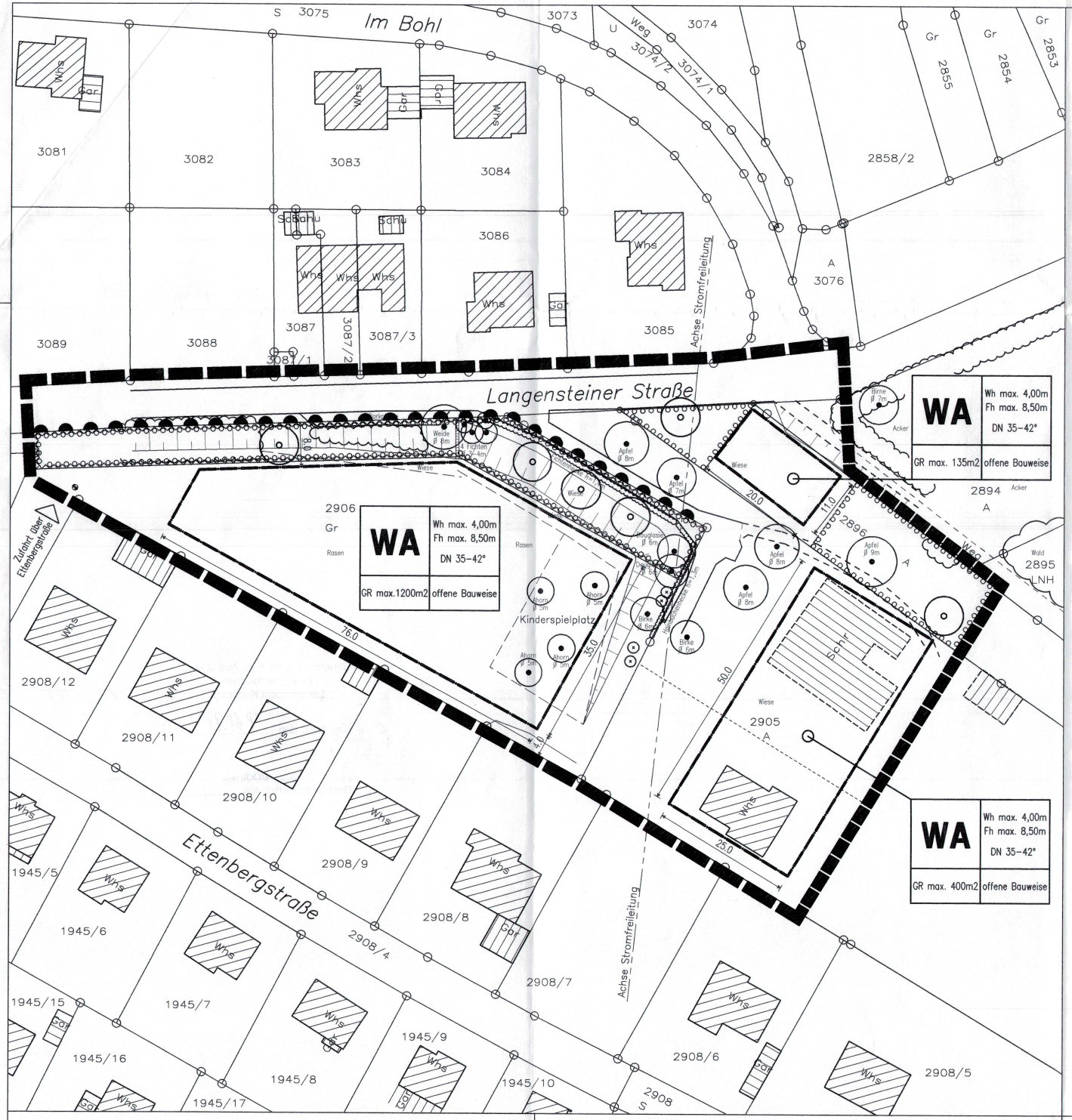


## Planzeichen / Hinweise

- Festgelegte Grenze zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Räumlicher Geltungsbereich des im Zusammenhang bebauten Bereiches
- Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Böschungen
- Verkehrsflächen befestigt/unbefestigt
- Zaun
- Bäume mit Art und Kronendurchmesser
- Blütensträucher (Jasmin, Flieder)
- Strauchgruppen/ Hecken
- Waldgrenzen
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Erhalt der Böschungen; gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; gem. § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB.
- Zu pflanzende Bäume; gem. § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB
- Baugrenze gem. § 23 (1, 3) BauNVO
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Füllschema der Nutzungsschablone:
  Maß der zulässigen baulichen Nutzung
  WA = Allgemeines Wohngebiet, gem § 4 BauNVO.
  GR max.= maximal zulässige Grundfläche
  Wh max.= maximal zulässige Wandhöhe
  Fh max.= maximal zulässige Firsthöhe
  DN= Dachneigung in Grad

WA | Wh max. 4,00m, Fh max. 8,50m, DN 35–42° | GR max. 400m2 offene Bauweise

# Stadt Aach
# Klarstellungs- und Abrundungssatzung "Langensteiner Straße"

NORD

708 98 401

**4.01**


BÖHLER & BÖHLER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
78467 Konstanz
Lohnerhofstraße 9
Tel.: 07531/9807–0
Fax: 07531/980770


| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROJEKT | Stadt Aach<br>Klarstellungs– und Abrundungssatzung<br>"Langensteiner Straße" | | | |
| PLANART | RECHTSPLAN<br>Lageplan zur Satzung | | | |
| MASSTAB | 1/500 | FORMAT | DATUM | NAME |
| | | DIN A 2 | 06.07.98 | ebö/Rö. |

**STADT AACH**

# KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGSSATZUNG

## FÜR DIE GRUNDSTÜCKE

## FLST.-Nr. 2906, 2905 und 2896/Teil

## INHALTSVERZEICHNIS


| | | | |
|---|---|---|---|
| I. | Begründung | vom 06.07.1998 | Seite 3 - 4 |
| II. | Satzung | vom 06.07.1998 | Seite 5 - 7 |
| III. | Anlagen | | |
| | Lageplan mit Geltungsbereich | vom 06.07.1998 | Plan-Nr. 2.01 |
| | Lageplan mit Grünbestand | vom 06.07.1998 | Plan-Nr. 2.05 |
| | Lageplan zur Satzung | vom 06.07.1998 | Plan-Nr. 4.01 |

# I. Begründung

## zur Klarstellungs- und Abrundungsatzung für die Grundstücke Flst.-Nr. 2906, 2905 und 2896/Teil

Der Gemeinderat der Stadt Aach beschloß in seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.1998, für die vorgenannten Grundstücke eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung zu erlassen.

Die Gemeinde hat bereits weit im Vorfeld der in Aufstellung befindlichen Klarstellungssatzung die gemeindlichen Planungsabsichten im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung geprüft. Dies ist auch insbesondere im Zusammenhang mit der Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) geschehen. Desweiteren erfolgte die Anfertigung eines städtebaulichen Rahmenplanes, welcher sich zum jetzigen Zeitpunkt im Beratungsstadium befindet. Bereits in diesem Zusammenhang erfolgte die eingehende Prüfung, wie am Ortsausgang in Richtung Langenstein der dortige Siedlungsabschluß abschließend ausgestaltet werden kann.

Im nördlichen Bereich der Langensteinerstraße befindet sich das mit Bebauungsplan festgesetzte Plangebiet „Bohl", im südlichen Bereich das Bebauungsplangebiet „Ettenberg". Dazwischen schiebt sich ein großflächiger Keil, mit einer Längenausdehnung von ca. 160 m und einer Breite, im Mittel gemessen, von ca. 70 m.

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung soll Zweifel an der räumlichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zum Außenbereich hin ausräumen. Die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches wird somit für jedermann nachvollziehbar festgelegt. Zweck der Satzung ist, einen in sich geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen.

Auf der Grundlage des zur Zeit in Arbeit befindlichen städtebaulichen Entwicklungsplanes ist zur Zeit die punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Gange. Das Deckblatt zum Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Wohnbauflächen aus.

Das Flst. Nr. 2896/Teil soll mit einem eingeschossigen Wohnhaus überbaut werden. Die auf Flst. Nr. 2905 befindliche Feldscheuer genießt Bestandschutz und bleibt im jetzigen Umfang erhalten. Ein Ersatzbau zu gegebener Zeit orientiert sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den umliegenden Gebäuden. Dementsprechend sind im Plan zur Abrundungssatzung höchstzulässige Grundflächen ausgewiesen.

Das Flst. Nr. 2906 soll ebenfalls der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Aach als Eigentümerin der Grundstücksflächen beabsichtigt in diesem Bereich zwischen vier und fünf Grundstücksparzellen zu bilden, um diese bauwilligen Bürgern der Stadt Aach zur Verfügung zu stellen. Der dort vorhandene Spiel- und Bolzplatz soll erhalten werden.

Die im Zusammenhang mit der Abrundung entstehenden Wohnbauflächen dienen insgesamt der Deckung des Bedarfes an notwendigem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung der Stadt Aach. Hierfür besteht nach wie vor ein dringender Bedarf. Darüberhinaus ergibt sich die Möglichkeit, Innerortslagen für eine bauliche Entwicklung bereitzustellen, wodurch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen weitestgehend vermieden werden kann.

Über den Bestand an Natur und Landschaft wurde eine Bestandsaufnahme angefertigt. Sie ist im Plan 2.05 dargestellt. Danach kann festgestellt werden, daß für den Bereich der Abrundungssatzung mit der damit vorgesehenen Bebauung kein wesentlicher Eingriff in das Potential an Natur und Landschaft erfolgen wird. Im Bereich des jetzigen Bolz- und Kinderspielplatzes liegt ein bedeutsamer Grüngürtel, nämlich der Gehölzriegel innerhalb der nördlichen Böschung außerhalb der vorgesehenen Baugrenze. Betroffen sind die im Kinderspielplatz vorhandenen 4 Ahornbäume. Diese Bäume sind noch verpflanzbar und können in die nordöstlich vorhandene Böschung, derzeit mit Wiese bestanden, verpflanzt werden. Damit ergibt sich eine wirksame Fortsetzung des vorgenannten Gehölzriegels. Die offene Wiesenböschung kann ergänzt werden durch punktuelle zusätzliche Bepflanzung von einheimischen Feldheckengehölzen in diesem Bereich.

Mit dem östlich vorgesehenen Baufenster in der tiefer liegenden Wiese sind außer der Wiese selbst keine Vegetationsbestände betroffen. Die vorhandenen Obstbäume sind nicht berührt. Durch das Anpflanzen von einigen zusätzlichen Obstbäume in diesem Bereich sowie Richtung Osten, kann eine gute Anbindung des Gehölzriegels entlang der Langensteinerstraße zu der auf Flurstück Nr. 2894 vorhandenen Feldhecke erreicht werden, ebenso zum auf Flurstück Nr. 2895 vorhandenen Wald. Dies kann unterstützt werden durch weitere Pflanzung einiger Feldheckengehölze im Bereich der Böschung auf Flurstück Nr. 2896 entlang des dort vorhandenen Weges. Dies unterstellt, ist der Eingriff bzw. der Verlust der Wiese in diesem Bereich hinreichend ausgeglichen. Mit einer Bebauung von Flurstück Nr. 2906 werden einerseits zusätzliche Flächen versiegelt; andererseits werden in diesem Bereich aber auch Gärten entstehen, die verglichen mit dem jetzigen Zustand (kurzgeschnittener Bolzplatzrasen) in Verbindung mit den bestehenden Grünstrukturen durchaus eine Verbesserung der Gesamtsituation herbeiführen werden. Der Bestand der Feldhecke auf Flurstück Nr. 2894 ist mit der geplanten Maßnahme nicht gefährdet.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit ausgeglichen, indem auf den Restflächen der Baugrundstücke das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verbindlich festgesetzt wird. Die entlang der Langensteinstraße, auf Flst. Nr 2906 befindliche Böschung, einschließlich Aufwuchs, soll erhalten und in ihrem Bestand gesichert werden. Die entsprechenden Pflanzgebote sind im Plan zur Abrundungs- bzw. Klarstellungssatzung enthalten.

gez. E. Böhler, Freier Architekt

gez. Späth, Bürgermeister

# II. Satzung

## zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

## (Klarstellungs- und Abrundungssatzung)

Auf Grund des § 34(4) Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der heute geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Aach am 06. Juli 1998 folgende Satzung beschlossen.

### § 1

### Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich „Langensteinerstraße" werden gem. den Einzeichnungen im Lageplan vom 06.07.1998 festgelegt.

### § 2

### Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Bereich „Langensteinerstraße" wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet: Flst. Nr. 2906, 2905 und 2896/Teil. Die Klarstellung der Grenze zum Außenbereich ist im Lageplan vom 06.07.1998 durch Planzeichen festgelegt

### § 3

### Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Bereiches „Langensteinerstraße" sind im Lageplan vom 06.07.1998 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### § 4

### Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke wird aufgrund der Baunutzungsverordnung getroffen:

**1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)**

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-23 Bau NVO)

| | | |
|---|---|---|
| -Grundfläche (GR): | Flst. Nr. 2906: | 1200 m² |
| | Flst. Nr. 2905: | 400 m² |
| | Flst. Nr. 2896: | 135 m² |
| -Firsthöhe (FH): | Flst. Nr. 2906: | 8,50 m |
| | Flst. Nr. 2905: | 8,50 m |
| | Flst. Nr. 2896: | 8,50 m |
| -Wandhöhe (WH): | Flst. Nr. 2906: | 4,00 m |
| | Flst. Nr. 2905: | 4,00 m |
| | Flst. Nr. 2896: | 4,00 m |

## 3. Höhe der baulichen Anlagen (gem. 18 Bau NVO)

- Die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodehöhe, Der Bezugspunkt ist die vorhandene, gewachsene Geländeoberfläche. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 50 cm über dem Bezugspunkt liegen. Die EFH wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren geprüft. Zur Festlegung der EFH sind in den Bauvorlagen mindestens zwei entlang der Gebäudeseite aufgenommene Geländeschnitte, sowie eine Straßenabwicklung mit Darstellung der benachbarten Gebäude beizufügen. Diese Bauvorlagen sind durch einen amtlich anerkannten Sachverständigen zu erbringen.

## 4 Bauweise (gem. 22 Bau NVO)

- Es ist offene Bauweise festgesetzt.

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. 23 Bau NVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 06.07.1998 festgesetz.

## § 5

## Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34(4) BauGB i. V. m. § 9(4) BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

**1. Dachgestaltung**

- Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mind. 35 und höchstens 42° auszubilden. Dächer und Dachaufbauten sind mit naturroten oder rotbraun-engobierten Dachdeckungsmaterialien einzudecken.

**2. Gestaltung der befestigten Flächen**

- Stellplatz-, Stauraum, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

**4. Geländeveränderungen**

- Auffüllungen und Abgrabungen sind so auszuführen, daß zum Nachbargrundstück keine Böschung von mehr als 30° Neigung entsteht. Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m vorgenommen werden. Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren.

**5. Werbeanlagen**

- Bauliche und sonstige Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

## § 6

## Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 7

## Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stadt Aach, den 06.07.1998

Ausgefertigt:

Späth, Bürgermeister

STADT 1 AACH