STADT AACH / BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM BOHL", 1. ÄNDERUNG

Planzeichen / Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Bohl", gem. § 9 (7) BauGB.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Auf dem Bohl"
- WA — Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO.
- Verkehrsflächen, gem. § 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB.
- Öffentliche Grünflächen, gem. § 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB.
- Private Grünflächen, gem. § 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen, gem. § 9 (1) Nr.25a und (6) BauGB.

- SI — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Sichtdreieck, gem. § 9 (1) Nr.23 und (6) BauGB.
- Bestehende Gebäude
- Baugrenze gem. § 23 (1, 3) BauNVO
- Neue Grundstücksgrenzen
- Firstrichtung
- WA / Z= I + I DG / DN= 30-38° / GRZ = 0.30 / GFZ = 0.50 / o — Füllschema der Nutzungsschablone: Maß der zulässigen baulichen Nutzung

WA = Art der baulichen Nutzung, hier "Allgemeines Wohngebiet"
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschoßflächenzahl
Z = Zahl der Vollgeschoße
DN = Dachneigung
o = offene Bauweise

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan– Änderungsbeschluß gemäß § 13 BauGB.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Bohl" wurde gem. § 2(1) BauGB vom Gemeinderat am 22.07.1996 beschlossen.

2. Beteiligungsverfahren

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Angrenzer wurden am ..... beteiligt. Bürgerbeteiligung vom 1. - 15.8.1996

3. Satzungsbeschluß

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 18. Nov. 1996 als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt übereinstimmen.

Stadt Aach, den 18. Nov. 1996

Späth, Bürgermeister

STADT 1 AACH

5. Inkrafttreten

Der angezeigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB
am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

STADT AACH
BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM BOHL"
1. ÄNDERUNG

NORD

707 95 402

4.02

BÖHLER & BÖHLER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
78467 Konstanz, Lohnerhofstraße 9
78050 VS-Villingen, Gerberstraße 25
Tel.: 07531/62039
Fax: 07531/53086
Tel.: 07721/33640
Fax: 07721/33751

PROJEKT	Stadt Aach Bebauungsplan "Auf dem Bohl" 1. Änderung			
PLANART	Rechtsplan Satzungsbeschluß			
Masstab	1/500	FORMAT	DATUM	NAME
		DIN A 2	11.12.95	ebö/Rö
			05.11.96	ebö/Rö

STADT AACH

B E B A U U N G S P L A N

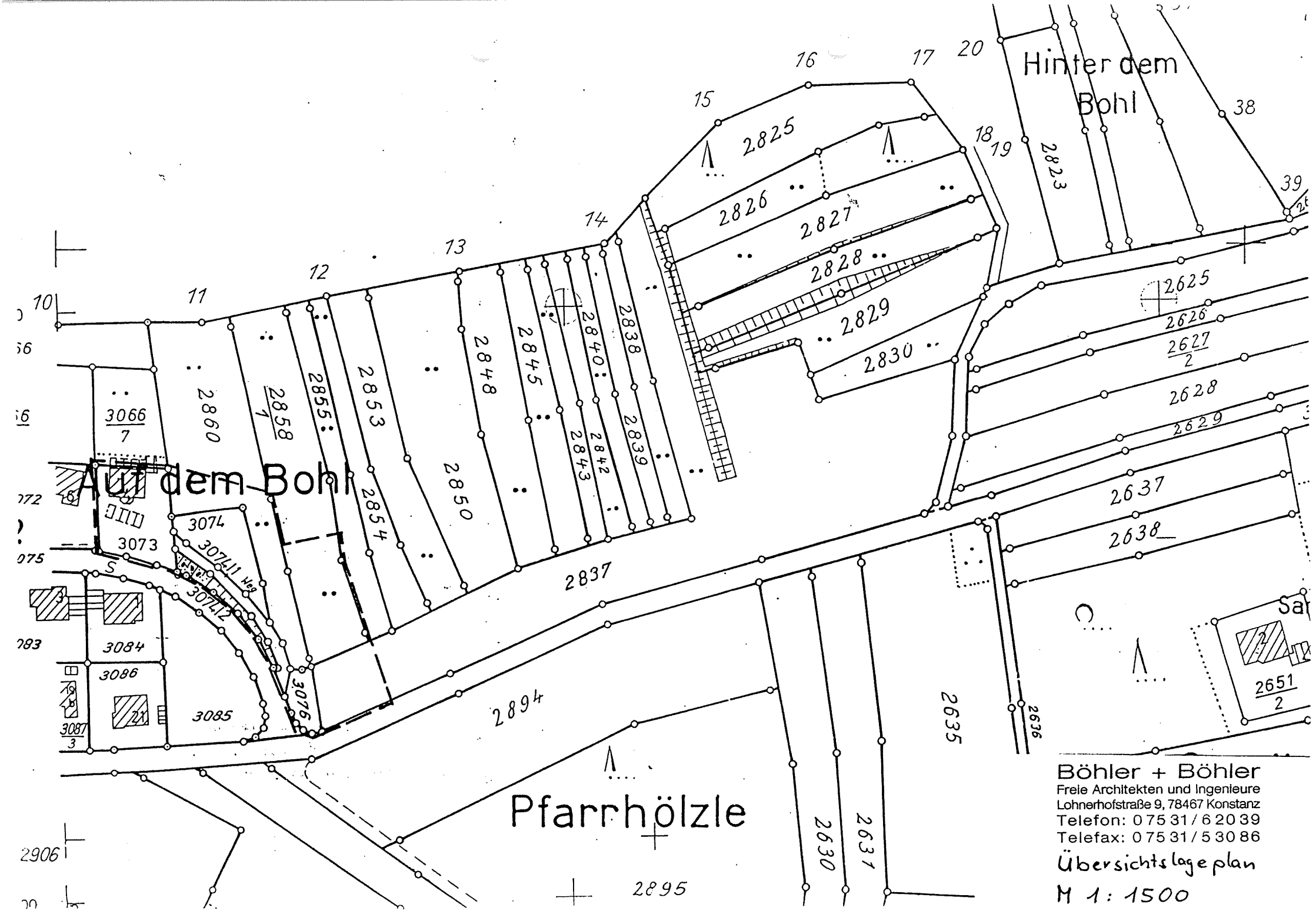
"AUF DEM BOHL"

1. ÄNDERUNG

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

II. ÄNDERUNGSSATZUNG


Hinter dem Bohl
Auf dem Bohl
Pfarrhölzle
Böhler + Böhler
Freie Architekten und Ingenieure
Lohnerhofstraße 9, 78467 Konstanz
Telefon: 07531/62039
Telefax: 07531/53086
Übersichtslageplan
M 1:1500

STADT AACH

Bebauungsplan:

"AUF DEM BOHL" 1. Änderung

I. Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat am 22. Juli 1996 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bohl" für einen Teilbereich zu ändern und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB durchzuführen. Für den Planbereich ist das Plankonzept vom 11.12.1995 maßgebend.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Bohl" 1. Änderung erfolgte am 31.07.1996.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein sinnvoller und dauerhafter Abschluß der Bebauung im östlichen Teil der Gemeinde erreicht werden. Es ist kein Neubau von Straßen erforderlich; die bestehende Gemeindestraße "Im Bohl" kann für die Erschließung der neu zu bildenden Baugrundstücke herangezogen werden.

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke bzw. Teilgrundstücke Flst. Nr. 3076, 2858/1 Teil, 2837/Teil einheimischen Bürgern als Bauland zur Verfügung zu stellen. Ein dringender Wohnbedarf liegt vor.

Weiterhin ist geplant, die bereits bebauten Grundstücke Flst. Nr. 3073 und 3074 in den Änderungsplan miteinzubeziehen, da die dortigen Überbauungen nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bohl" entsprechen.

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen, bisherigen Bebauungsplanes sollen im wesentlichen auch auf die Bebauungsplanänderungen anzuwenden sein. Die abweichenden, neu getroffenen Festsetzungen sind in der Änderungssatzung aufgeführt.

Seitens der östlich angrenzenden Grundstückseigentümer liegen Einwendungen wegen der bisher ungeklärten Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken vor. Den Einwendungen konnte abgeholfen werden, indem von Osten her ersatzweise die notwendigen Zufahrten ermöglicht werden.

Aufgestellt, 05.11.1996

E. Böhler, Freier Architekt

../4

S T A D T A A C H

BEBAUUNGSPLAN: "AUF DEM BOHL"

1.ÄNDERUNG

II. S A T Z U N G

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466) der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung ab 1.1.1996, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860) hat der Gemeinderat am ..... den Bebauungsplan "Auf dem Bohl" 1. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist die Einbeziehung der Grundstücke bzw. Teilgrundstücke Flst. Nr. 3076, 2858/1 Teil, 2837/Teil in den Geltungsberich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bohl", für die Überbauung mit Wohngebäuden.

§ 2

Änderungsbereich

Maßgeblich ist der Lageplan vom 05.11.1996

§ 3

Inhalt der Änderung

1. Art der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

../5

2. Maß der baulichen Nutzung

- Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,30

- Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,50

3. Bauweise

Zulässig ist die offene Bauweise; demnach ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und die Errichtung von Hausgruppen zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Bezugshöhe für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe ist festgelegt, wie folgt:

- Die Oberkante des vorhandenen, natürlichen Geländes, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ist Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe. Der Bezugspunkt verändert sich im geneigten Gelände entsprechend dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Ziff. 25a BauGB

Auf den im Bebauungsplan eingezeichneten privaten Grünflächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß den Angaben in der beigelegten Pflanzenliste vorzunehmen.

Soweit im Baubereich der Grundstücke Flst. Nr. 2858/1 und 2837 vorhandene Obsthochstämme beseitigt werden müssen, sind solche in doppelter Anzahl an geeigneter Stelle auf den Restgrundstücken wieder zu pflanzen und langfristig zu erhalten.

Entlang der Grenze des östlichen Teils des Baugebietes ist zwischen den Grundstücken Flst. Nr. 3073 und 2837 spätestens nach Vollzug der Bebauung eine Hecke zu pflanzen. Hierbei sind folgende einheimische Stauden zu verwenden: Haselnuß, Holunder, Weißdorn, Schlehe, Wildkirsche, wolliger Schneeball. Die diesbezüglichen Flächenausweisungen im Bebauungsplan sind zu beachten.

6. Dachgestaltung

Zugelassen sind Satteldächer mit einer Neigung von 30-38 Grad.

Dachgaupen sind als Giebel- und Dreiecksgaupen zulässig. Die Breite einer einzelnen Gaupe darf die Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Breite mehrerer Gaupen darf die Hälfte der Gesamtlänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

../6

Für die Dachdeckung sind naturrote oder engobierte Ziegel, Dachsteine mit entsprechender Einfärbung und gleichgeartete, kleinformatige Dachdekkungsmaterialien zulässig.

Metalldeckungen sind nicht zulässig.

Metalldeckungen bzw.Metallbekleidungen für Gaupen sind zulässig.

Die zulässige Firsthöhe darf mit baulichen Anlagen oder Nebenanlagen nicht überschritten werden.

§ 4

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

1. Begründung zur Änderung vom	05.11.1996
2. Lageplan vom	05.11.1996
3. Pflanzenliste vom	05.11.1996

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die in der 1. Änderung neu gefasst sind, im Geltungsbereich dieser Satzung außer Kraft.

Stadt Aach den, 18. Nov. 1996

Späth, Bürgermeister

STADT AACH

-Bebauungsplan "Auf dem Bohl" 1. Änderung-

-Pflanzenliste-

A) Bäume 1. Ordnung

-Acer platanoides	-	Spitzahorn
-Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Fraxinus excelsior	-	Esche
-Quercus petraea	-	Traubeneiche
-Quercus robur	-	Stieleiche
-Tilia cordata	-	Winterlinde
	-	Obstgehölze als Hochstämme
-Juglans regia	-	Walnuß

B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Strassen

Wie oben, zusätzlich

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus colurna	-	Baumhasel
-Prunus padus	-	Traubenkirsche
-Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
-Sorbus aria	-	Mehlbeere
-Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
	-	Obstgehölze

C) Obst - Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen

-Malus domestica	-	Apfel in Sorten
-Prunus avium	-	Vogelkirsche
-Prunus domestica	-	Pflaume, Zwetschge
-Pyrus communis	-	Holzbirne

D) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Sambucus nigra	-	Holunder

../2

E) Wildgehölze für Böschungen, an Wegen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Crataegus mmonogyna	-	Weißdorn
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Rosa glauca	-	Hechtrose
-Rosa rubiginosa	-	Weinrose
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Sorbus aria	-	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche
-Syringa vulgaris	-	Flieder

F) Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter C, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder u. a.), Blütenstauden

G) Berankung von Fassaden und Carports

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich u. a.)

H) Hecken/geschnittene Hecken

-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Cornus mas	-	Kornelkirsche

I) Unterpflanzung entlang von Gebäuden

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

-Geranium arten	-	Storchschnabel
-Hedera helix	-	Efeu
-Lamium galeobdolon	-	Goldnessel
-Pulmonaria angustifolia	-	Lungenkraut
-Symphytum grandiflorum	-	Wallwurz
-Vinca minor	-	Immergrün