

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„LÄNGENBERG OST“

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

- A. GRUNDLAGEN
- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- D. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316 m.W.v. 01.01.2007).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes 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).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757) zuletzt geändert durch Art 1, Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2819).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
- 1.2 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Betrieb des Beherbergungsgewerbes jedoch nur in Form von Ferien-Einliegerwohnungen
- 1.3 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Grundflächenzahl (GRZ),
die Höhe der baulichen Anlagen (HW und HF),
die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf max. 0,35 betragen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit

maximal **2 Vollgeschossen**,

Hinweis: Das zweite Vollgeschoss kann aufgrund der Wandhöhenbegrenzung nur ein anrechenbares Vollgeschoss, wahlweise im Unter- oder Dachgeschoss sein.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als Obergrenze bestimmt.

Abweichungen nach unten sind zulässig, wobei sich in diesem Fall die Wand- und Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte EFH beziehen. Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Bei einer vom dargestellten Aufteilungsvorschlag abweichenden Abgrenzung der Einzelbaugrundstücke kann die Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen zwei benachbarten Höhenfestsetzungen interpoliert werden.

Im Bereich WA2 kann die Oberkante des Rohbodens im Obergeschoß beim Bau von Erdhügelhäusern bis zum 1,00m über der festgelegten EFH liegen (siehe Schaubild auf der Planzeichnung).

2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit höchstens 4,30 m

2.4.3 Firsthöhe Satteldach (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit höchstens 8,60 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt. Die maximale Firsthöhe wird mit höchstens 8,60 m festgesetzt.

2.4.4 Firsthöhe Pultdach (HP)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Pultfirst der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit höchstens 6,90 m

Der Pultdachfirst muss auf der nördlichen Gebäudeseite liegen.

2.4.5 Firsthöhe Erdhügelhäuser (Tonnendach - HT)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des erdüberdeckten Tonnendachs.

Sie ist festgelegt mit höchstens 5,00 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Der zulässige Firstverlauf für Satteldächer ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dabei stehen zwei rechtwinklig zueinander liegende Firstrichtungen zur Wahl. Für Pultdächer ist die Firstrichtung verbindlich auf Ost-West-Richtung festgelegt. Ausnahmsweise können Abweichungen bis zu 15 Grad von der Ost-West-Richtung zugelassen werden.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

- 4.2 PKW-Garagen und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des notwendigen Garagenvorplatzes (sog. Stauraum) zugelassen werden. In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.
- 4.3 Zur Sicherung der öffentlicher Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- 4.4 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die gesamten Kronenbereiche der ausgewiesenen Standorte zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote / Pflanzgebote) mit Standortfestlegung.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,80 Metern freizuhalten.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind auf Privatgrundstücken Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Erschließung und Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Anlage und die Unterhaltung der Leitungen mit den damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

7. Geländeanpassung an Verkehrsflächen §9 Abs 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlußflächen der privaten Grundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, anzupassen

8. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 8.1 Wasserretention (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt soll die Retention im Wohngebiet dezentral auf den einzelnen Privatgrundstücken in Form von Mulden-Rigolen stattfinden. Das gesamte Dachwasser ist über belebte Bodenschichten in Mulden einzuleiten, zeitverzögert zurückzuhalten und ggf. zur Versickerung zu bringen. Es ist darauf zu achten, dass keine Vernässung der Nachbargebäude stattfindet. Im Vordergrund steht die Rückhaltung und Verdunstung, da ggf. bindige Böden ungünstige Verhältnisse für eine Versickerung darstellen. Der Notüberlauf ist an die Orts-

Seite 5/15

kanalisation anzuschließen. Zusätzlich wird der Einbau von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ je Baugrundstück festgesetzt, um die Brauch- und Gartenbewässerung zu unterstützen.

8.2 Öffentliche Grünfläche (G1)

Entlang des südlichen Geltungsbereichs wird im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie hat die Funktion, die bestehende Obstbaumwiese langfristig zu sichern. Innerhalb der Fläche bestehen gemäß Planeintrag Pflanzbindungen für insgesamt sechs Bäume. Bei Ausfällen ist eine Nachpflanzung vorzunehmen. Geeignete Arten können der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

8.3 Öffentliche Grünfläche (G2)

Analog zu Ziff. 8.3.3 bildet die Grünfläche G2 die Fortsetzung von G1. Eine Pflanzbindung besteht für 12 Obstbäume. Zudem sind zwei Obsthochstämme zu bepflanzen (PFG 5). Die neu zu pflanzenden Bäume tragen zur Verbesserung des Siedlungsbilds bei.

8.4 Öffentliche Grünfläche (G3)

Das Lärmgutachten kommt zum Ergebnis, dass keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Der im Plan vorgesehene Lärmschutzwall kann daher entfallen. Zur südöstlichen Eingrünung des Wohngebiets, werden Sträucher und Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen in Gruppen gepflanzt.

8.5 Öffentliche Grünfläche (G 4)

Zur nordöstlichen Eingrünung des Wohngebiets, werden auf den bestehenden und geplanten Böschungsfächen Sträucher und Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen in Gruppen gepflanzt. Dieser Bereich ist empfindlich im Bezug auf Naherholung und das Landschaftsbild. Die entstehenden Wohngebäude werden an dieser exponierten Stelle großflächig eingegrünt.

8.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Im Bereich der Schutzgüter Boden und Flora/Fauna besteht entsprechend dem Umweltbericht ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes.

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden außerhalb des Plangebiets Flächen für Ersatzmaßnahmen herangezogen. Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Umweltbericht konkretisiert.

Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gelten als dem Plangebiet zugeordnet.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Entsprechend der Darstellung mit dem entsprechenden Planzeichen sind einzelne Gehölze mit Pflanzbindung zu erhalten. Ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Geländeänderungen und Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

Es handelt sich um folgende Pflanzbindungen:

- PFB 1 Entsprechend dem Planeintrag sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen G1 und G2 (Obstbaumwiese) und der angrenzenden Baugrundstücke Streuobstbäume zu erhalten

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Aus den im Umweltbericht genannten Gründen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Gehölze zu pflanzen. Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe, sowie die Ausführungen der Baumgruben und Unterpflanzungen dem Umweltberichts sowie den Pflanzlisten des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

10.1 PFG 1 Einzelbäume erster Ordnung

Zwei großkronige Bäume erster Ordnung werden als markante Einzelbäume, als Orientierungspunkte innerhalb des Baugebiets festgesetzt. Standortgerechte heimische Hochstämme sind gemäß Planeintrag zu pflanzen. Eine Auswahl an geeigneten heimischen standortgerechten Gehölzen ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

10.2 PFG 2 Einzelbäume erster Ordnung / Straßenbäume

Elf Bäume erster Ordnung werden gemäß Planeintrag als Straßenbäume entlang der Haupterschließungsstraße auf öffentlichem Grundstück gepflanzt. Eine Auswahl geeigneter heimischer standortgerechter Hochstämme ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

10.3 PFG 3 Einzelbäume zweiter Ordnung / Straßenbäume

Siebzehn Bäume zweiter Ordnung werden gemäß Planeintrag als Straßenbäume entlang der Erschließungsstraßen auf öffentlichen Grundstücken gepflanzt. Eine Auswahl geeigneter heimischer standortgerechter Hochstämme ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

10.4 PFG 4 Bäume Einzelbäume zweiter Ordnung / Straßenbäume

Zehn Bäume zweiter Ordnung werden gemäß Planeintrag als Straßenbäume entlang der Ettenbergstraße auf privaten Grundstücken gepflanzt. Eine Auswahl an Bäumen ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

10.5 PFG 5 Obstbäume

Entsprechend dem Planeintrag sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen G2 (Obstbaumwiese) zwei Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Eine Auswahl an Bäumen ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

10.6 PFG 6 Baumzone

Im Baugebiet ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen. Die Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Plananteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden alle Pflanzbindungen. Die Grundstücke 4, 9, 13, 17 und 21 können das Pflanzgebot PFG 4 auf das Flächenpflanzgebot anrechnen. Die Standortwahl der Bäume im Plananteil ist als Empfehlung zu verstehen. Eine entsprechende Realisierung ist wünschenswert. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Seite 7/15

10.7 PFG 7 Sträucher und Hecken

Anpflanzung von frei wachsenden Hecken und Sträuchern. Zur Nord- und Osteingrünung des Baugebiets sind die Böschungsfächen mit standortgerechten heimischen Hecken zu bepflanzen. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und trägt zur Verbesserung des Landschaftsbilds bei. Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

10.8 PFG 8 Halbtrockenrasen

Die südlich und westlich exponierten Böschungsfächen sind mit einer Kräutermischung mit dem Entwicklungsziel als Trockenrasen anzusäen. Die Fläche unterliegt einer Pflege in extensiver Form mit einmaliger Mahd im Jahr. Eine geeignete Auswahl der Artenzusammensetzung ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

10.9 PFG 9 Mähwiese

Nachsaaten innerhalb der Grünflächen (G 1 + G 2) sind unter den vorhandenen Streuobstbäumen mit einer Wiesenmischung der Ausprägung Glatthaferwiese mittlerer Standorte anzusäen. Die Fläche unterliegt einer Pflege in extensiver Form mit zweimaliger Mahd im Jahr. Eine geeignete Auswahl der Artenzusammensetzung ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

10.10 PFG 10 Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer und Dächer mit einer Neigungen von bis zu 15 Grad sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die durch die Begrünung entstehende Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf die Größe der Versickerungsmulden anrechenbar. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

10.11 Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

11. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

12. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**1. Bodenfunde**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Da möglicherweise mit archäologische Bodenfunde gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage 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. 25, Denkmalpflege

79083 Freiburg, Tel.: 0761/2083570 melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost“ wird hingewiesen.

3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

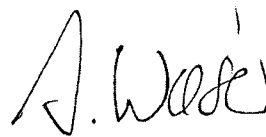
4. Pflanzlisten

Auf die Anlage zum Grünordnungsplan „Pflanzlisten“ wird hingewiesen.

Aach, den 30.07.2007

Bürgermeister :

Stadtplaner :



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„LÄNGENBERG OST“

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

- A. GRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316 m-W.v-01.01.2007).
- 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, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Die Dachneigung von Satteldächern und versetzten Pultdächern muss 25 – 45 Grad betragen. Die Dachneigung von Pultdächern muss 15 – 30 Grad betragen. Im Plangebiet WA2 sind in Verbindung mit Erdhügelhäusern flache und flachgeneigte Dächer sowie Tonnendächer mit intensiver Dachbegrünung zulässig.

Hinweis: Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhenbegrenzung vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

1.2 Dachform

Als Dachform zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Abwalmungen sind zulässig.

Glänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Die Länge darf höchstens 1/2 des Hauptdaches betragen. Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen zugelassen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen.

Im Bereich WA2 sind zusätzlich Erdhügelhäuser mit Flach- und Tonnendächern in Zusammenhang mit intensiver Dachbegrünung zulässig.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen, Freileitungen und Antennenanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zur Straße hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben festgelegten Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern) Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

- 2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen und seitlich oder straßenseitig geschlossenen Car-Ports ist ein Vorplatz von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser so genannte „Stauraum“ darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

- 2.3 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie (z.B. Seiten- oder Rückwände von Garagen) muss der Abstand mind. 0,75 m betragen.

- 2.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

- 2.5 Aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

3. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

- 3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem sogenannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

4. Bodenaushub / Geländeänderungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.
- 4.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Gegenüber Straßen und Gehwegen ist mit Stützmauern und Böschungsfüßen ein Mindestabstand von 75 cm einzuhalten.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Je Gebäude ist ein Regenwasser-Kleinspeicher mit mindestens 5 cbm Volumen einzubauen (Zisternen).

Der Überlauf ist über Retentionsflächen abzuführen. Das Regenwasser wird über eine belebte Bodenschicht in Mulden-Rigolen eingeleitet. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Diese Maßnahmen dienen dem aktiven Hochwasserschutz.

Auf der Basis eines geologischen Gutachtens kann bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens von der Festsetzung einer Retentionsfläche (Mulden-Rigole) befreit werden. Als Ausgleichsmaßnahme muß der Regenwasserkleinspeicher zusätzlich zu den 5 cbm Rückhaltevolumen ein Puffervolumen von 2 cbm mit zeitverzögerter Ableitung erhalten.

- 5.2 Darüber hinaus wird die Anlage von dezentralen Kleinspeichern zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen. Den Bauherren wird nahe gelegt anhand der vorgesehenen Brauchwassernutzung die Zisterne dimensionieren zu lassen
- 5.3 Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.
- 5.4 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

6. Weitergehende Empfehlungen

- 6.1 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 6.2 Über den Standard des „Niedrigenergiehaus“ (ca. 30 KWh/m²a) hinaus wird die „Passivhausbauweise“ (< 15 KWh/m²a) empfohlen. Bei größeren südausgerichteten Dachflächen ist die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen sinnvoll.
- 6.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten
- 6.3 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 6.4 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen. Entsprechende Hinweise geben die grünordnerischen Vorschläge im Umweltbericht.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

8. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. **Bebauungsplan**

Auf dem Bebauungsplan „Längenberg Ost“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

Auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, Hilzingen, mit der Anlage „Pflanzenliste“ wird hingewiesen.

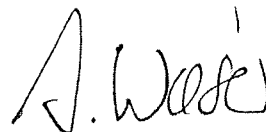
4. **Baugrundverhältnisse**

Den Bauherren wird empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Aach, den 30.07.2007

Bürgermeister :

Stadtplaner :



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"LÄNGENBERG OST – 1. ÄNDERUNG"

- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

1. RECHTSGRUNDLAGEN
2. NEUFESTSETZUNG

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes 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).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. 2007 Nr. 9 S. 252).

2. Änderung

Es gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes mit der Neufassung folgender Ziffern:

Ziffer 2.4.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Wandhöhe HWT (Tonnendach)

Sie ist festgelegt mit höchstens **4,30 m**

Wandhöhe HW (Alle anderen Dachformen)

Sie ist festgelegt mit höchstens **6,00 m**

Ziffer 2.4.3 Firsthöhe Satteldach / Zeltdach (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche.

Die maximale Firsthöhe darf betragen:

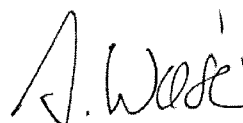
- Bei einer Wandhöhe HW bis max. 4,30 m **8,60 m**
- Bei einer Wandhöhe HW von über 4,30 bis 6,00 m **7,80 m**

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

Aach, den 14.09.2009

Bürgermeister:

Planer:



Seite 2/2

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"LÄNGENBERG OST – 1. ÄNDERUNG"

- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

1. RECHTSGRUNDLAGEN
2. ÄNDERUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. 2007 Nr. 9 S. 252).

2. Änderung

Es gelten die Festsetzungen der bisherigen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes mit der Neufassung folgender Ziffern:

Ziffer 1.1 Dachneigung

Die Dachneigung von Satteldächern, Zeltdächern und höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern muss 15 – 45 Grad betragen.

Die Dachneigung von Pultdächern muss 15 – 30 Grad betragen.

Im Plangebiet WA2 sind in Verbindung mit Erdhügelhäusern flache und flachgeneigte Dächer sowie Tonnendächer nur in Verbindung mit intensiver Dachbegrünung zulässig.

Hinweis: Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhenbegrenzung vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

Ziffer 1.2 Dachform

Als Dachform zulässig sind Sattel- und Pultdächer, Zeltdächer sowie Abwalmungen.

Glänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Die Länge darf höchstens 1/2 des Hauptdaches betragen. Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen zugelassen. Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen.

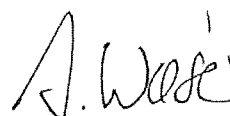
Im Bereich WA2 sind zusätzlich Erdhügelhäuser mit Flach- und Tonnendächern in Zusammenhang mit intensiver Dachbegrünung zulässig.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

Aach, den 14.09.2009

Bürgermeister:

Planer:



Seite 2/2