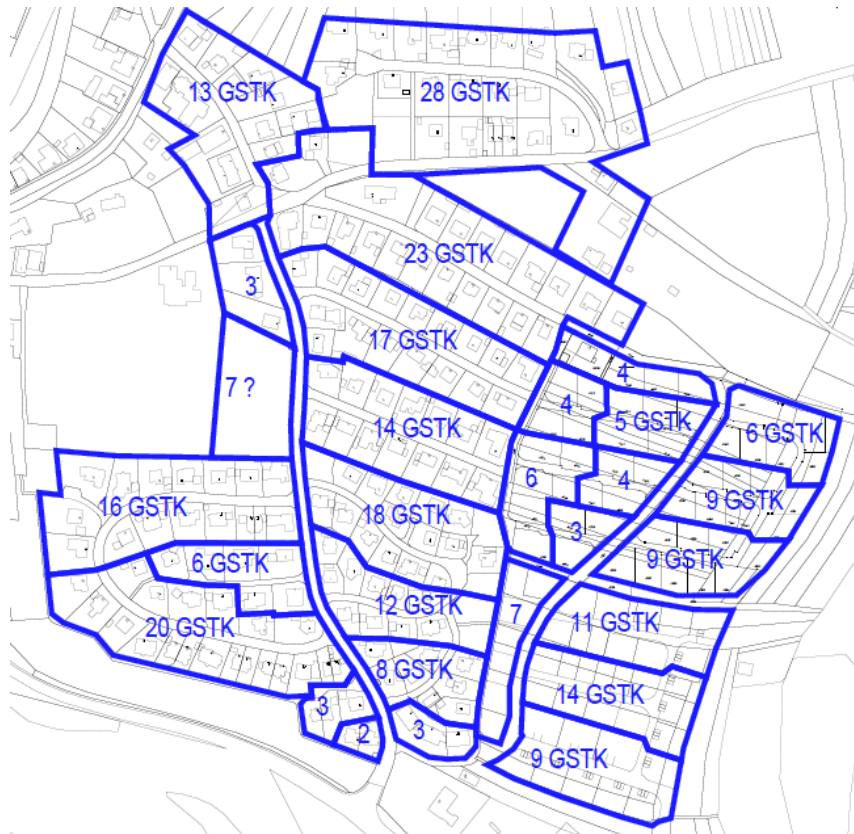
4. VERKEHR

4.1 Verkehrserschließung

Die Maria-Theresia-Straße als Nord-Südachse im Gesamtgebiet „Längenberg Ost“ wird als Wohnsammelstraße ausgelegt, und über die Ettenbergstraße an das Ortszentrum angebunden. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird sie an die Längenbergstraße und damit auf kurzem Wege an die Singenerstraße angebunden.

Der Verkehrszuwachs auf den bestehenden Straßen Längenberg-, Ettenberg-, Garten- und Alpblickstraße kann grob prognostiziert werden. Unter der Annahme einer hälftigen Aufteilung der Verkehrsbelastung des Gesamtgebiets Längenberg Ost ist in der Ettenbergstraße ein Aufkommen von 63 Fahrzeugen pro Stunde zu erwarten. Im Bereich des Anschlusses an die Längenbergstraße ist in der Spitzenstunde mit 42 Fahrzeugen zu rechnen. Beide Straßen sind mit beidseitigem Gehweg und einer Ausbaubreite von 5,50 m für eine Verkehrsbelastung bis 400 Fahrzeuge pro Stunde geeignet.

Ohne das Baugebiet weist die Längenbergstraße eine Verkehrsbelastung von 170 Fahrzeugen in der Spitzenstunde auf. Durch den Anschluss des Gesamtgebiets Längenberg Ost erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf 254 Fahrzeuge. Nicht bekannt ist der Durchgangsverkehr als Abkürzung für die Verbindung Eigeltingen - Singen. Unter Annahme einer hälftigen Abflusses des Ziel- und Quellverkehrs Richtung Norden und Richtung Süden, sowie einem Durchgangsverkehr von ca. 75 Fahrzeugen, ist mit einem Verkehrsaufkommen an der Kreuzung zur Landstraße mit ca. 202 Fahrzeugen zu rechnen. Die Längenbergstraße mit einer Ausbaubreite von 5,50 m ist für eine Verkehrsbelastung bis 400 Fahrzeuge pro Stunde geeignet.



Verkehrsaufkommen

	Mittelwert	Längenberg- strasse	Maria The- resiastraße	Ettenberg- straße
Grundstücke		284	94	70
Wohneinheiten je GSTK		1,33	1,33	1,33
Wohneinheiten (WE)		378	125	93
Einwohner (EW) je WE	2,0 bis 2,3	2,2	2,2	2,2
Einwohner (EW)		832	275	205
Wege pro EW	2,8 bis 3,2	3	3	3
Anzahl der Wege		2496	825	615
Anteil zu Fuß	22,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Anteil Rad	13,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Anteil ÖPNV	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Anteil Pkw	60,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Kfz-Fahrten je EW	1,6 bis 1,9	1,8	1,8	1,8
Pkw-Besetzung	1,2 bis 1,4	1,3	1,3	1,3
Kfz-Aufkommen		1440	476	355
Besucherfahrten	0,25 pro WE	95	31	23
Ver-/Entsorgung	3 % des EW- Verkehrs	43	14	11
sonstige Fahrten	8 % des EW- Verkehrs	115	38	28
Gesamtsumme		1693	559	417
Spitzenstunden				
Quellverkehr	10%	169	56	42
Zielverkehr	5%	85	28	21
Summe		254	84	63
Abfluss Nord bzw. Süd		127	42	
Durchgangsverkehrs		75	0	
Gesamt		202	42	

Der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt als verkehrsberuhigte Wohnstraßen. Das Plangebiet wird durch eine Spielstraße erschlossen. Sie bildet einen Erschließungsring mit einer mittleren Anbindung an die Sammelstraße. Um den Charakter des Wohnwegs und die künftige Ausweisung als Spielstraße gemäß VZ 325 STVO deutlich zu machen, wird die Fahrbahnbreite teilweise auf 3,50 m eingeschränkt. Ausweichstellen mit 5,50 m Breite bieten die Möglichkeiten des Begegnungsverkehrs LKW-PKW. Durch die Anordnung von Versätzen und Baumpflanzinseln soll optisch die Geschwindigkeit reduziert und der Charakter einer gemeinsamen Fläche für Fußgänger und Fahrzeuge verdeutlicht werden.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in Garagen und seitlich geschlossenen Car-Ports wird ein Vorplatz von 5,50 m Tiefe in Verbindung mit Vorgaben zur Einfriedigung dieser Bereiche festgesetzt. Der Vorplatz vor Garagen kann als zusätzliche PKW-Stellfläche genutzt werden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 75 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsmaschinen sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

4.2 Fußwege

Der Ehemalige Fußweg / Feldweg am Westrand des Plangebiets wird aufgehoben, da entlang der Maria-Theresia-Straße ein beidseitiger Gehweg angelegt wird. Die Verbindung zum Bildstockweg erfolgt über die Fußwegverbindung im Bereich der Streuobstwiese nördlich des Plangebiets. Diese wird als Grasweg für Spaziergänger zur Verbindung mit dem Waldgebiet und dem Sportplatz angelegt. Der Weg soll auch an den Spielplatz im Plangebiet „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ angeschlossen werden.

Die Fußwegverbindung ehem. Flst. Nr. 2012/1 zum Sportplatz wird aufgehoben, da entlang der südlichen Wohnstraße beidseitig ein Fußweg vorgesehen ist.

Im Bereich des Anschlusses an die Längenbergstraße soll aufgrund der geringen Breite des vorhandenen Straßengrundstücks und dem notwendigen Flächenerwerb nur ein einseitiger Fußweg angelegt werden. Dieser wird auf der Südseite geführt und bildet die Verbindung zur Bushaltestelle „Gohm“.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird mit Linienbussen der Südbadenbus GmbH in der Zeit von etwa 5:30 bis 22:00 Uhr betrieben. Die Haltestelle „Aachquelle“ befindet sich in 800 m, die Haltestelle „Gohm“ in 300 m Entfernung von der Plangebietsmitte. Werktags verkehren die Busse der Linie 7366 Engen – Stockach (nur Haltestelle „Aachquelle“) in beiden Richtungen für den Berufsverkehr halbstündlich, ansonsten vor 19:00 Uhr stündlich. Die Busse der Linie 7364 Singen-Stockach (beide Haltestellen) fahren werktags ganztägig vor 19:00 Uhr etwa stündlich in beiden Richtungen.

4.4 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Die ländliche Struktur der Stadt Aach und die Entfernung zu den Versorgungszentren in Singen und Engen führen zu einem hohen Motorisierungsgrad. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze orientiert sich an der statistische Erhebung für das Jahr 2004. Diese hat ergeben, dass in der Stadt Aach 2,08 PKW je Wohneinheit bei der Zulassungsstelle gemeldet sind.

Die nach § 37 Landesbauordnung (LBO) notwendige Zahl der Stellplätze je Wohneinheit wird auf 2,0 Stellplätze erhöht, um die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch privaten Stellplatzbedarf einzuschränken.

Die Grundstücke sind über Spielstraßen erschlossen, in denen keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen sind. Die Straße soll gemäß ihrem geplanten Charakter genutzt werden können. Parkende Fahrzeuge behindern hierbei die Funktion. Die statistisch notwendige Zahl von ca. 2 Stellplätzen je Wohneinheit in Aach muss deshalb auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

Die Gestaltung der Anliegerstraßen mit Baumpflanzinseln ergibt Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden deshalb die möglichen Garagenstandorte vorgeschlagen.

Für die Mehrfamilienhäuser im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA2 wird die Errichtung von Tiefgaragen zwingend vorgeschrieben. Aufgrund der Hangsituation liegen die Wohngeschosse bergseitig etwa geländeeben, die Tiefgarage ist talseitig deshalb sichtbar. Aus diesem Grund wird eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben. Da die Grundstücke in diesem Bereich stark verdichtet sind, müssen alle notwendigen Stellplätze ausschließlich in den Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die öffentlichen Stellplätze in diesem Bereich dienen dann vorwiegend dem Besucherverkehr.

5. IMMISSIONSCHUTZ

5.1 Schallimmissionen

Durch ein Gutachten des Ingenieurbüros Jud + Heine, Stuttgart wurden die Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Schallquellen auf das Plangebiet rechnerisch prognostiziert und beurteilt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Ausgangsdaten die Anforderungen von allen Schallemissionen erfüllt werden.

Als Schallemissionen wurden beurteilt:

- Straßenverkehr der Landstraße L 189
- Fläche des Gewerbegebiets Hirtenstall
- Wasserkraftwerk Aach
- Mohrhof
- Sport- und Trainingsplatz SV Aach
- Tennisplatz TC Aach
- Natursportpark Hirtenhof
- Künftig möglicher Bolzplatz lt. B-Plan-Änderung „Sportgelände Ettenberg“

Zur Reduktion des Lärms der Waschhalle des südlichen Gewerbebetriebs wird eine Vereinbarung getroffen, die regelt, dass während des Waschvorgangs die Tore zu schließen sind.

Die Lärmwerte für die Grundstücke 4,9,17,23 können nur aufgrund der abschirmenden Wirkung der Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ eingehalten werden. Die Realisation dieser Gebäude ist deshalb Voraussetzung für die Bebauung. Da die Gemeinde alle Grundstücke in diesem Bereich vermarktet, kann dies problemlos gesteuert werden.

Das Baufenster auf Grundstück Nr. 4 wurde so gewählt, dass die Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Dadurch ist die Grundstücksfläche im Vergleich zu GST. Nr. 2+3 größer. Es dürfen aber aus vorgenannten Gründen keine Befreiungen zum Verschieben des Gebäudes erteilt werden.

Genaueres Gutachten wird noch nachgetragen

5.2 Geruchsmissionen

Das Meteorologenbüro iMA, Richter & Röckle, Freiburg hat eine Prognose der Geruchsmissionen durch die zwei im Umfeld angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe (Mohrhof und Sandbühlhof) ausgearbeitet. Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass die Geruchsmissionen im geplanten Wohngebiet unter dem Immissionswert nach GIRL (10%) liegen. Dabei wurde das vom Umweltministerium herausgegebene Eckpunkte-Papier zugrunde gelegt.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz. Der Entwässerungskanal wird an den Ortskanal angebunden. Die Abwässer werden über den Sammler der Kläranlage Ramsen des Abwasserverbands zugeführt.

Der Hauptsammler wurde auf der ursprünglichen Planung der Maria-Theresia-Straße verlegt. Aufgrund der veränderten Linienführung muss dieser in Teilbereichen verlegt werden.

6.2 Regenwasserbeseitigung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Der Überlauf wird an den Ortskanal angeschlossen.

Die Hanglage und der geologische Schichtaufbau, sowie die dadurch zu erwartenden Auswirkungen auf die tiefer liegenden bestehenden Bebauungen sind der Standortwahl und beim Bau von Versickerungsanlagen des Regenwassers zu beachten.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss der Regenwasser-Sammelbehälter mit 5 cbm Volumen und einem zusätzlichen Puffervolumen von 2 cbm mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Stadt Aach und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Wasser- und Abwassersatzung der Stadt Aach entsprechen.

6.4 Strom, Gas, Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der „EnBW“, für die Telekommunikation von der TELEKOM installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Die am Westrand des Plangebiets verlaufende Hochspannungsfreileitung wird abgebaut.

Es soll durch verschiedene Maßnahmen der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

6.5 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

7.1 Spielplatzbedarf

Im Bereich des Plangebiets „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ soll auf etwa 600 m² Fläche ein neuer Spielplatz für das Gesamtgebiet „Längenberg Ost“ errichtet werden.

Für Kleinkinder stehen auf den Wohngrundstücken ausreichende private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder nutzen erfahrungsgemäß neben den öffentlichen Spielplätzen auch die angrenzende freie Landschaft für ihre Spiele. Somit besteht für das neue Baugebiet kein Bedarf zur Anlegung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes.

7.2 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

7.3 Weitere Folgeeinrichtungen

Ein Kindergarten, die Grund- und Hauptschule sowie sportliche, kulturelle und kirchliche Einrichtungen und Ladengeschäfte sind in Aach vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in den Nachbarstädten Engen, Stockach und Singen.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Stadt von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost - 3. Teilbereich“.

8.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden.

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

8.3 Straßenvorraum

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

8.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die ökologischen Ziele durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung ergänzt werden.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

9.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto-Bauland)	2,0472 ha	100,00 %
davon		
Netto-Bauland (Baugrundstücke)	1,4893 ha	72,75 %
Straßen und Zufahrten	0,4161 ha	20,32 %
Gehwege	0,0903 ha	4,41 %
Stellplätze	0,0091 ha	0,44%

Straßenbegleitgrün 0,0422 ha 2,06 %

9.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	20	1,2	24	2,97	ca. 71 E
Doppelhäuser	6	1,0	6	2,97	ca. 18 E
Mehrfamilienhäuser	3	5	15	2,97	ca. 45 E
Gesamt			45		ca. 134 E

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 45 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 134 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 2,0272 ha sind dies etwa 65 Einwohner je Hektar.

9.3 Kosten

Die geschätzten voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf etwa:

▪ Kanalisation	ca.	0,00 Euro
▪ Wasserversorgung	ca.	0,00 Euro
▪ Straßen und Gehwege	ca.	0,00 Euro
▪ Straßenbeleuchtung	ca.	0,00 Euro
▪ Bepflanzungen	ca.	0,00 Euro
	ca.	0,00 Euro

Aach, den 21.08.2018

Bürgermeister :

Planer :
