ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEe — GEWERBEGEBIET EINGESCHRÄNKT gem. § 8 BauNVO

WA — WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

(0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

max. H — MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE

BAUWEISE, BAUGRENZE

o — OFFENE BAUWEISE

a — ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

HINWEIS: DIE ZULÄSSIGEN DACHFORMEN u. DACHNEIGUNGEN SIND IN DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZIFFER 2.1 FESTGESETZT

VERKEHRSFLÄCHEN

FAHRBAHNFLÄCHE

GEHWEG

FAHRBAHNFLÄCHE - verkehrsberuhigt

GRÜNORDNUNG

PFF 1 — PFLANZFESTSETZUNG PFF 1 öffentlich Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

PFF 2 — PFLANZFESTSETZUNG PFF 2 privat Einzelbäume - Hochstämme

PFF 3 — PFLANZFESTSETZUNG PFF 3 öffentlich Einzelbäume - Hochstämme

PFF 4 — PFLANZFESTSETZUNG 4 privat Vorgartenflächen

GEWÄSSERSCHUTZ

PFB — PFLANZBINDUNG PFB privat zu erhaltender Baum

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

VON SICHTBEHINDERNDER NUTZUNG ÜBER 0,60 m HÖHE FREIZUHALTENDE FLÄCHE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER STADT AACH

SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

417 — HÖHENSCHICHTLINIE

BÄUME, DIE ENTFALLEN KÖNNEN

P — PARKPLÄTZE

ABZUBRECHENDE GEBÄUDE

UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

WA | II | 0,4 | - | - | o

Dachneigung und Dachformen siehe Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften

GEe | I | 0,8 | - | - | o

Dachneigung und Dachformen siehe Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften

GEMEINDE: AACH
GEMARKUNG: AACH
LANDKREIS: KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "EMA-AREAL"

M. 1: 1.000

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
WILFRIED BAIKER — ANDRÉ LEOPOLD
STADIONSTRASSE 27 — 78628 ROTTWEIL
Tel.: 0741 / 280 000-0 — Fax: 0741 / 280 000-50

29.09.2014

STADT AACH
GEMARKUNG AACH
LANDKREIS KONSTANZ

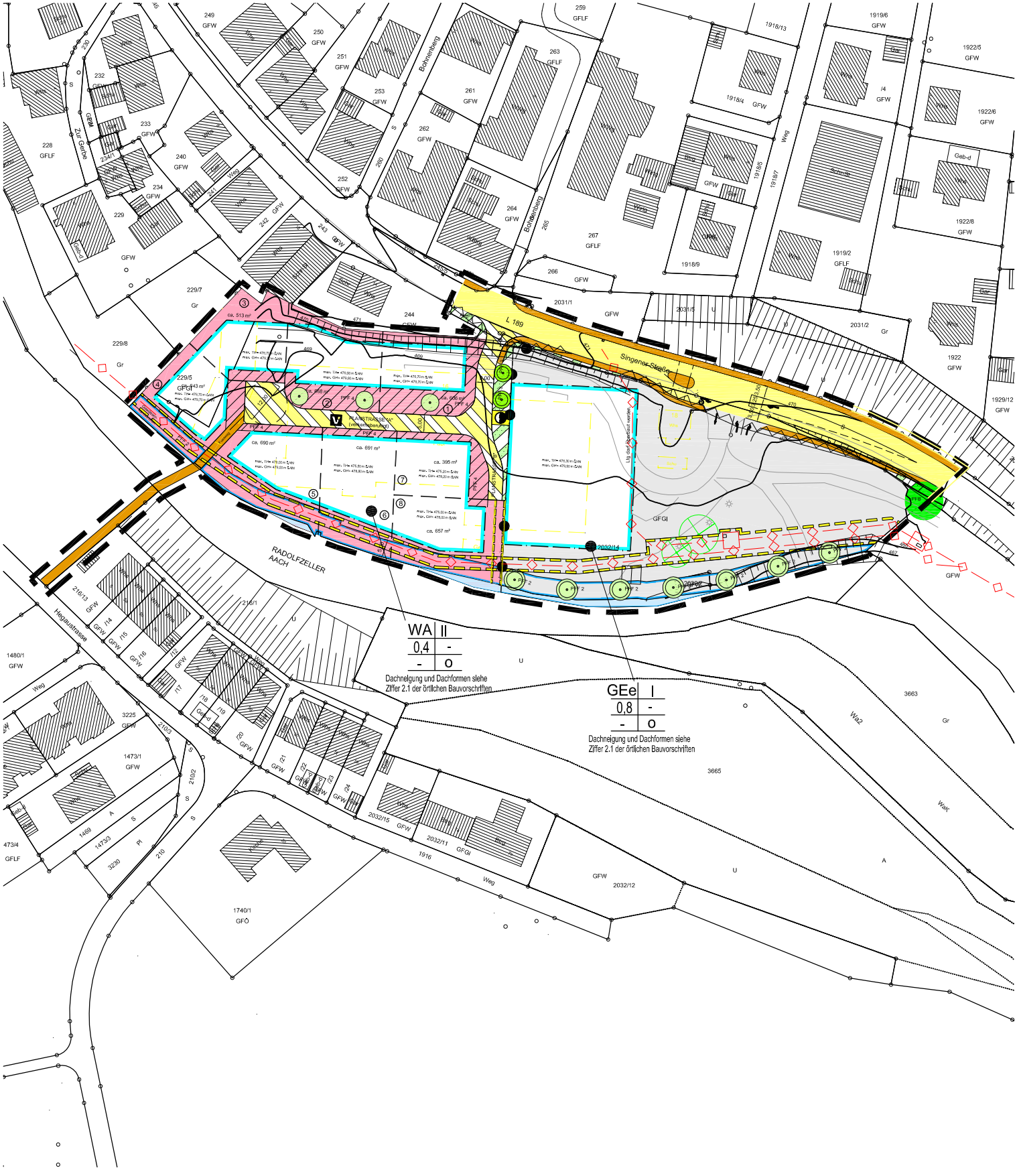
ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN
EMA - AREAL

N

Geltungsbereich

M= 1 : 1.500
Datum 29.09.2014



STADT **AACH**

LANDKREIS **KONSTANZ**

Bebauungsplan

>>EMA - AREAL<<

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	**Allgemein**
2.	**Erfordernis der Planaufstellung**
3.	**Abgrenzung des Plangebietes**
4.	**Verfahrensweg**
5.	**Bestehende Rechtverhältnisse und Bindungen**
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.3	Ortsabrundungssatzung

Ziffer	Inhalt
6.	**Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung**
7.	**Planungskonzept**
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr
7.4.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.4	Ruhender Verkehr
7.4.5	Fußgängerverkehr
8.	**Ver- und Entsorgung**
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Gasversorgung
8.6	Abfall, Wertstoffe
9.	**Umweltbericht**
10.	**Artenschutz und Natura 2000**
10.1	Natura 2000: FFH-Gebiet „Westlicher Hegau“
10.2	Artenschutz
11.	**Bodenordnung**
12.	**Geologie**
12.1	Geotechnik/Altlasten
12.2	Archäologische Denkmalpflege
13.	**Örtliche Bauvorschriften**
13.1	Dachformen, Dachneigung
13.2	Einfriedung
13.3	Außenantennen und Versorgungen
14.	**Abwägung (Zusammenfassung)**
14.1	Öffentliche Belange
14.2	Private Belange
15.	**Städtebaulichen Daten**
15.1	Flächenbilanzierung
15.2	Grundflächenzahl
15.3	Geschossflächenzahl
15.4	Anzahl der Grundstücke
16.	**Zeitliche Realisierung**

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Aach liegt in mitten des Hegaus, eine der bedeutendsten Ferienregionen in Baden- Württemberg.

Die Stadt Aach zählt heute ca. 2.200 Einwohner und ist zum überwiegenden Teil als Wohngemeinde erlebbar. Gewerbliche Nutzungen sind im Randbereich der Gemeinde vorhanden.

In einem solchen Randbereich liegt das Plan-Gebiet „EMA-Areal“; direkt an der Singener Straße in Richtung Volkertshausen.

Das „EMA-Areal“ ist ein ehemaliges Betriebsareal, welches durch Aufgabe der ursprünglichen Firma als kleiner Gewerbepark weitergeführt wurde. In den Werkshallen im Gebiet sind kleinere Betriebe untergebracht. Das Gebiet ist insgesamt in einem verbrauchten Zustand. Die Gebäude und die Infrastruktur auf dem Gelände sind seit Jahren nicht mehr Instand gesetzt worden und somit deutlich geschädigt.

Seit Jahren versuchen die bisherigen Eigentümer zusammen mit der Stadt Aach eine neue Nutzung für diesen interessanten Bereich zwischen Ortslage, Radolfzeller Aach und der L 189 „Singener Straße“ zu finden. Die Stadt Aach hat hierzu einen Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg gestellt; dieser wurde positiv beschieden.

Das EMA-Gelände wurde bisher gewerblich genutzt. So ist es auch im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die künftige Nutzung wird diese gewerbliche Nutzung in Teilen weiterführen. Im restlichen Teil des Gebiets sollen Wohnhäuser entstehen können.

Die Stadt Aach kann bisher die Grundversorgung der Bevölkerung nicht selbst bereitstellen. Lebensmittelmärkte sind bisher keine in Aach ansässig. Dies ist ein gewichtiger Standortnachteil der Stadt im Wettbewerb um junge Familien und in der Grundversorgung der Stadt. Dies trifft insbesondere auch ältere und nicht mobile Mitbewohner.

Nach etlichen Bemühungen ist nun ein Investor gefunden worden, der das „EMA-Gelände“ erwerben und auf dem geplanten „eingeschränkten Gewerbegebiet“ ein Verbrauchermarkt errichten möchte. Dabei ist die Konzeption so vorgesehen, dass der Verbrauchermarkt im Bereich zwischen der bisherigen Zufahrt von der „Singener Straße“ und der „Radolfzeller Aach“ angesiedelt werden soll. Der Investor hat die Grundstücke mittlerweile erworben.

Da der künftige Verbrauchermarkt allerdings nur die von der „Singener Straße“ einsehbaren Bereiche benötigt, sind weitere, dem Ort zugewandte Flächen entwickelbar. Hier ist der Investor bereit Wohnbauflächen für die Stadt Aach zur Verfügung zu stellen. Es ist an die Ausweisung eines kleinen Wohngebiets für Einzel- und Doppelhäuser gedacht.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat am 26.11.2013 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>EMA- Areal<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen.
Mit der Planung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sanierung und Nutzbarmachung des >>EMA-Areals<< erfolgen. Ziel hierzu ist die städtebaulich Ordnung und Integration in die Stadtstruktur. Nach den Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung sowie des BauGB sind innerörtliche Bereiche vorwiegend für Planungszwecke heranzuziehen, und neu zu ordnen. Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Aach diesen Forderungen nachkommen.

Mit den im gewerblichen Teil untergebrachten Firmen wurde bereits frühzeitig gesprochen und über Umsiedlungsstrategien verhandelt. Teilweise sind die Firmen bereits umgesiedelt. Die Investoren und die Stadt haben hier ihre Hilfe angeboten.

Durch die bestehende Bebauung und die Lage in der Ortschaft, ist eine Überplanung des Gebiets im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB möglich.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes „EMA-Areal“ sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.
Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

141, 216, 2032/14, 245/5, 3137, 229/5, 2032/2 und 245 (Singener Straße)

4. VERFAHRENSWEG

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Teilbereich als „gewerbliche Fläche (G)“ ausgewiesen. Damit sind die künftigen Nutzungen nach § 8 (2) BauGB nicht komplett aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Teil des „eingeschränkten Gewerbegebiets“ entspricht dem FNP. Der zur Stadtmitte orientierte Teil des „Allgemeinen Wohngebiet“ steht im Gegensatz zum FNP.
Nach § 13 a BauGB ist diese Differenz zum FNP im Zuge der Berichtigung bei der nächsten FNP-Änderung anzupassen.

Als Verfahren wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann auf eine erneute Umweltprüfung verzichtet werden. Es kann ebenso auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet werden. Gleichermaßen kann nach § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) verzichtet werden.

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat sich dennoch dazu entscheiden sowohl die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, das Natura 2000 – Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten (siehe Natura 2000 - Vorprüfung vom 05.06.2014; Büro Gfrörer Empfingen)
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Bas. 2 BauNVO liegt mit ca. 9000 m^2 deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m^2
- Die Flächen des Plangebiets sind allesamt bereits überplante und bebaute Innenbereichsflächen

Nachdem die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchgeführt wurde, wurden die Stellungnahmen gesammelt, aufgearbeitet und dem Gemeinderat am 30.06.2014 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften festgestellt und beschlossen.

Anschließend wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) i.V. § 13 a BauGB beschlossen. Gleichermaßen wurde festgelegt, dass die Behörden nach § 4 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt werden sollen.

Nachdem der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für die Dauer eines Monats nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen haben und parallel dazu die Behörden nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt wurden, wurden die eingegangenen Stellungnahmen am 29.09.2014 im Gemeinderat der Stadt Aach beraten und beschlossen. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden nachfolgend dem Landratsamt Konstanz angezeigt. Eine Genehmigungspflicht besteht nicht.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Aach ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Engen, deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) liegt.
Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Teilbereich als „gewerbliche Fläche (G)“ ausgewiesen. Damit sind die künftigen Nutzungen nach § 8 (2) BauGB nicht komplett aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Teil des „eingeschränkten Gewerbegebiets“ entspricht dem FNP. Der zur Stadtmitte orientierte Teil des „Allgemeinen Wohngebiet“ steht im Gegensatz zum FNP.

Nach § 13 a BauGB ist diese Differenz zum FNP im Zuge der Berichtigung bei der nächsten FNP-Änderung anzupassen.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet tangieren keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.3 Ortsabrundungssatzung

Die bestehende Bebauung ist bisher nach § 34 BauGB als innerörtlicher Bereich rechtlich abgesichert. Nach Rechtskraft des Bebauungsplan wird dieser Grundlage der planungs- und bauordnungsrechtlichen Beurteilung sein.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Plangebiet befindet sich am südliche Ortsrand der Stadt Aach, direkt an der L 189 (Singener Straße) in Richtung Volkertshausen. Es wird durch folgende Strukturen begrenzt:

Nördlich: L 189 „Singener Straße“
Südlich: Radolfzeller Aach
Westlich: bebaute Ortslage

Das Plangebiet umfasst ca. 1,3 h Fläche, welche derzeit bereits baulich, als gewerbliche Fläche genutzt wird. Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil versiegelt.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet als eben dar; im Übergang zur L 189 ist im westlichen Teil des Gebiets ein Geländesprung von ca. 2,5 m vorhanden.

Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen:

141, 216, 2032/14, 245/5, 3137, 229/5, 2032/2 und 245 (Singener Straße)

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet, dass die dem Ort zugewandten Flächen (westlicher Teil) als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen werden. Die Flächen in Richtung Volkertshausen werden als "Gewerbegebiet – eingeschränkt (GEe)" ausgewiesen.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur der Stadt Aach.

Gartenbaubetreibe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und im Bereich des Ortskerns ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der kleinstädtischen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss dieser Nutzarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche Zwecke wird in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter einer solchen Anlage, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet ist, nicht vereinbar wäre. Des Weiteren sind die verkehrlichen Anlagen und Parkmöglichkeiten darauf nicht ausgelegt.

Im „eingeschränkten Gewerbegebiet" werden die Nutzungen nach § 8 BauNVO in allgemeiner und ausnahmsweiser Form aufgenommen und zugelassen. Vergnügungsstätten werden trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit nicht zugelassen, da diese im Allgemeinen mit größeren Konflikten im Nachbarschaftsbereich von Wohngebieten behaftet sind. Gleichermaßen ist die Lage des Plangebiets nach Ansicht des Gemeinderats nicht dazu geeignet um Vergnügungsstätten zu beherbergen.

Einschränkend wird für die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets festgesetzt, dass von Betrieben und Anlagen, die auf der Fläche entstehen keine Belastungen ausgehen, die die Richtwerte der TA Lärm im Bereich der Misch- und Wohngebiete in der Umgebung überschreiten.

Im Falle der Realisierung des Verbrauchermarkts wurde bereits eine gutachterliche Untersuchung vom 28.05.2014 vom Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Bad Dürkheim erarbeitet. Dieses kommt zum Ergebnis, dass die zur Baugenehmigung eingereichten Unterlagen des Verbrauchermarkts diese Vorgaben einhalten und keine weiteren Einschränkungen notwendig sind.

Sollten in den Folgejahren Nachnutzungen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgen, so ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt, dass hier die Stadt und das Baurechtsamt entsprechende gutachterliche Nachweise für die Einhaltung der Grenzwerte nach TA Lärm fordern können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand und der Struktur der Ortschaft und werden durch Festsetzung von maximalen Zahlen der Vollgeschosse fixiert.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Grundflächenzahl wird im Bereich des WA auf 0,4, im Bereich des GEe auf 0,8 festgesetzt. Damit übernimmt die Planung bei der Grundflächenzahl die nach BauNVO zulässigen maximal möglichen Größen. Dies wird vor allem auf Grund der erfahrungsgemäß stattfindenden Nachverdichtung durch Anbauten und Nebenanlagen notwendig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am angrenzenden Bestand und an den topographischen Rahmenbedingungen.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Trauf- und Gebäudehöhe für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Dabei ist die Gebäudehöhe als Fristhöhe, bzw. höchster Gebäudepunkt bei Dächern ohne Frist definiert. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bisher über eine Zufahrt an die L 189 (Singener Straße) an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Zufahrt soll zur Andienung des Gewerbegebiets erhalten und ausgebaut werden. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens hat sich der Straßenbaulastträger (Land Baden – Württemberg – RP Freiburg) dahingehend geäußert, dass durch die weitere gewerbliche Nutzung im Plangebiet und der möglichen Ansiedlung eines Verbrauchermarkts, eine unechte Linksabbiegespur LA 4 nach RAL 2012 im Bereich der Zufahrt zum eingeschränkten Gewerbegebiet vorgesehen werden muss, um die Sicherheit auf der Landesstraße L 189 zu gewährleisten. Der Gemeinderat hat diese Anregung bestätigt und eine entsprechende Linksabbiegespur beschlossen. Gleichermaßen hat der Gemeinderat sich mehrheitlich dafür ausgesprochen zusätzlich eine Fußgängerquerung im Bereich der Linksabbiegespur vorzusehen. Damit soll ein gefahrenfreies Überqueren der Fahrbahn ermöglicht werden.

Zur Anbindung des Wohngebiets wird eine weitere Zufahrt zur L 189 (Singener Straße) im Bereich gegenüberliegend der Einmündung L189/ Bohnenberg vorgesehen. Hier ist es zwingend notwendig, dass die Bereiche Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet verkehrlich voneinander getrennt sind. Über diese Zufahrt ins Wohngebiet wird die innere Erschließung über eine Stichstraße (Planstraße A) erfolgen. An deren Ende ist ein mit 12 m Durchmesser ausreichend bemessener Wendehammer angelagert. Die Straßenbreite wird mit 5,0 m festgelegt und entspricht somit gängiger Parameter. Die Planstraße B erfüllt die Erschließungsfunktion für 2 Grundstücke. Hier wird auf eine Wendemöglichkeit verzichtet. Die Straßenbereite wird auf 4,5 m reduziert.

Sowohl die Planstraße A als auch die Planstraße B werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Damit entsteht eine Mischverkehrsfläche, auf der Fußgänger und KFZ gleichgestellt sind.

Die Zulässigkeit der 2. Anbindung wurde im Vorfeld mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

7.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Planbereichs >>EMA-Areal<< an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Bushaltestellen in der Stadtmitte. Die Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist in einer akzeptablen Entfernung gegeben. Der ÖPNV wird nicht in das Baugebiet geführt.

7.5.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt.

7.5.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

Die Baugrundstücke sind so bemessen, dass der ruhende Verkehr auf privaten Flächen untergebracht werden kann. Gleichermaßen wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

7.5.5 Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird über straßenbegleitende Gehwege an das örtliche Gehwegnetz angebunden. Dabei wird im Bereich der L 189 ein weiterer Gehweg vorgesehen, der vom Ortsausgang (Osten) bis zur Einmündung ins Wohngebiet mit einer Breite von 1,5 m geführt wird. Obgleich die Planstraße A als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird, wird der besagte Gehweg etwa 10 m ins Wohngebiet geführt, damit Fußgänger vor der Einmündung in die L 189 auf den Gehweg wechseln können.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen im Bereich der Singener Straße halten ausreichende Kapazitäten vor, um das Plangebiet mengen- und druckmäßig ausreichend zu versorgen.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet „EMA – Areal“ wird im Trennsystem entwässert. Dabei ist vorgesehen, dass das häusliche Schmutzwasser an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden soll. Ein Sammler läuft bereits durch das Plangebiet durch. An diesen kann angeschlossen werden.
Das Regenwasser aus Dachflächen und den Hofflächen des Allgemeinen Wohngebiets wird direkt an die Radolfzeller Aach abgegeben. Diese Wasser sind unverschmutzt und bedürfen deshalb keiner Reinigung.
Die Dachwässer des Mischgebiets werden ebenfalls in die Radolfzeller Aach geleitet. Das Regenwasser aus den Parkplatzflächen muss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Parkplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen. Die Zufahrtswege in asphaltierter Form. Hier kann es zu Verschmutzungen kommen.

Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung werden enge Abstimmungen mit dem Landratsamt Konstanz erfolgen.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Aach durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

8.5 Gasversorgung

Über eine Gasversorgung des Gebiets wird mit dem zuständigen Gasversorger im weiteren Verfahren verhandelt.

8.6 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Konstanz, durch ein privates Unternehmen.
Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Konstanz sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Damit kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Die einzelnen Schutzgüter wurden dennoch näher betrachtet:

Schutzgut Mensch
Die Flächen sind bisher als gewerbliche Bauflächen, bebaubar nach § 34 BauGB, ausgewiesen und sind zu großen Teilen bebaut und gewerblich genutzt. Die neue Nutzung soll etwa zu gleichen Teilen als Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet sein.
Eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten, da im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets Einschränkungen hinsichtlich Lärm gefasst wurden, welche bisher nach § 34 BauGB so nicht vorhanden wären. Das geplante Wohngebiet reduziert für die umgebende Bebauung die Immissionsbelastung, da hier das Wohnen (bisher Gewerbe) im Vordergrund steht.
Im Bereich des Plangebiets wurden Altlasten vermutet. Diesbezüglich wurde ein Erkundungsgutachten in Auftrag gegeben, welches die möglichen Auswirkungen und Abhilfemaßnahmen auf künftige Bewohner aufzeigen sollte. Im Gutachten vom 13.06.2014 des Büro Kom-pakt GmbH aus Karlsruhe bestätigen sich diese Annahmen nicht. Somit kann von einer gefahrenfreien Zone ausgegangen werden.

Schutzgut Boden
Durch das neue Gebäude wird planungsrechtlich keine Mehrfläche neu versiegelt und somit auch in diesen Bereichen die Bodenfunktion nicht weiter gestört, als im bestehenden planungsrechtlichen Zustand vorgesehen. Das Gegenteil ist der Fall. Bisher war nahezu das komplette Plangebiet versiegelt. Durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ können maximal 40 % (+ 20 % Überschreitung nach BauNVO) versiegelt werden. Dies bedeutet, dass mindestens 40 % unversiegelte Fläche übrig bleibt. Damit wird im WA ca. 2.000 m² versiegelte Fläche entsiegelt.
Im Bereich des „eingeschränkten Gewerbegebiets“ dürfen künftig 80 % versiegelt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind etwa 75 % versiegelt. Damit wird es hier zu keinen wesentlichen Veränderungen kommen.

Somit kommt es insgesamt zu einer Verbesserung im Bereich des Schutzguts Boden, da größere Flächen entsiegelt werden können und somit die Bodenfunktionen wieder hergestellt werden können.

Schutzgut Luft/Klima

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Die bestehenden Gebäude sind als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Die künftigen Gebäude sind insgesamt nicht zusammenhängend und weniger massiv.
Durch die Entsiegelung von Teilbereichen wird eine leichte Verbesserung erreicht. Insgesamt wird sich an der bestehenden Situation nicht sonderlich viel ändern.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Das EMA-Areal ist zum jetzigen Zeitpunkt sehr kompakt bebaut mit nur wenigen Freiflächen. Der große Teil des Geländes ist versiegelt. Es sind keine Flächen vorhanden, die als ökologisch hochwertig einzustufen sind. Die Versiegelungen reichen teilweise bis an das Ufer der Aach.
Durch die Planung werden weniger Flächen versiegelt. Dadurch können Hausgärten entstehen. Dies stellt eine gewisse Verbesserung der Situation dar, ohne eine wesentliche ökologische Verbesserung zu erreichen. Durch die Schaffung eines Gewässerrandstreifens mit teilweise Baumpflanzungen kann eine ökologische Aufwertung erreicht werden.
Für Flora und Fauna kann insgesamt eine geringe Aufwertung der Situation durch die Planung festgestellt werden.

Die Gemeinde hat auf eine Anregung im Zuge der Offenlage reagiert und eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Gebiets erstellen lassen, um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden.
Diese Prüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

10. ARTENSCHUTZ UND NATURA 2000

10.1 Natura 2000 : FFH – Gebiet „Westlicher Hegau“

Das Plangebiet schneidet geringfügig in das FFH-Gebiet „Westlicher Hegau (8218-341)“ ein. Dies erfordert eine Natura-2000-Vorprüfung. Diese Vorprüfung vom 05.06.2014 wurde vom Büro Gfrörer, Empfingen erstellt und liegt der Begründung als Anlage bei.

Zusammenfassend kann dort als Ergebnis festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Tier- oder Pflanzenarten oder deren Lebensräume durch die Planung betroffen sind.

10.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ erstellt. Dieses Gutachtem des Büro Gfrörer vom 05.06.2014 liegt der Begründung ebenfalls als Anlage bei.
Mit dem Büro Wolfgang Fiedler wurde dabei speziell auch das Vorkommen von Fledermäusen untersucht, da die teilweise leer stehenden Gebäude eventuelle Habitate darstellen könnten. Hier wurden allerdings keine Fledermausvorkommen festgestellt.

Weitere Arten wurden untersucht; es wurden keine Verbotstatbestände ermittelt.

11. BODENORDNUNG

Die Flächen werden durch den Investor erworben und eigenverantwortlich erschlossen und veräußert.

12. GEOLOGIE

12.1 Geotechnik / Altlasten

Im Rahmend es weiteren Verfahrens wurden geologische Untersuchungen im Plangebiet erfolgen. Das Büro Kom-pakt GmbH aus Karlsruhe hat hierzu Erkundungsmaßnahmen und Beprobungen durchgeführt. Das Gutachten liegt der Begründung bei.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass keine Belastungen im Plangebiet festgestellt werden konnten, die die geplanten Nutzungen beeinträchtigen würden.

Für die einzelnen Bauvorhaben wird jeweils ingenieurgeologische Einzelberatung empfohlen.

12.2 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereiches nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen. Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt.

13.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind aufgrund seiner Schutzwürdigkeit keine Einfriedungen zulässig.

13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Stadt Aach hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>EMA-Areal<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.
Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

14.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohn- und Gewerbebauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung
- die Belange der Natura 2000

- das zur Verfügung stellen von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige (vgl. § 1 Nr. 2 BauGB)
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Regionalplanung
- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen
- die Belange des öffentlichen Personenverkehrs in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet
- der Ausschluss von Versorgungsfreileitungen
- die Belange des Hochwasserschutzes
- die Belange des Schutzes der Struktur der vorhanden Ortseingangssituation
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen

14.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange für eine Wohneigentumsbildung der Bevölkerung
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit
- die Belange der Nutzer im Plangebiet

15. STÄDTEBAULICHE DATE

15.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Wohngebiet - WA	4.930 m^2	0,50 ha	38,5 %
Gewerbe - GEe	5.600 m^2	0,56 ha	43,1 %
Straßen – Wege	2.240 m^2	0,22 ha	16,9 %
Grünfläche	200 m^2	0,02 ha	1,5 %
Gesamtfläche	**12.970 m^2**	**1,30 ha**	**100 %**

15.2 Grundflächenzahl

Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,8
Allgemeines Wohngebiet	0,4

15.3 Anzahl der Grundstücke

Eingeschränktes Gewerbegebiet	1
Allgemeines Wohngebiet	8

16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird der Investor seine Vorhaben umsetzen.

Aufgestellt:

Aach, den 29.09.2014

.....
Severin Graf
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Aach, den .....
Severin Graf
Bürgermeister

STADT AACH

LANDKREIS KONSTANZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FÜR DAS PLANGEBIET

>> EMA - AREAL<<

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer Inhalt

1. Rechtsgrundlagen

2. Örtliche Bauvorschriften
2.1 Dachformen, Dachneigung
2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.3 Werbeanlagen
2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.5 Einfriedungen
2.6 Anzahl von Stellplätzen
2.7 Regenwasserableitung
2.8 Zulässigkeit von Geländeveränderungen

3. Hinweise
3.1 Kanalhausanschlüsse
3.2 Dränungen
3.3 Geotechnik

1. RECHTSGRUNDLAGE

1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachformen, Dachneigungen
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.
- Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichend Vorkehrungen gegen Blendwirkungen getroffen werden.

2.3 Werbeanlagen
(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist:

- Stromleitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen, gelten folgende Festsetzungen:

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gilt:

- **Entlang den Erschließungsstraßen**
  sind Einfriedungen bis 0,8 m Höhe zulässig. Entlang Verkehrsflächen ohne Sicherheitsstreifen sind Einzäunungen mindestens 0,50 m vom Verkehrsflächenrand zurückzusetzen.
- **Zwischen Nachbargrundstücken**
  sind Einfriedungen bis 1,5 m Höhe zulässig.
- **Entlang dem Übergang zum Gewässer**
  sind Einfriedungen bis 1,5 m Höhe außerhalb des Gewässerschutzstreifens zulässig. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind keine Einfriedungen zulässig.

Für den Bereich „Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)“ gilt:

- **Entlang den Erschließungsstraßen**
  sind Einfriedungen bis 0,8 m Höhe zulässig. Entlang der „Singener Straße (L189) sind Einzäunungen mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- **Zwischen Nachbargrundstücken**
  sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe zur Sicherung der Freiflächen zulässig. Das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten.
- **Entlang dem Übergang zum Gewässer**
  sind Einfriedungen bis 1,5 m Höhe außerhalb des Gewässerschutzstreifens zulässig. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind keine Einfriedungen zulässig.

2.6 Anzahl von Stellplätzen
(§74 (2) Nr. 2 LBO)

Allgemein gilt:

- Je Wohneinheit sind zwei Garagenplätze oder sonstige Stellplätze anzulegen.
- Das Mindestmaß für Stellplätze ist mit 2,5 m x 5,0 m festgesetzt. Garagenzufahrten mit einer Mindesttiefe von 5,0 m und einer Mindestbreite von 2,5 m sind als Stellplatz anrechenbar.

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gilt:

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen

Für den Bereich „Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)“ gilt:

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
- Zufahrten und Zufahrtswege sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

2.7 Regenwasserableitung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus Dächern, Zisternen und dem Grundstück selbst ist über einen Regenwasserkanal dem Gewässer zuzuleiten. Dränungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

2.8 Zulässigkeit von Geländeveränderungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Gebäude sind auf die Geländeverhältnisse so abzustimmen, dass keine größeren Geländemodellierungen erforderlich werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb von Baugruben von mehr als 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur ausnahmsweise zulässig.

Nachbargrundstücke sind höhenmäßig gegeneinander anzugleichen

3. H I N W E I S E

3.1 Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.2 Dränungen

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen. Ein Anschluss an der öffentlichen Kanalisation ist nicht zulässig.

3.3 Geotechnik

Es wird darauf hingewiesen, dass die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse dem bestehenden geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb.uni-freiburg.de), entnommen werden können. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) im tieferen Untergrund sind nicht auszuschließen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung und dgl.) wird vom Regierungspräsidium Freiburg objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen..

Aufgestellt:

Aach, den 29.09.2014

……
Severin Graf
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Aach, den ……
Severin Graf
Bürgermeister

STADT AACH

LANDKREIS KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN

>> EMA - AREAL <<

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	**Rechtsgrundlagen**
2.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.1.2	Gewerbegebiet - eingeschränkt
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.7.1	Sichtfelder
2.7.2	Leitungsrechte
2.8	Herstellen der Verkehrsflächen
2.9	Kabelkästen
2.10	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.10.1	Beleuchtung
2.10.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.10.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.11	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.11.1	Pflanzfestsetzung PFF1 – öffentlich
2.11.2	Pflanzfestsetzung PFF2 – privat
2.11.3	Pflanzfestsetzung PFF3 – öffentlich
2.11.4	Pflanzfestsetzung PFF4 – privat
2.11.5	Generelle Pflanzbindung PFB – privat
2.12	Gewässerrandschutzstreifen
3.	**Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	**Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
4.1	Altlasten
4.2	Wasserschutzgebiet
4.3	Hochwasserschutz

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBI. I. S. 1548)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 133), zul. geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I. S. 1548)

1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBI. I. S. 502), geändert durch Art.5 Abs.30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBI. I. S. 212)

1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)

1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990

1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBI. S.797), zuletzt geändert 14.12.2004 (GBI. I. S. 895)

1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI. S. 157) zuletzt geändert durch Art.127 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBI. S 252)

1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBI. I. S. 94), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBI. I. S.734)

1.9 Bundes- Naturschutzgesetz i.d.F. der Bek. vom 29.07.2009 (BGBI. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Art.2 Abs.24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBI. I. S. 1482)

1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz)
i.d.F. der Bek. 17.05.2013 (BGBI. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBI. I. S.1943)

1.11 Sportanlagenlärmschutz – Verordnung (18. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 18.07.1991 (BGBI. I. S. 1588, 1790) zuletzt geändert durch Art.1 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBI. S. 324)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
(WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.1.2 **Gewerbegebiet - eingeschränkt**
(GEe) - § 9 BauNVO

Allgemein gilt:

Es sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Betrieb mindestens nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach Nr.6 TA Lärm vom 26.08.1998 im angrenzenden Wohn- und Mischgebiet führen. Im Einzelfall kann vom Satzungsgeber sowie der Genehmigungsbehörde ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte verlangt werden.

(Hinweis zu den Immissionsrichtwerten:
Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen
a) im Mischgebiet / Dorfgebiet : tags 60 dB(A), nachts: 45 dB(A)
b) im allgem. Wohngebiet : tags 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)
Hierzu sind die Mittelungsregelungen sowie die Regelung über einzelne kurz zeitige Geräuschspitzen und seltene Ereignisse zu beachten

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlage für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten

2.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger (zur gewerblichen Zucht)
- Oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Rundfunkamateure und kommerzielle Betreiber

2.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
(§74 (1) Nr.1 LBO)

Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sind für jedes Grundstück in m über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Bei Pult- und Tonnendächern ist die Traufhöhe mit der niedereren Traufhöhe einzuhalten.

Bei zurückgesetzten Dachgeschossen ist die Traufhöhe definiert als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand (des darunterliegenden Geschosses) mit der Oberkante Dachhaut der gedachten Verlängerung des Daches (bis zum Schnittpunkt Außenwand es darunterliegenden Geschosses).

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

2.7 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.7.1 Sichtfelder
An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.7.2 Leitungsrechte
Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, dem Einlegung, dem Betreiben und Unterhalten, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Stadt Aach sowie der örtlichen Ver- und Entsorgungsbetriebe.
Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung (z.B. Bepflanzung) nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Stadt Aach oder der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe zulässig.

2.8 Herstellen der Verkehrflächen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.
Straßenbegrenzungssteine, sowie Lichtmastfundamente sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

2.9 Kabelkästen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.10 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.10.1 Beleuchtung
Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) ausgestattet werden.

2.10.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden
Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.
Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.10.3 Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Fachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.
Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.11 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.11.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 >>öffentlich<<
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Diese zum Straßenraum gehörenden Flächen sind als Rasenflächen anzulegen.

2.11.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat<<**
Baumpflanzungen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Bäume sind als hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der konkrete Standort kann der örtlichen Gegebenheit angepasst werden.

2.11.3 **Pflanzfestsetzung PFF 3 >>öffentlich<<**
Baumpflanzungen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 3 bezeichneten Bäume sind als hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der konkrete Standort kann der örtlichen Gegebenheit angepasst werden.

2.11.4 **Pflanzfestsetzung PFF 4 >>privat<<**
Vorgartenflächen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 4 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen. Im Bereich der Vorgartenflächen sind max. zwei Stellplätze zulässig. Ihr Oberflächenabschluss muss in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Als Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu wählen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Lage der Bäume kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Zufahrten sind bis zu einer maximalen Breite von 6,0 m in den Vorgartenflächen zulässig. Einfriedungen und Stützmauern sind als Nebenanlage in den Vorgartenflächen zulässig.

2.11.5 **Generelle Pflanzbindung PFB >>privat<<**
Erhalt bestehender Bäume

Die im Plan mit PFB bezeichneten Bäume sind zu erhalten.

2.12 Gewässerrandschutzstreifen
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Im gesamten Bereich des Gewässerrandschutzstreifens sind Bebauungen aller Art nicht zulässig. Gleichermaßen sind Geländeveränderungen ausgeschlossen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten und geologischem Schürfen ist frühzeitig 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, Referat 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel.: 0761/ 2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Hinweise

4.1 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Singener Str. 18“, welcher im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird. Durch die langjährige altlastenrelevante Vornutzung ist ein Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund nicht auszuschließen. Hierzu wurde ein Erkundungsgutachten vom 13.06.2014 durch die Fa. Kom-pakt GmbH, Karlsruhe erstellt. Dabei wurden keine Gefährdungen festgestellt.

4.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen Hintenaus, Leimgrube und bei der Mühle der Stadtwerke Singen. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen

4.3 Hochwasserschutz

In Teilbereichen des eingeschränkten Gewerbegebiets kann es im Falle von Extremhochwässern (HQ extrem) zu Überflutungen kommen. Diese Flächen liegen außerhalb der bebaubaren Flächen (Baufenster). Dennoch wird eine den Hochwasserereignissen angepasste Bauweise empfohlen.

Aufgestellt:

Aach, den 29.09.2014 .....

Severin Graf
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Aach, den …….. .....

Severin Graf
Bürgermeister

STADT AACH

LANDKREIS KONSTANZ

SATZUNGEN

der Stadt Aach
über den Bebauungsplan
und die örtlichen Bauvorschriften

>>EMA - Areal<<

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat am 29.09.2014 auf der Grundlage von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBI S. 582, ber. S.698) den gemäß § 10 (1) i.V. § 13a Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.04 (BGB.IS. 2414), zuletzt geändert am 11.06.13 (BGBI. I. S. 1548) aufgestellten Bebauungsplan **>>EMA - Areal<<** und die gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI S.358) aufgestellten örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet **>>EMA - Areal<<** jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die übereinstimmenden räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung.

Die genaue Begrenzung des Planbereichs ist durch eine schwarz gestrichelte Linie im Lageplan M 1: 500 gekennzeichnet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil M 1: 500 vom 29.09.2014
- den Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 29.09.2014

§ 3

Beifügung zum Bebauungsplan

- die Begründung vom 29.09.2014

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

- Die örtlichen Bauvorschriften vom 29.09.2014

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO für den Geltungsbereich des Plangebiets **>>EMA - Areal<<** treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 29.09.2014 in Kraft.

Ausgefertigt

Aach, den .....

Severin Graf
Bürgermeister