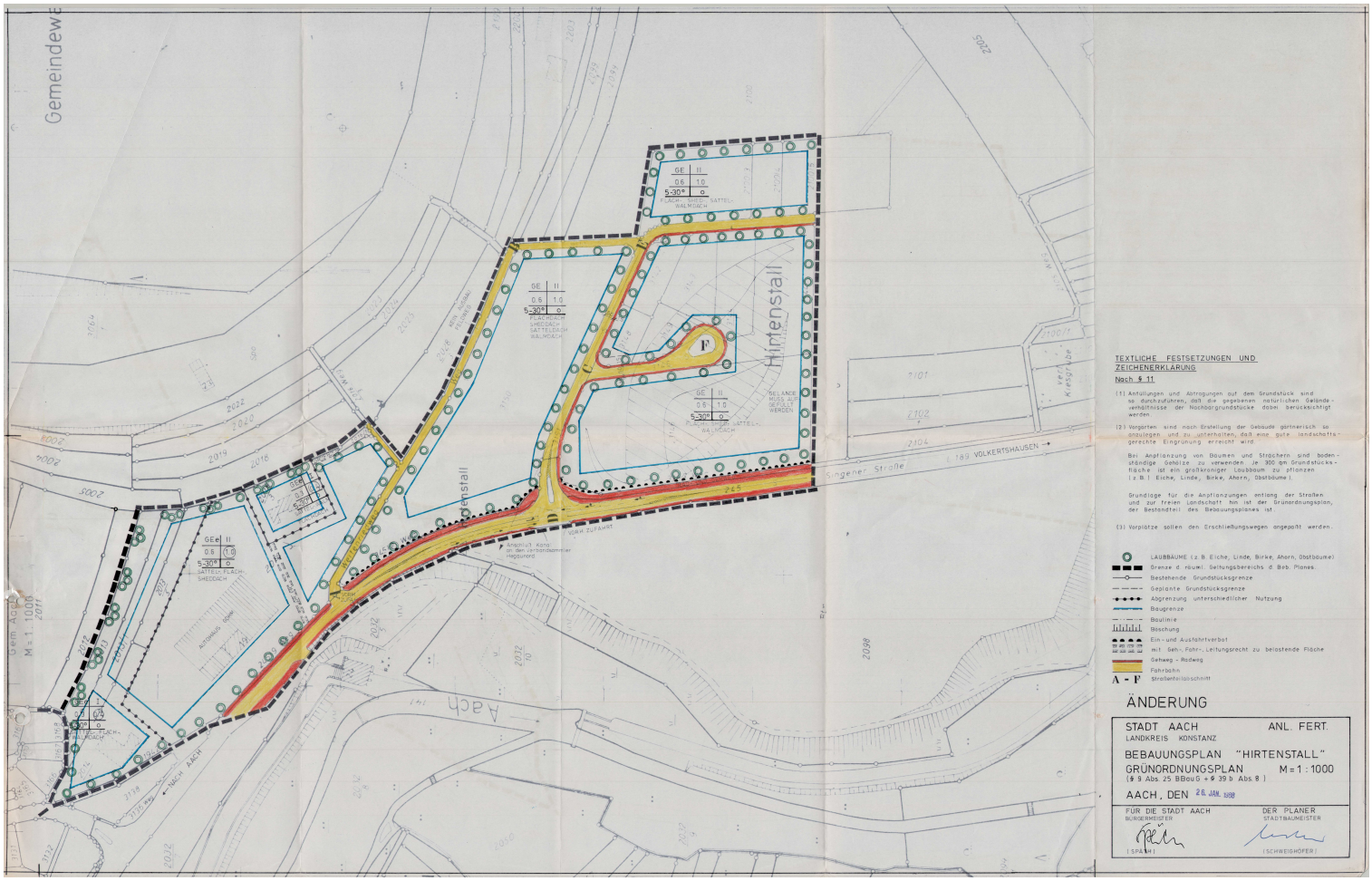

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG

Nach § 11

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke dabei berücksichtigt werden.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude gärtnerisch zu anzulegen und zu unterhalten, daß eine gute landschaftsgerechte Eingrünung erreicht wird.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Strächern sind bodenständige Gehölze zu verwenden. Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (z.B.) Eiche, Linde, Birke, Ahorn, Obstbäume).

Grundlage für die Anpflanzungen entlang der Straßen und zur freien Landschaft hin ist der Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

(3) Vorplätze sollen den Erschließungswegen angepaßt werden.

- LAUBBÄUME (z.B. Eiche, Linde, Birke, Ahorn, Obstbäume)
- Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Beb. Planes.
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Baulinie
- Böschung
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Gehweg - Radweg
- Fahrbahn
- A - F Straßenfeldausschnitt

ÄNDERUNG

STADT AACH ANL. FERT.
LANDKREIS KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "HIRTENSTALL"
GRÜNORDNUNGSPLAN M = 1 : 1000
(§ 9 Abs 25 BBauG + § 35 b Abs. 8)

AACH, DEN 26. JAN. 1988

FÜR DIE STADT AACH
BÜRGERMEISTER
(SPÄTH)

DER PLANER
STADTBAUMEISTER
(SCHWEIGHÖFER)

STADT **A A C H**
Landkreis Konstanz

S A T Z U N G
über den Bebauungsplan "Hirtenstall - Änderung" in Aach

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBL. S. 51), in Verbindung mit § 4der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 22.12.1975 (GBL. S. 1) hat der Gemeinderat am 29.02.1988 den Bebauungsplan "Hirtenstall - Änderung" in Aach, Kreis Konstanz, als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 3 Nr. 1).

§ 2
Inhalt der Bebauungsplanänderung

Von den Bestandteilen des Bebauungsplanes vom 01.02.1980 sowie der Änderung vom 21.6.1982 und 27.04.µ984 werden die Pläne vom 22.01.1982 uns 22.02.1984 durch den Plan vom 26.01.1988 und die Bebauungsvorschriften vom 26.01.1988 ersetzt.

Der Bebauungsplan wird durch den Grünordnungsplan vom 26.01.1988 ergänzt.

§ 3
Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:
1. Plan vom 26.01.1988
2. Bebauungsvorschriften vom 26.01.1988
3. Grünordnungsplan vom 26.01.1988

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:
Übersicht vom 26.01.1988
Begründung vom 26.01.1988

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. v. § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die ersetzten Bestandteile des bisherigen Bebauungsplanes außer Kraft.

Aach, den 29.02.1988

Späth
Bürgermeister

STADT AACH

Stadt Aach
Bebauungsplan "Hirtenstall - Änderung"
Begründung

---

1. Allgemeines

Aufgrund von Nachfragen nach Gewerbegrundstücken hat der Gemeinderat 1979 beschlossen, für das Gewann "Hirtenstall" einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Gelände ist im festgestellten Flächennutzungsplan der Stadt als Gewerbegebiet nach § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Gelände liegt im Süden der Stadt Aach östlich der L 189 Aach - Volkertshausen. Ansatzpunkte für die Gewerbeansiedlung sind bereits vorhanden. Im nördlichen Teil des geplanten Gebietes befindet sich bereits das Autohaus Erwin Gohm.

Die Grenzen des Gewerbegebietes sind:

im Westen die L 189

im Norden des Grundstück Flst.Nr. 2013

im Osten die südliche Verlängerung des Feldweges Flst.Nr. 2029

im Süden etwa die Verlängerung der nördlichen Grenze der Grundstücke Flst.Nr. 2101, 2102/1 und 2104

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 7 ha. Davon sind ca. 2 ha überbaut (Fa. Gohm). Ein Teil des Geländes wurde im Zug des Kiesabbaus wieder aufgefüllt.

Das Gelände liegt im südlichen Bereich z.T. 3,50 m tiefer als die Fahrbahn der L 189. Teile des Planungsgebietes liegen im aufgefüllten Kiesabbaugelände. Eine Garantie für die Gründung der Gebäude wird von der Stadt Aach nicht übernommen.

Aufgrund des Bedarfs an zusammenhängenden Bauflächen wurde der Bebauungsplan 1982 in der Weise geändert, daß die Erschließungsstraße B - C entfällt. Außerdem wurde auf den geplanten Gehweg nördlich der Erschließungsstraße D - E verzichtet. Nachrichtlich wurde der bereits vorhandene Rad- und Gehweg entlang der L 189 und die geänderte Einmündung der Erschließungstraße von der L 189 in das Gewerbegebiet aus den Plänen der Straßenbauverwaltung übernommen.

Die Dachneigung der Gebäude wurde auf bis 30° erweitert.

Aufgrund der weiteren Nachfrage nach Baugrundstücken durch Gewerbebetriebe wurde 1984 eine Erweiterung erforderlich. Im Hinblick auf die spätere Erweiterung in südlicher Richtung wurde die Erschließungsstraße D - E nach Süden weitergeführt. Sie erschließt gleichzeitig die östlich von ihr liegende Fläche.

2. Art des Bebauungsgebietes und Bauweise

Das Gebiet wurde entsprechend § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Planungsgebiet dürfen nur nicht störende Betriebe angesiedelt werden. Die jetzige Änderung hebt diese Beschränkung für das Gebiet südlich des Feldweges A - B (Weitenriedweg) auf. Mit Rücksicht auf das angrenzende Wohngebiet im Norden bleibt die Beschränkung für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes bestehen. In diesem Bereich dürfen aufgrund § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nur Betriebe angesiedelt werden, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Interesse der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

3. Erschließung

a) Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über einen neuen Anschlußsammler an der Verbandssammler Hegau-Nord südwestlich des E-Werkes.

b) Der Anschluß an die Wasserversorgung erfolgt beim Autohaus Gohm über eine neue Verbindungsleitung Ø NW 150.

c) Das Gebiet wird über eine Trafostation des E-Werkes Aach eG mit Strom versorgt.

d) Der verkehrstechnische Anschluß des Gewerbegebietes erfolgt bei Punkt D an die L 189. Die Erschließungsstraßen erhalten ein Fahrbahnbreite von 6,00 m und einem Gehweg von 1,50 m.

4. Kosten

Das Gewerbegebiet ist erschlossen. Durch die Änderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Aach, den 26.01.1988

Späth
Bürgermeister

STADT A A C H

Bebauungsplan

"HIRTENSTALL - ÄNDERUNG"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. Augsut 1976 (BGBL. I S. 2256 und S. 2617) -BBauG- zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.02.1986 (BGBL. I S. 265).

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15. September 1977 (BGBL. I S. 1763) -BauNVO-, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBL. I S. 2665)

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981.

4. § 3 Abs. 1, § 6, §§ 7, 11, 13, 73 und 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28. November 1983 (GBL. S. 770) und der letzten Änderung vom 01.04.1985 (GBL. S. 51).

Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1
Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im nördlichen Bereich des Plangebietes nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (GEe).

§ 2
Ausnahmen

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind als Ausnahmen zulässig, wobei höchstens eine Wohnung für den in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Personenkreis errichtet werden darf. Die Wohnnutzung muß gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein und sie darf nicht vor der gewerblichen Nutzung erfolgen.

§ 3
Neben- und Versorgungsbetriebe

(1) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, außer zwischen der Baugrenze und befstigten Fahrbahnrand der L 189.

(2) Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Im Einzelfall kann eine 3-geschossige Bebauung von Verwaltungs- und Bürogebäuden zugelassen werden, wenn dadurch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und eine Gesamthöhe von 8 Metern sowie die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5
Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei die zulässige Länge der Baukörper in Ausnahmefällen 50 m überschreiten kann, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen notwendig ist.

§ 6
Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Für Hochbauten jeder Art ist von der L 189 ein Mindestabstand von 20 m ab Fahrbahnrand einzuhalten.

(3) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

§ 7
Abstandsflächen

Die Mindesttiefe der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze beträgt 5 m, soweit der Plan keine anderen Eintragungen enthält. Im übrigen gelten die Bestimmungen der LBO.

IV. Baugestaltung

§ 8
Gestaltung der Bauten

(1) Baukörper, die länger als 30 m sind, müssen gegliedert werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

a) bei zweigeschossigen Gebäuden	6,00 Meter
b) bei gewerblichen Gebäuden	8,00 Meter

(3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet und dem Hauptgebäude in Material, Farbe, Form und Größe anzupassen.

(4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(5)

Dach	Wohngebäude:	Flachdach, Satteldach bzw. Walmdach bis 30°
	Gewerbegebäude:	Flachdach, Sheddach, Satteldach bis 30°
	Bürogebäude:	Flachdach, Satteldach bis 30°

§ 9

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

(2) Pkw-Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,oo m, Lkw-Garagen einen Mindestabstand von 10,oo m zur Straße bzw. Gehweg haben. Der Stellplatz darf nicht eingefriedet werden.

§ 10

Einfriedungen

(1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind vor der Bauflucht und in 1 m Abstand von der Straßen- bzw. Gehweggrenze:
Hecken aus bodenständigen Sträuchern bis 0,60 m Höhe mit Stellsteinabschluß zum Gehweg bzw. zur Fahrbahn.

Maschendrahtzäune werden bis zu max. 1,80 m Höhe mit beidseitiger Bepflanzung undeinem Mindestabstand von der Straße- bzw. Gehweggrenze von 1,00 m gestattet.

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

(3) Ausnahmen können aus betriebsnotwendigen Gründen zugelassen werden.

§ 11
Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke dabei berücksichtigt werden.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude gärtnerisch so anzulegen und zu unterhalten, daß eine gute landschaftsgerechte Eingrünung erreicht wird.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden. Je 300 m^2 Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (z.B. Eiche, Linde, Birke, Ahorn, Obstbäume).

Grundlage für die Anpflanzung entlang der Straßen und zur freien Landschaft hin ist der Grünordnungsplan (Bepflanzungsplan), der Bestandteil des Bebauungsplanes ist und dessen Festsetzungen verbindlich sind.

(3) Vorplätze sollen den Erschließungswegen angepaßt werden.

§ 12
Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 13
Stromversorgung

Für die Stromversorgung gelten die allgemeinen Versorgungsvorschriften des Kraftwerkes.

§ 14
Sicherung von Bodenfunden

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern und Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen (Dr. Aufdermauer, Hegau-Museum, Singen).

Zutagekommende Funde (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen u.ä.) sind umgehend gem. § 10 und 20 Denkmalschutzgesetz dem Kreisarchäologen zu melden und im Boden zu belassen. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

§ 15
Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG.

§ 16
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

Aach, den 26.01.1988

Späth
Bürgermeister