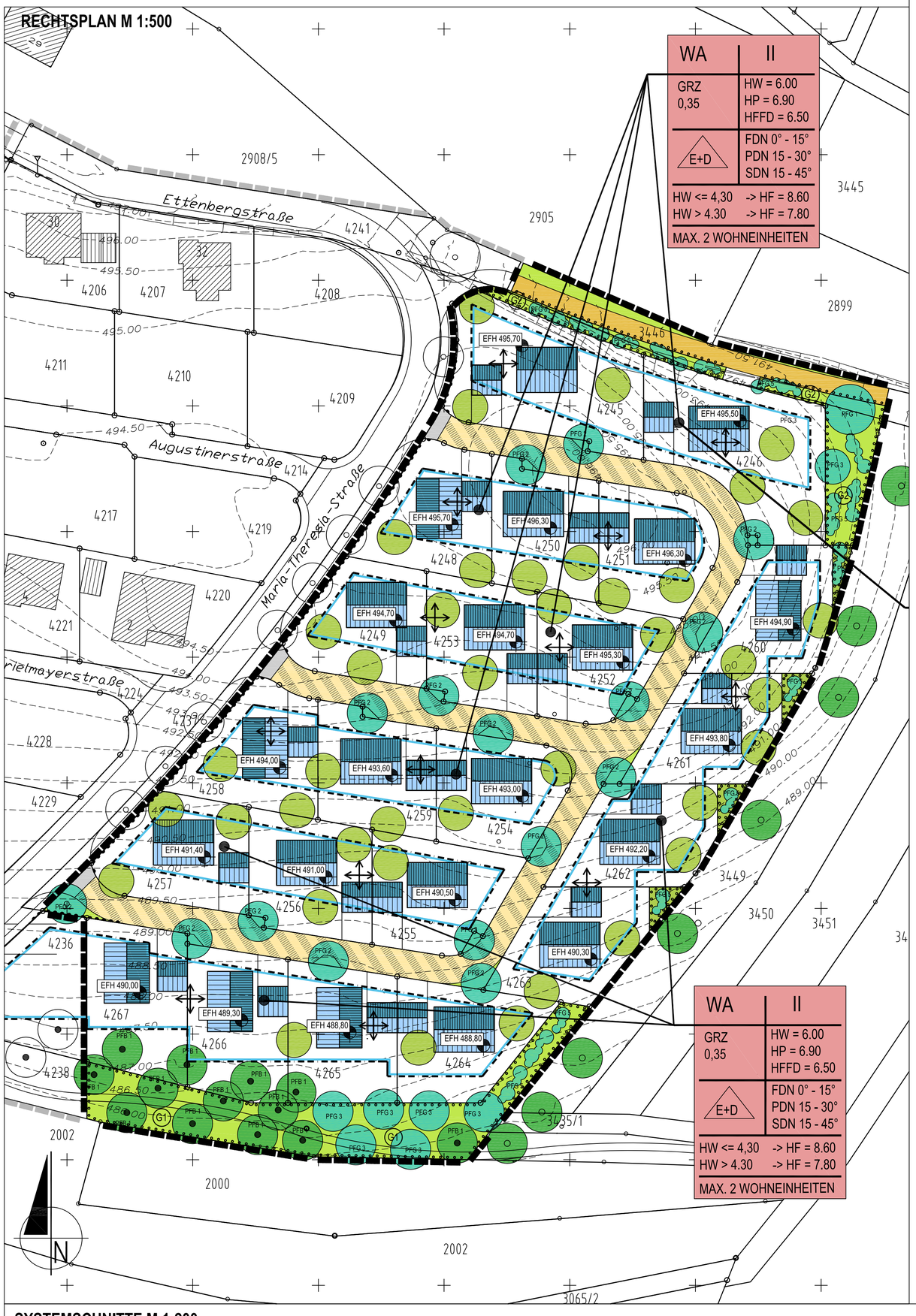
RECHTSPLAN M 1:500



PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
II	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 4 BauNVO)
0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	(§ 16,20 BauNVO)
HW	MAX. WANDHÖHE (TRAUFHÖHE)	(§ 16,19 BauNVO)
HF	MAX. FIRSTHÖHE SATTELDACH	(§ 16,18 BauNVO)
HP	MAX. FIRSTHÖHE PULTDACH	(§ 16,18 BauNVO)
HFFD	MAX. FIRST- / WANDHÖHE FLACHDACH	
FDN	DACHNEIGUNG FLACHDACH	
SDN	DACHNEIGUNG SATTELDACH	(§ 74 LBO)
PDN	DACHNEIGUNG PULTDACH	(§ 74 LBO)
EFH	FESTGESETZTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULICHE ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

o	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E+D	EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 23 BauNVO)
	BAUGRENZE	(§ 23 BauNVO)
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 23 BauNVO)
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	(§ 74 LBO)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

P	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	S = STRASSE , G = GEHWEG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG = WOHN- UND SPIELSTRASSE GEM VZ 325 STVO	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	FELDWEG	

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

	GRÜNFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ANPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES OHNE STANDORTFESTLEGUNG (GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN - BEZOGEN)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES MIT STANDORTFESTLEGUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINER HECKE OHNE STANDORTFESTLEGUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

ERHALTUNG VON PFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

	GEBOT ZUR ERHALTUNG EINES BAUMES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS TEILBEREICH I GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS TEILBEREICH II	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
5,65²	MASSZAHLEN	
R=18	KURVEN- BZW. EINMÜNDUNGSRADIEN IN [m]	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

z.B.

	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
12/1	FLURSTÜCKSNUMMERN
	HÖHENLINIEN
	BESTEHENDES GEBÄUDE WOHNNUTZUNG
	BESTEHENDES GEBÄUDE SONST. NUTZUNG
4	VORLÄUFIGE GRUNDSTÜCKSNUMMERIERUNG
	VORSCHLAG ZUR GESTALTUNG DER BEBAUUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER ZUR VERDEUTLICHUNG DER DICHTE DER MÖGLICHEN BEBAUUNG

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER WIRD BESTÄTIGT.

RADOLFZELL, DEN _____

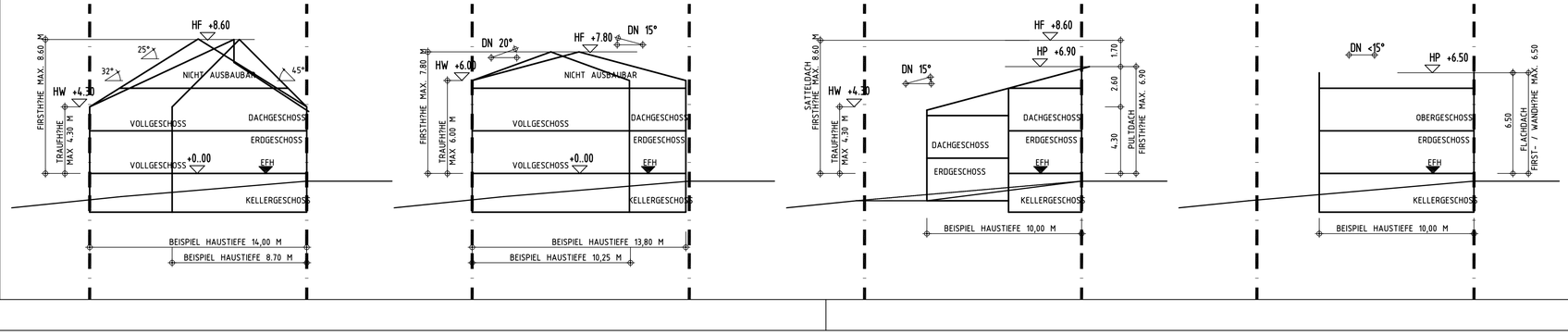
LANDRATSAMT KONSTANZ - VERMESSUNGSAMT RADOLFZELL

_____

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§2 Abs.1 BauGB)	AM	16.12.2013
AUSLEGUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§3 Abs. 2 BauGB)	AM	16.12.2013
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 BauGB)	AM	03.02.2014
OFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON BIS	02.01.2014 03.02.2014
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB LV.m. §4 GO)	AM	17.02.2014
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§10 BauGB)	AM	

SYSTEMSCHNITTE M 1:200



ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

WIESER

DIPL.-ING. (FH)
ANDREAS WIESER
FREIER ARCHITEKT
FREIER STADTPLANER

UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31/ 7892-0
TELEFAX 0 77 31/ 7892-29
INFO@WIESER.AG
WWW.WIESER.AG

LANDKREIS : **KONSTANZ**
GEMEINDE : **AACH**
GEMARKUNG : **AACH**

BEBAUUNGSPLAN : **"LÄNGENBERG OST - 2. TEILBEREICH - 1. ÄNDERUNG" RECHTSPLAN**

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
IM VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

MASSSTAB : **1:500**
ORT / DATUM: **AACH, DEN 17.02.2014**

BÜRGERMEISTER _____

PLANER : _____

B E G R Ü N D U N G
und
F E S T S E T Z U N G E N

zur Änderung des Bebauungsplans
und der Örtlichen Bauvorschriften
im vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„LÄNGENBERG OST"
2. TEILBEREICH -
1. ÄNDERUNG

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

1. ERFORDERNISS DER PLANÄNDERUNG
2. VERFAHREN
3. RECHTSGRUNDLAGEN
4. GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG
5. ÄNDERUNGEN

1. Erfordernis der Planänderung

Im Rahmen der Baugesuchsplanungen einzelner Bauherren wurde festgestellt, dass die festgesetzten EFH-Höhen teilweise eben mit den Straßenrändern sind. Die ursprüngliche Planungsabsicht, dass die Gebäude aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 30 cm über dem Straßenniveau liegen, kann deshalb nicht eingehalten werden. Angesicht der immer heftigeren Auswirkungen des Klimawandels und der daraus resultieren Gefahren bei Starkregenereignissen, soll sichergestellt werden, dass die Gebäude hochwassersicher errichtet werden können. Die notwendigen Änderungen der EFH-Höhen liegen im Mittel bei ca. 40 cm.

Außerdem wurde festgestellt, dass zwischen der im Rechtsplan dargestellten Regelung der Dachneigung für Satteldächer und den Örtlichen Bauvorschriften eine Abweichung der Mindestdachneigung besteht. Die Mindestdachneigung von Satteldächern in den Örtlichen Bauvorschriften mit 25 Grad sollte deshalb in Anlehnung an die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplan „Längenberg Ost – 1. Teilbereich" und den Darstellungen im Rechtsplan „Längenberg Ost – 2. Teilbereich" auf 15 Grad angepasst werden.

Aus den geplanten Änderungen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Grundzüge der Planung nicht berührt. Außerdem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen.

Das Verfahren für die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften richtet sich gem. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

2. Verfahren

In der Sitzung vom 16.12.2013 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Längenberg Ost – 2. Teilbereich" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2013 veröffentlicht. Der Geltungsbereich umfasste die Abgrenzung des Plangebiets „Längenberg Ost – 2. Teilbereich".

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 03.02.2014 ihre Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der Beteiligungen sind keine Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen. Der Gemeinderat hat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Sitzung vom 17.02.2014 gefasst.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- 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 3 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 24.02.2010 (BGBl I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 d.G. vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S 2749)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert d. Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)

4. Geltungsbereich der Planänderung

Die Grenzen des Plangebiets entsprechend dem Bebauungsplan „Längenberg Ost – 2. Teilbereich.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 1,6658 ha

5. Änderungen

Die EFH-Höhen wurden in Abstimmung mit den ausgeführten Straßenrändern festgelegt. Dabei wurden nachfolgende Grundsätze zu Grunde gelegt:

- Bei Gebäuden, die südlich oder östlich von Erschließungsstraßen liegen sollten die EFH mindestens 15 cm höher als die höchste Stelle der Straßenbegrenzung liegen, so dass in Gebäudemitte mindestens eine Sockelhöhe von 30 cm vorhanden ist
- Bei Gebäuden, die nördlich von Erschließungsstraßen liegen, sollte die EFH mindestens 15 cm höher als der natürliche Geländeverlauf liegen, so dass Gebäude an der nördlichen Baugrenze unter Berücksichtigung des Mindestabstands von 2,5 m nach Landesbauordnung mindestens eine Sockelhöhe von 30 cm erhalten.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderung der EFH-Höhen

Flst. Nr.	EFH-Alt	EFH-Neu	Veränderung
4245	495,70 ü.NN	495,70 ü.NN	0,00 m
4246	495,50 ü.NN	495,50 ü.NN	0,00 m
4248	495,70 ü.NN	495,70 ü.NN	0,00 m
4249	494,70 ü.NN	494,70 ü.NN	0,00 m
4250	496,30 ü.NN	496,30 ü.NN	0,00 m
4251	496,30 ü.NN	496,30 ü.NN	0,00 m
4252	495,30 ü.NN	495,30 ü.NN	0,00 m
4253	494,70 ü.NN	494,70 ü.NN	0,00 m
4254	493,00 ü.NN	493,00 ü.NN	0,00 m
4255	490,50 ü.NN	490,50 ü.NN	0,00 m
4256	490,70 ü.NN	491,00 ü.NN	0,30 m
4257	491,00 ü.NN	491,40 ü.NN	0,40 m
4258	493,70 ü.NN	494,00 ü.NN	0,30 m
4259	493,35 ü.NN	493,60 ü.NN	0,25 m
4260	494,70 ü.NN	494,90 ü.NN	0,20 m
4261	493,70 ü.NN	493,80 ü.NN	0,10 m
4262	491,70 ü.NN	492,20 ü.NN	0,50 m
4263	489,70 ü.NN	490,30 ü.NN	0,60 m
4264	488,30 ü.NN	488,80 ü.NN	0,50 m
4265	488,50 ü.NN	488,80 ü.NN	0,30 m
4266	488,80 ü.NN	489,30 ü.NN	0,50 m
4267	489,20 ü.NN	490,00 ü.NN	0,80 m

Ziffer 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt geändert:

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung von Satteldächern und versetzten Pultdächern muss 15 – 45 Grad betragen.
Die Dachneigung von Pultdächern muss 15 – 30 Grad betragen.
Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

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

Die aufgeführten Bestimmungen ersetzen die bestehenden Festsetzungen. Die nicht von dieser Satzung erfassten Festsetzungen bleiben unberührt.

Aach, den 17.02.2014

Bürgermeister : Planer :

---------- ----------

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

"LÄNGENBERG OST"
2. TEILBEREICH – 1. ÄNDERUNG
GEMARKUNG AACH

Der Gemeinderat der Gemeinde Aach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.02.2013 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) in der Fassung vom vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert d. Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68) die Änderung des Bebauungsplan „Längenberg Ost" – 2. Teilbereich – 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) vom 17.02.2014 mit der Eintragung der Umgrenzung maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Begründung und Festsetzungen vom 17.02.2014
2) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 17.02.2014

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
In Krafttreten

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aach, den 17.02.2014

_____

Graf
Bürgermeister

Die Beschlussfassung vorstehender Satzungen wurde bekannt gemacht entsprechend der Satzung der Gemeinde Aach über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch Einrücken in das Mitteilungsblatt der Stadt Aach am _____

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden damit am _____rechtsverbindlich.

Aach, den _____

_____
Graf
Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G
und
F E S T S E T Z U N G E N

zur Änderung des Bebauungsplans
und der Örtlichen Bauvorschriften
im vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„LÄNGENBERG OST"
2. TEILBEREICH -
1. ÄNDERUNG

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

1. ERFORDERNISS DER PLANÄNDERUNG
2. VERFAHREN
3. RECHTSGRUNDLAGEN
4. GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG
5. ÄNDERUNGEN

1. Erfordernis der Planänderung

Im Rahmen der Baugesuchsplanungen einzelner Bauherren wurde festgestellt, dass die festgesetzten EFH-Höhen teilweise eben mit den Straßenrändern sind. Die ursprüngliche Planungsabsicht, dass die Gebäude aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 30 cm über dem Straßenniveau liegen, kann deshalb nicht eingehalten werden. Angesicht der immer heftigeren Auswirkungen des Klimawandels und der daraus resultieren Gefahren bei Starkregenereignissen, soll sichergestellt werden, dass die Gebäude hochwassersicher errichtet werden können. Die notwendigen Änderungen der EFH-Höhen liegen im Mittel bei ca. 40 cm.

Außerdem wurde festgestellt, dass zwischen der im Rechtsplan dargestellten Regelung der Dachneigung für Satteldächer und den Örtlichen Bauvorschriften eine Abweichung der Mindestdachneigung besteht. Die Mindestdachneigung von Satteldächern in den Örtlichen Bauvorschriften mit 25 Grad sollte deshalb in Anlehnung an die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplan „Längenberg Ost – 1. Teilbereich" und den Darstellungen im Rechtsplan „Längenberg Ost – 2. Teilbereich" auf 15 Grad angepasst werden.

Aus den geplanten Änderungen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Grundzüge der Planung nicht berührt. Außerdem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen.

Das Verfahren für die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften richtet sich gem. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

2. Verfahren

In der Sitzung vom 16.12.2013 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Längenberg Ost – 2. Teilbereich" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2013 veröffentlicht. Der Geltungsbereich umfasste die Abgrenzung des Plangebiets „Längenberg Ost – 2. Teilbereich".

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 03.02.2014 ihre Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der Beteiligungen sind keine Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen. Der Gemeinderat hat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Sitzung vom 17.02.2014 gefasst.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- 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 3 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 24.02.2010 (BGBl I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 d.G. vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S 2749)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert d. Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)

4. Geltungsbereich der Planänderung

Die Grenzen des Plangebiets entsprechend dem Bebauungsplan „Längenberg Ost – 2. Teilbereich.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 1,6658 ha

5. Änderungen

Die EFH-Höhen wurden in Abstimmung mit den ausgeführten Straßenrändern festgelegt. Dabei wurden nachfolgende Grundsätze zu Grunde gelegt:

- Bei Gebäuden, die südlich oder östlich von Erschließungsstraßen liegen sollten die EFH mindestens 15 cm höher als die höchste Stelle der Straßenbegrenzung liegen, so dass in Gebäudemitte mindestens eine Sockelhöhe von 30 cm vorhanden ist
- Bei Gebäuden, die nördlich von Erschließungsstraßen liegen, sollte die EFH mindestens 15 cm höher als der natürliche Geländeverlauf liegen, so dass Gebäude an der nördlichen Baugrenze unter Berücksichtigung des Mindestabstands von 2,5 m nach Landesbauordnung mindestens eine Sockelhöhe von 30 cm erhalten.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderung der EFH-Höhen

Flst. Nr.	EFH-Alt	EFH-Neu	Veränderung
4245	495,70 ü.NN	495,70 ü.NN	0,00 m
4246	495,50 ü.NN	495,50 ü.NN	0,00 m
4248	495,70 ü.NN	495,70 ü.NN	0,00 m
4249	494,70 ü.NN	494,70 ü.NN	0,00 m
4250	496,30 ü.NN	496,30 ü.NN	0,00 m
4251	496,30 ü.NN	496,30 ü.NN	0,00 m
4252	495,30 ü.NN	495,30 ü.NN	0,00 m
4253	494,70 ü.NN	494,70 ü.NN	0,00 m
4254	493,00 ü.NN	493,00 ü.NN	0,00 m
4255	490,50 ü.NN	490,50 ü.NN	0,00 m
4256	490,70 ü.NN	491,00 ü.NN	0,30 m
4257	491,00 ü.NN	491,40 ü.NN	0,40 m
4258	493,70 ü.NN	494,00 ü.NN	0,30 m
4259	493,35 ü.NN	493,60 ü.NN	0,25 m
4260	494,70 ü.NN	494,90 ü.NN	0,20 m
4261	493,70 ü.NN	493,80 ü.NN	0,10 m
4262	491,70 ü.NN	492,20 ü.NN	0,50 m
4263	489,70 ü.NN	490,30 ü.NN	0,60 m
4264	488,30 ü.NN	488,80 ü.NN	0,50 m
4265	488,50 ü.NN	488,80 ü.NN	0,30 m
4266	488,80 ü.NN	489,30 ü.NN	0,50 m
4267	489,20 ü.NN	490,00 ü.NN	0,80 m

Ziffer 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt geändert:

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung von Satteldächern und versetzten Pultdächern muss 15 – 45 Grad betragen.
Die Dachneigung von Pultdächern muss 15 – 30 Grad betragen.
Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

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

Die aufgeführten Bestimmungen ersetzen die bestehenden Festsetzungen. Die nicht von dieser Satzung erfassten Festsetzungen bleiben unberührt.

Aach, den 17.02.2014

Bürgermeister : Planer :

---------- ----------