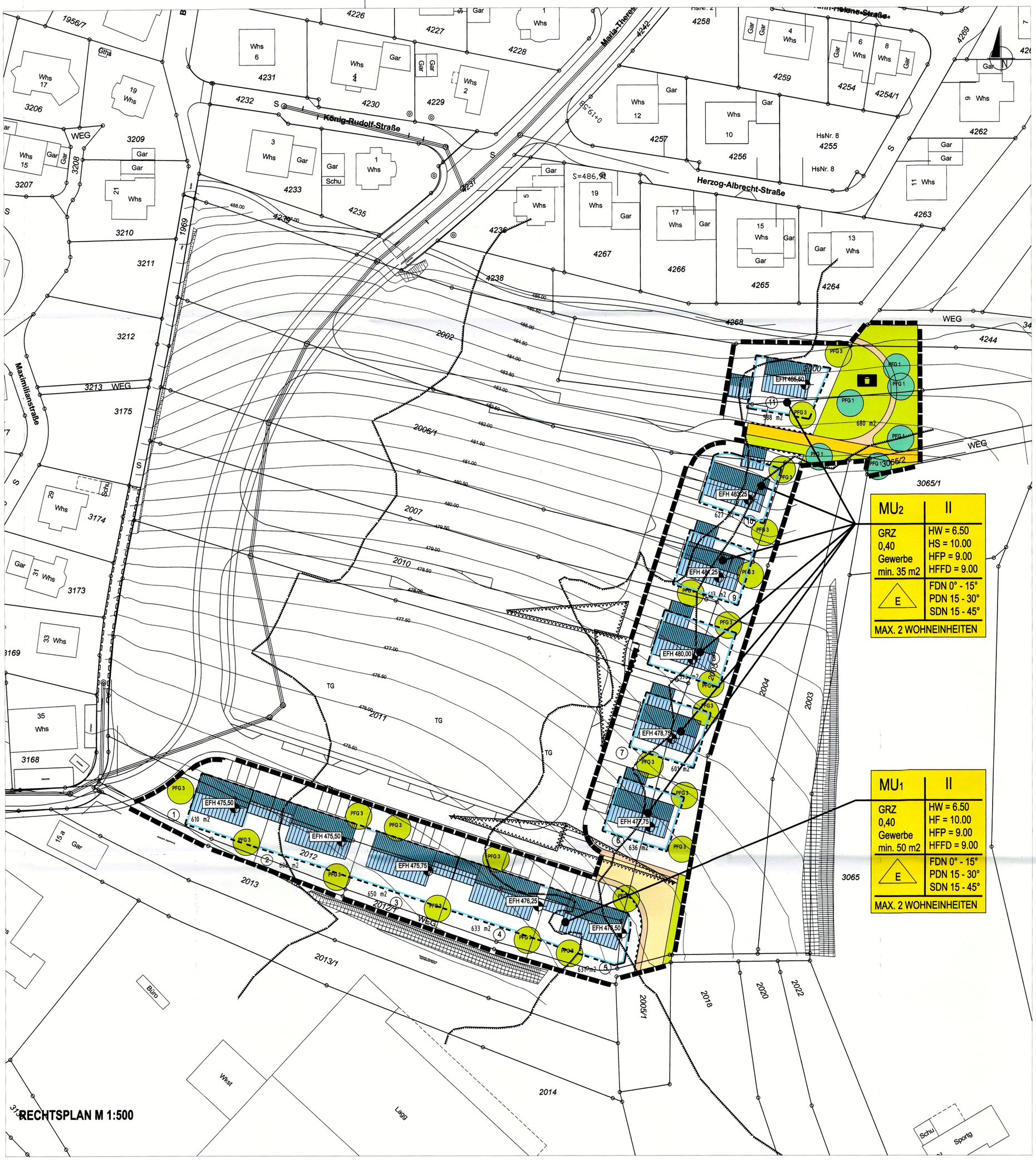
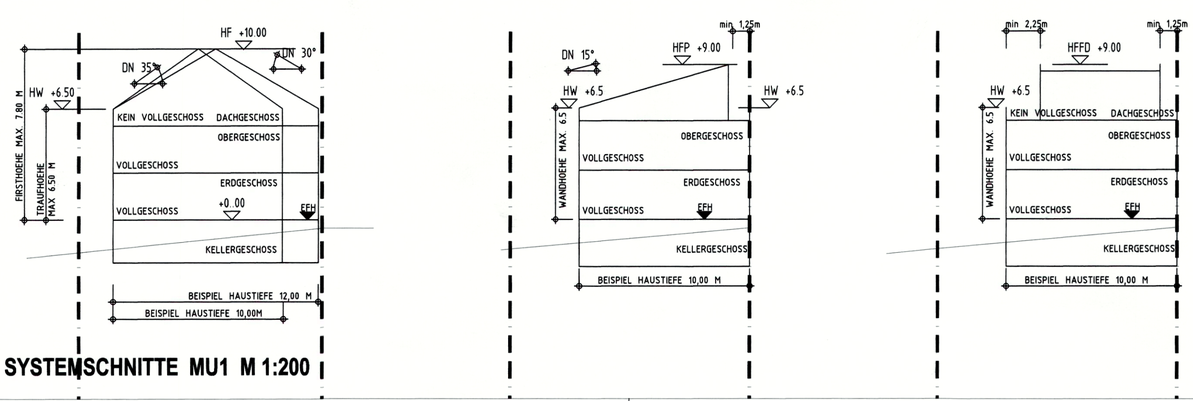


RECHTSPLAN M 1:500



SYSTEMSCHNITTE MU1 M 1:200

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER WIRD BESTÄTIGT.

RADOLFZELL, DEN 02. MAI 2019

LANDRATSAMT KONSTANZ - VERMESSUNGSAMT RADOLFZELL

Hartwig

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§2 Abs.1 BauGB)	AM	12.11.2018
ZUSTIMMUNG ZUM ENTWURF UND BESCHLUSS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG	AM	12.11.2018
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (§4 Abs.1 BauGB)	VON BIS	29.11.2018 04.01.2019
VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG (§3 Abs.1 BauGB)	VON BIS	29.11.2018 04.01.2019
BESCHLUSS ZUR ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG	AM	11.02.2019
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 2 BauGB)	AM	22.03.2019
OFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON BIS	21.02.2019 22.03.2019
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	06.05.2019
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§10 BauGB)	AM	08. Mai 2019

PLANZEICHEN

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

MU	URBANES GEBIET	(§ 6a 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)
HFP	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	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)

	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	S = STRASSE , G = GEHWEG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	FELDWEG	

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

	SICHTDREIECKE FREIHALTEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

	GRÜNFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	ZWECKBESTIMMUNG : SPIELPLATZ	

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	(§ 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
4	VORLÄUFIGE GRUNDSTÜCKSNUMMERIERUNG
	VORSCHLAG ZUR GESTALTUNG DER BEBAUUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER ZUR VERDEUTLICHUNG DER DICHTE DER MÖGLICHEN BEBAUUNG

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 - 4. TEILBEREICH" RECHTSPLAN**

MASSSTAB : **1:500**
ORT / DATUM: **AACH, DEN 06.05.2019**

BÜRGERMEISTER

PLANER :

STADT AACH

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

"LÄNGENBERG OST - 4. TEILBEREICH" GEMARKUNG AACH

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.05.2019 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 in Verbindung mit § 74 der 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 durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018 und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018 den Bebauungsplan „Längenberg Ost – 4. Teilbereich" und die Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost – 4. Teilbereich" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) vom 06.05.2019 mit der Eintragung der Umgrenzung maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1) Begründung mit Umweltbericht vom 06.05.2019
2) Textliche Festsetzungen vom 06.05.2019
3) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 06.05.2019

4) Örtliche Bauvorschriften vom 06.05.2019

§ 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 06.05.2019

STADT AACH

Ossola
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 08.05.2019

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 08.05.2019 rechtsverbindlich.

Aach, den 08.05.2019

Ossola
Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„LÄNGENBERG OST - 4. TEILBEREICH"

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG
6. IMMISSIONSSCHUTZ
7. VER- UND ENTSORGUNG
8. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
10. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Stadt Aach und bildet die Fortsetzung des bebauten Gebietes „Längenberg Ost" in südlicher Richtung.

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 **0,8088 ha**

1.2 Verfahrensvermerke

In der Sitzung vom 31.07.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 3. Teilbereich" und der Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost – 3. Teilbereich" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2017 veröffentlicht.

Ein Rundschreiben des Regierungspräsidiums Freiburg vom 29.05.2017, vertritt die Ansicht, dass im Rahmen des § 13b BauGB keine Urbane Gebiete entwickelt werden können. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 12.11.2018 die Aufstellung eines separaten Bebauungsplans „Längenberg Ost – 4. Teilbereich" und der Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost – 4. Teilbereich" für den Teilbereich des Urbanen Gebiets beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am 21.11.2018 veröffentlicht.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt. Außerdem wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 frühzeitig zu beteiligen und die Öffentlichkeit über den Zweck und die Ziele der Planung gem. § 3 Abs. 1 zu unterrichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29.11.2018 bis 04.01.2019 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 04.01.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 11.02.2019 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat 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 21.02.2019 bis 22.03.2019 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, bis zum 22.03.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 06.05.2019 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

1.3 Abwägungsgebot

Mit zunehmender Digitalisierung arbeiten immer mehr Menschen von zu Hause aus, zum Beispiel als Freiberufler, Kreativer und Berater, als Handwerker, Vertriebsmitarbeiter oder Verkäufer auf Online-Plattformen. Während bisher oft zusätzlich zum privaten Haus oder der Wohnung noch ein Büro und vielleicht auch Lagerflächen angemietet wurden, entdecken nun immer mehr Menschen den Vorteil der Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Kombination rechnet sich nicht nur finanziell, sie spart auch Zeit für Wege.

Da die gewerblichen Flächen im Plangebiet „Hirtenstall" dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, möchte die Stadt Aach im Übergangsbereich zwischen dem Wohngebiet „Längenberg Ost – 3. Teilbereich" und dem Gewerbegebiet „Hirtenstall" ein Urbanes Gebiet ausweisen, dass die Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglicht.

Die Stadt Aach wird zusammen mit der KE – Kommunalentwicklung – LEG Baden-Württemberg die Entwicklung, Umlegung und Erschließung und Vermarktung der Flächen in einem konsensualen Modell zusammen mit den beteiligten Grundstückseigentümern abwickeln.

Die Stadt Aach hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB 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 abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

1.4 Bezug zu übergeordneten Planungen

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Der auf dem Landesentwicklungsplan basierende Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee weist die Fläche des Plangebietes als Wohnbereich aus. Schützenswerte Freiraumstrukturen wie Regionale Grünzüge sind nicht betroffen.

Im Planbereich befinden sich keine Naturschutzgebiete, keine Landschaftsschutzgebiete, keine FFH-Gebiete, keine Vogelschutzgebiete und auch keine Biotope. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan behandelt.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engen weist den Bereich des Plangebiets als „Wohnbaufläche" aus. Da der Schwerpunkt des geplanten Urbanen Gebiets auf dem Wohnen liegt, kann dies als Artverwandte Nutzung gesehen werden. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan rechtfertigt sich aus der schlüssigen Fortentwicklung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet gilt deshalb trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung berichtigt.

1.5 Topographische und ökologische Situation

Das Plangebiet entwickelt sich am leicht geneigten Südhang zwischen dem Plangebiet „Längenberg Ost – 3. Teilbereich" im Westen und dem Sportgelände. Der Nordrand bildet die Grünzäsur des Streuobstgürtels. In Richtung Süden grenzt das Plangebiet an das eingeschränkte Gewerbegebiet „Hirtenstall".

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv als Grün- und Ackerland bewirtschaftet. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen befinden sich weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Die Grundkulisse der bisherigen Siedlungsstruktur im Gebiet „Längenberg Ost" soll auch für die Gestaltung des neuen Plangebiets Leitfaden sein. Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung einer harmonischen Bebauung. Die Häuserzeilen sollen sich entlang der Höhenlinien entwickeln und dem Landschaftsbild unterordnen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich am Plangebiet „Längenberg Ost – 3. Teilbereich" orientieren und ein Mittelwert zwischen den dort festgesetzten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bilden. Neben der Nutzung des 1. Obergeschosses als Vollgeschoss soll auch der Ausbau eines weiteren Dachgeschosses möglich sein.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren, werden Örtliche Bauvorschriften erlassen. Näheres dazu unter Ziffer 7.

Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit Biogas-Energieerzeugung südöstlich des Plangebiets und der Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, ist mit der für Landwirtschaft typischen Geruchs- und Lärmbelästigungen für die geplante Wohnbebauung zu rechnen. Ferner liegt im Abstand von etwa 80 m zum südöstlichen Rand des Plangebiets ein Sportplatz, und im Abstand von etwa 200 m das Gewerbegebiet „Hirtenstall" von welchen zu Zeiten der Nutzung ein entsprechender Schallpegel zu erwarten ist. Die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen sind durch entsprechende Gutachten untersucht worden.

2.2 Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbericht vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Ostseite des Plangebietes auf Dauer den Ortsrand bilden wird. Auf eine Randeingrünung soll verzichtet werden, da direkt an die Bebauung das Sportgelände angrenzt. Die Eigenart des Plangebietes lässt eine ordentliche Durchgrünung in Form von Hausgärten erwarten

Schutzgebiete

Schutzgebiet	Betroffenheit geplante Bebauung	
FFH-Gebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Vogelschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Naturschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Landschaftsschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Naturdenkmal	nein [X]	ja, [ ]
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein [X]	ja, [ ]
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein [X]	ja, [ ]
Bannwald	nein [X]	ja, [ ]
Schonwald	nein [X]	ja, [ ]
Wasserschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Überschwemmungsgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:

Das Gebiet besitzt aufgrund der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine durchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung. Auch das angetroffene durchschnittliche Artenspektrum bei den Vögeln spiegelt dies wieder. Infolge einer geplanten Bebauung für die „besonders" und „streng geschützten" Arten sind jedoch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten.

Das Schutzgut „Boden" wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird – wo entsprechende Maßnahmen notwendig werden - auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung des Bodenabtrags/-aushubs Wert gelegt.

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. In die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften werden allgemeine Maßnahmen wie Pflanzungen, Begrünungen und der Umgang mit Regenwasser aufgenommen.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur harmonischen Anpassung an die umgebende Siedlungsstruktur und entsprechend der Eigenart der angrenzenden Gebiete wird das Planungsgebiet als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter des geplanten Gebiets, sowie der bestehenden Baugebiete nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus vorgesehen, die in § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen als unzulässig auszuschließen.

Aufgrund der Grundstücksgrößen sollen vor allem Kleingewerbe, Dienstleister und Freiberufler angesiedelt werden. Das Plangebiet eignet sich nicht zur Ansiedelung von produzierendem Gewerbe. Die Betriebe sollen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

3.2 Stellung der Gebäude

Die Hangneigung des Geländes beträgt etwa 7%. Die Führung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnstraßen ergibt sich bei wirtschaftlicher und flächensparender Aufteilung parallel zum Verlauf des Nord- und des Südrandes des Plangebiets.

Der im Rechtsplan integrierte Gestaltungsplan empfiehlt für die Mehrzahl der Gebäude eine reine Süd-Orientierung einer Hauptdachfläche, um die passive Nutzung der Solarenergie zu optimieren (Solarthermie, Photovoltaik).

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Damit eine Durchmischung des Urbanen Gebiets garantiert werden kann wird gemäß §6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO festgesetzt, dass je Gebäude eine gewerbliche Fläche errichten muss. Passend zu einer Wohnfläche von 175 m2 bzw. 140 m2 sollen mindestens 20 % gewerbliche Fläche errichtet werden. Deshalb wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet (MU1) min. 50 m2 Geschossfläche und im Urbanen Gebiet (MU2) min. 35 m2 Geschossfläche gewerblich genutzt sein müssen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich einerseits an der näheren Umgebung orientieren und andererseits eine angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulassen. Die Kombination von Wohn- und gewerbliche Nutzung wird zwangsweise zur Ausweisung von Schlafräumen im Obergeschoss führen. Dabei bietet es sich an, das zweite Geschoss mit etwa gleicher Grundfläche zu errichten. Eine entsprechende Wandhöhe soll dies ermöglichen.

Die Dachlandschaft in Wohngebieten der Stadt Aach ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer ermöglicht werden, auch Gebäude mit Flachdach oder Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten, wird die Firsthöhe dieser Dachformen auf ein Maß zwischen Trauf- und Firsthöhe des Satteldachs begrenzt. Damit das Landschaftsbild in seinem Charakter keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt, darf der Pultdachfirst nur hangseitig erstellt werden.

Damit auch die grenznahen Wandflächen im Verhältnis zur angrenzenden Einfamilienwohnhausbebauung im Plangebiet „Längenberg Ost – 3. Teilbereich" harmonisch bleiben, wird festgesetzt, dass das oberste Dachgeschoss nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig ist. Alle Außen-

wände der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 1,25 m vorweisen, auf der Südseite 2,25 m.

4. VERKEHR

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die am Plangebietsrand ausgewiesenen Straßen des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 3. Teilbereich" erschlossen. Diese sind an die Maria-Theresia-Straße angebunden. Diese als Nord-Südachse im Gesamtgebiet „Längenberg Ost" angelegte Sammelstraße ist über die Ettenbergstraße an das Ortszentrum und über die Längenbergstraße an die Singenerstraße angebunden. Die Erschließung erfolgt als Wohnstraße, sowie als verkehrsberuhigte Spielstraße. Sie bildet einen Erschließungsring mit einer mittleren Anbindung an die Sammelstraße.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in Garagen und seitlich geschlossenen Car-Ports wird ein Vorplatz von 5,50 m Tiefe in Verbindung mit Vorgaben zur Einfriedigung dieser Bereiche festgesetzt. Der Vorplatz vor Garagen kann als zusätzliche PKW-Stellfläche genutzt werden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 75 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

4.2 Fußwege / Feldwege

Die Fußwegverbindung ehem. Flst. Nr. 2012/1 zum Sportplatz wird aufgehoben, da entlang der südlichen Wohnstraße beidseitig ein Fußweg vorgesehen ist, der westlich wieder an das Sportgelände angebunden wird.

Die als Grasweg für Spaziergänger angelegte Verbindung im Bereich der Streuobstwiese mit dem Waldgebiet und dem Sportplatz soll auch an den Spielplatz angeschlossen werden. Zwischen Grundstück 10 und 11 wird der Feldweg Flst. Nr. 1346 an das Straßennetz des Plangebiets „Längenberg Ost" angebunden. Er wird auch zu fußläufigen Erschließung und zum Unterhalt des Spielplatzes genutzt.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird mit Linienbussen der Südbadenbus GmbH in der Zeit von etwa 5:30 bis 22:00 Uhr betrieben. Die Haltestelle „Aachquelle" befindet sich in 800 m, die Haltestelle „Gohm" in 300 m Entfernung von der Plangebietsmitte. Werktags verkehren die Busse der Linie 7366 Engen – Stockach (nur Haltestelle „Aachquelle") in beiden Richtungen für den Berufsverkehr halbstündlich, ansonsten vor 19:00 Uhr stündlich. Die Busse der Linie 7364 Singen-Stockach (beide Haltestellen) fahren werktags ganztägig vor 19:00 Uhr etwa stündlich in beiden Richtungen.

4.4 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Die ländliche Struktur der Stadt Aach und die Entfernung zu den Versorgungszentren in Singen und Engen führen zu einem hohen Motorisierungsgrad. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze orientiert sich an der statistische Erhebung für das Jahr 2004. Diese hat ergeben, dass in der Stadt Aach 2,08 PKW je Wohneinheit bei der Zulassungsstelle gemeldet sind.

Die nach § 37 Landesbauordnung (LBO) notwendige Zahl der Stellplätze je Wohneinheit wird auf 2,0 Stellplätze erhöht, um die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch privaten Stellplatzbedarf einzuschränken.

Die Grundstücke sind teilweise über Spielstraßen erschlossen, in denen keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen sind. Die Straße soll gemäß ihrem geplanten Charakter genutzt werden können. Parkende Fahrzeuge behindern hierbei die Funktion. Die statistisch notwendige Zahl von ca. 2 Stellplätzen je Wohneinheit in Aach muss deshalb auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

Die Gestaltung der Anliegerstraßen mit Baumpflanzinseln ergibt Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden deshalb die möglichen Garagenstandorte vorgeschlagen.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 einzuordnen.
- Aus der Nettobaulandfläche und der Grundflächenzahl ergibt sich eine maximale Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO), die unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) liegt.
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Ergebnis: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Anfälligkeit der Planung im Hinblick auf schwere Unfälle und Katastrophen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7j / §2 II UVPG).

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura- 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, dargestellt.

Bewertung des Eingriffes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 8 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Im Textteil zum Umweltbericht und Grünordnungsplan macht das Planungsbüro Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich

Die aus dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes sowie in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Der notwendige Ausgleich erfolgt über mehrere Kompensationsmaßnahmen.

6. IMMISSIONSCHUTZ

6.1 Schallimmissionen

Durch ein Gutachten des Ingenieurbüros Jud + Heine, Stuttgart wurden die Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Schallquellen auf das Plangebiet rechnerisch prognostiziert und beurteilt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Ausgangsdaten die Anforderungen von allen Schallemittenten erfüllt werden.

Als Schallemittenten wurden beurteilt:
- Straßenverkehr der Landstraße L 189
- Fläche des Gewerbegebiets Hirtenstall
- Wasserkraftwerk Aach
- Mohrhof
- Sport- und Trainingsplatz SV Aach
- Tennisplatz TC Aach
- Natursportpark Hirtenhof
- Künftig möglicher Bolzplatz lt. B-Plan-Änderung „Sportgelände Ettenberg"

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit, Ton-/Informationshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür wa-

ren Literaturangaben, Schallpegelmessungen sowie Angaben seitens der Gemeinde und der Betreiber.

Zur Reduktion des Lärms der Waschhalle des südlichen Gewerbebetriebs wird eine Vereinbarung getroffen, die regelt, dass während des Wasch- und des Föhnvorgangs die Tore zu schließen sind. Das Schalldämm-Maß der Tore muss mindestens 10 dB betragen.

Im Bebauungsplangebiet werden folgende Beurteilungspegel erreicht:

Gewerbe: tags bis 58 dB(A) im MU sowie in der lautesten Nachtstunde bis 43 dB(A) im, Straße: tags bis 49 dB(A) im MU sowie nachts bis 41 dB(A) im MU.

Freizeit: tags innerhalb (mittags) und außerhalb der Ruhezeiten bis 32 dB(A) im MU sowie nachts bis 29 dB(A) im MU.

Sport: durch den Trainingsbetrieb (werktags) tags innerhalb der Ruhezeit (abends) bis 49 dB(A), außerhalb der Ruhezeit bis 47 dB(A) und nachts bis 35 dB(A) im MU, im Spielbetrieb tags bis 61 dB(A) im MU.

Die Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte werden tags und nachts eingehalten. Die Forderung der TA Lärm, der 18. BImSchV und der Freizeitlärmrichtlinie hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

6.2 Geruchsimmissionen

Das Meteorologenbüro iMA, Richter & Röckle, Freiburg hat eine Prognose der Geruchsimmissionen durch die zwei im Umfeld angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe (Mohrhof und Sandbühlhof) ausgearbeitet. Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass die Geruchsimmissionen im geplanten Wohngebiet unter dem Immissionswert nach GIRL (10%) liegen. Dabei wurde das vom Umweltministerium herausgegebene Eckpunkte-Papier zugrunde gelegt.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz. Der Entwässerungskanal wird an den Ortskanal angebunden. Die Abwässer werden über den Sammler der Kläranlage Ramsen des Abwasserverbands zugeführt.

7.2 Regenwasserbeseitigung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Der Überlauf wird an den Ortskanal angeschlossen.

Die Hanglage und der geologische Schichtaufbau, sowie die dadurch zu erwartenden Auswirkungen auf die tiefer liegenden bestehenden Bebauungen sind der Standortwahl und beim Bau von Versickerungsanlagen des Regenwassers zu beachten.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss der Regenwasser-Sammelbehälter mit 5 cbm Volumen und einem zusätzlichen Puffervolumen von 2 cbm mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

7.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Stadt Aach und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Wasser- und Abwassersatzung der Stadt Aach entsprechen.

7.4 Strom, Gas, Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der „EnBW", für die Telekommunikation von der TELEKOM installiert, für die Gasversorgung von der „Thüga" und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Es soll durch verschiedene Maßnahmen der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

7.5 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

8. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

8.1 Spielplatzbedarf

Im Bereich des Plangebiets „Längenberg Ost – 4. Teilbereich soll auf etwa 600 m2 Fläche ein neuer Spielplatz für das Gesamtgebiet „Längenberg Ost" errichtet werden.

Für Kleinkinder stehen außerdem auf den Wohngrundstücken ausreichende private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder nutzen erfahrungsgemäß neben den öffentlichen Spielplätzen auch die angrenzende freie Landschaft für ihre Spiele.

8.2 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

8.3 Weitere Folgeeinrichtungen

Ein Kindergarten, die Grundschule sowie sportliche, kulturelle und kirchliche Einrichtungen und Ladengeschäfte sind in Aach vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in den Nachbarstädten Engen, Stockach und Singen.

9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Stadt von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die Örtlichen Bauvorschriften – „Längenberg Ost – 4. Teilbereich".

9.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden.

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeveränderungen getroffen.

9.3 Straßenvorraum

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

9.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung berücksichtigt werden.

10. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

10.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto-Bauland)		**0,8090 ha**	**100,00 %**
davon	Netto-Bauland (Baugrundstücke)	0,6790 ha	83,93 %
	Straßen und Zufahrten	0,0239 ha	2,95 %
	Gehwege	0,0149 ha	1,85 %
	Feldwege	0,0137 ha	1,69 %
	Straßenbegleitgrün	0,0157 ha	1,94 %
	Öffentliche Grünflächen / Spielplatz	0,0618 ha	7,65 %

10.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	11	1,2	13	2,97	ca. 39 E

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 13 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 39 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 0,8090 ha sind dies etwa 48 Einwohner je Hektar.

10.3 Kosten

Die geschätzten voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf etwa:

▪ Kanalisation	ca.	0,00 Euro
▪ Wasserversorgung	ca.	0,00 Euro
▪ Straßen und Gehwege	ca.	0,00 Euro
▪ Straßenbeleuchtung	ca.	0,00 Euro
▪ Bepflanzungen	ca.	0,00 Euro
	ca.	0,00 Euro

Aach, den 06.05.2019

Bürgermeister:

STADT 1 AACH

Planer:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„LÄNGENBERG OST - 4. TEILBEREICH

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

A. GRUNDLAGEN

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- 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 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) m.W.v. 16.09.2017

- 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 durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

1.2 Aufhebung rechtsgültiger Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportgelände Ettenberg – 1. Änderung", rechtskräftig seit 05.09.2007. Für diesen Teilbereich wird der vorgenannte Bebauungsplan in seiner Planfassung, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Längenberg Ost – 4. Teilbereich" ersetzt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

1.2 Die in § 6a Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig

1.3 Gemäß §6a Abs. 4 Nr. 4 wird festgesetzt, dass je Gebäude eine gewerbliche Fläche

im Urbanen Gebiet (MU1) von min. 50 m2 Geschossfläche
im Urbanen Gebiet (MU2) von min. 35 m2 Geschossfläche

zu verwenden ist.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Grundflächenzahl (GRZ),
die Höhe der baulichen Anlagen (HW und HF),
die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen: max. 0,40

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit

maximal **2 Vollgeschossen**

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN92) in „m ü. NHN" bestimmt.

Es wird empfohlen, sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximal zulässige Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Bei einer vom dargestellten Aufteilungsvorschlag abweichenden Abgrenzung der Einzelbaugrundstücke kann die Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen zwei benachbarten Höhenfestsetzungen interpoliert werden.

Es wird empfohlen Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt: mit höchstens **6,50 m**

Aufgrund der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sind bei Flachdächer in Verbindung mit einem weiteren obersten Dachgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 Landesbauordnung LBO nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig. Die Grundfläche dieses obersten Geschosses darf gemäß LBO nur ¾ des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Alle Außenwände der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 1,25 m vorweisen, auf der Südseite 2,25 m.

Die Wandhöhe bei Flachdachgebäuden wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Attika im 2.Obergeschoss.

Sie ist festgelegt: mit höchstens **6,50 m**

2.4.5 Firsthöhe Flachdach (HFFD)

Die Firsthöhe von Flachdachgebäuden wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis 15° Dachneigung (siehe örtliche Bauvorschriften).

Sie ist festgelegt: mit höchstens **9,00 m**

2.4.3 Firsthöhe Satteldach (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt: mit höchstens **10,00 m**

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

2.4.4 Firsthöhe Pultdach (HP)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Pultfirst der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit höchstens **9,00 m**

Der Pultdachfirst muss auf der nördlichen Gebäudeseite liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
Entsprechend § 5 Abs 6 Nr. 1 LBO dürfen untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachung, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten, die Baugrenzen überschreiten. Der Mindestabstand von 2 m ist gemäß § 5 Abs 6 LBO zu Nachbargrenzen einzuhalten.

3.3 Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dabei stehen zwei rechtwinklig zueinander liegende Richtungen zur Wahl. Abweichungen (auch in geringen Winkelgraden) von dieser Festsetzung sind ausgeschlossen. Bei Satteldächern und Pultdächern wird die Richtung durch die Firstlinie bestimmt, bei Flachdächern und Zeltdächern durch die Außenwände des Gebäudes.

3.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je freistehendem Wohngebäude begrenzt und wie festgelegt mit max. 2 Wohneinheiten.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze

In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.
PKW-Garagen, Carports, Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allseitige offene Stellplatzüberdachungen, sogenannte Carports (CA), können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB), sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.2 Angrenzende Feldwege dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

5.3 Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RASt 06 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und –ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

Auszug aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, Seite 124

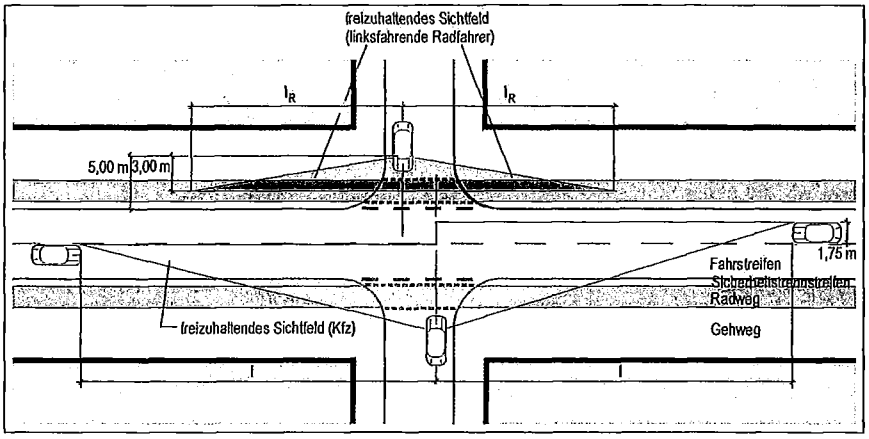


Bild 120:
Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

Tabelle 59: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

V_{zul}	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

6. Geländeanpassung an Verkehrsflächen §9 Abs 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechende flache Modellierung des Geländes (max. Böschungsneigung 1:5) anzupassen.

7. Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

a) Festsetzungen:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Einbau von offenporigem wasserdurchlässigem Pflaster, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen, wo technisch und nutzungsbedingt möglich
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer

b) Festsetzungen zum Artenschutz

Schutz der Fledermaus-Population durch
- - Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung
- - Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung
- - Verwendung von Lampen mit einer möglichst niedrigen Masthöhe
- - Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß
- - Wahl einer niedrigen Farbtemperatur

Private Beleuchtungen im Außenbereich mit Lichteinwirkung hin zu den an das Plangebiet nördlich und östlich angrenzenden Streuobstbereichen der Flst. Nrn. 2004, 4238, 4239, und 4268 sind aufgrund des Artenschutzes von Fledermäusen nicht zulässig.

Vogelschutz
Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaß-nahmen berücksichtigt werden.

c) Gesetzliche Grundlagen:
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den öffentlichen und privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§39 BNatSchG)

d) Empfehlungen:
- Randeingrünung als Übergang zur freien Landschaft und gute Durchgrünung –Naherholung
- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht" von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtsbereiche während der Bauabwicklung

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie dem Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Im Schutzgut Flora / Fauna ergibt sich ein verbleibendes Defizit von 3.018 Ökopunkte. Nach der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg ergibt sich im Schutzgut Boden ein verbleibendes Defizit von 25.696 Ökopunkte. Der Eingriff in die Schutzgüter ist durch die nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Mehrere, außerhalb des Plangebiets liegende, externe Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen verwendet. Die exakte Erläuterung und Detailierung der einzelnen Maßnahmen ist der Anlage „Kompensationsmaßnahmen" von Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer zu entnehmen.

Maßnahme ÖKM 1

Flurstück Nr. : 4183,
Gewann : Buchbühl
Gemarkung : Aach
Flurstücksgröße : 20.655 m²
Flächenanteil: 7.180 m²
Ausführungszeit : Umsetzung Winter 2018/2020
Eigenanteil : 100%

Maßnahmenbeschrieb:

Die Stadt Aach hat beschlossen, einige Flächen im Gemeindewald als Waldrefugien, im Sinne des Alt- und Totholzkonzeptes, auszuweisen. Die Maßnahme umfasst den Nutzungsverzicht für einen kleinen Waldbestand. Flurstück Nr. 4183 bildet mit ca. 21.000 m2 den ersten Abschnitt. Der Steilhang, am nördlichen Hang der Altstadt gelegen, ist mit einem ca. 140 Jahre alten Buchen-Grundbestand bewachsen und mit zahlreichen Habitatbäumen durchsetzt. ÖKM 1 bezeichnet einen Teil des ersten Abschnittes der Gesamtmaßnahme, der als Kompensation für die Eingriffe in den Bebauungsplan „Längenberg Ost – 4. Teilbereich" herangezogen wird. Der Eingriff in Höhe von -28.720 ÖP wird durch die Ausweisung von 7.180 m² Waldfläche, vollständig ausgeglichen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Aus den im Umweltbericht genannten Gründen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Gehölze zu pflanzen. Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe, sowie die Ausführungen der Baumgruben und Unterpflanzungen dem Umweltberichts sowie den Pflanzlisten des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

9.1 PFG 1 Einzelbäume erster Ordnung
Im Bereich des Spielplatzes sind entsprechend Planeintrag sechs Hochstämme I. Ordnung anzupflanzen. Ziel ist, eine Durchgrünung des Straßenraums zu erhalten (Sonnen- und Schattenlagen), zu einer Verbesserung des Landschaftsbilds und des Siedlungsklimas beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten zusätzliche Lebensbereiche (im Kronenraum) zu schaffen. Standortgerechte heimische Hochstämme sind gemäß Planeintrag zu pflanzen. Eine Auswahl an geeigneten heimischen standortgerechten Gehölzen ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

9.3 PFG 3 Baumzone
Im Baugebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen.
Die Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden alle Pflanzbindungen. Die Standortwahl der Bäume im Planteil ist als Empfehlung zu verstehen. Eine entsprechende Realisierung ist wünschenswert.
Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

9.4 PFG 7 Flachdachbegrünung
Alle Flachdächer und Dächer mit einer Neigungen von bis zu 15 Grad sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die durch die Begrünung entstehende Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf die Größe der Versickerungsmulden anrechenbar.
Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

9.5 Die Hausgartenfläche ist gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme des Spritzwasserschutz als Einkornschüttung im Sockelbereich (Traufstreifen).

Hinweis: Als Hecken nicht zulässig sind Thuja, Zypressen und Nadelgehölze mit Ausnahme der Eibe.

Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer gem. § 178 BauGB durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) (§ 4c BauGB)

Werden die in der Bebauungsplanung festgelegten Vermeidung-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend ausgeführt, könnte dies bei der Realisierung des Baugebietes zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, die so nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden.

- Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig nach Abschluss der Baumaßnahme und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Darüber hinaus erfolgt eine Überprüfung im Turnus von 10 Jahren.
- Die Entwicklung der externen Kompensationsmaßnahmen wird jährlich einmal durch Begehung überprüft und wird aktuell bereits durchgeführt.
- Eine Einzelfallprüfung erfolgt auf Hinweis von Behörden und Öffentlichkeit.

11. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

12. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Da mit archäologischen Bodenfunde zu rechnen ist, ist der Beginn aller Erd- und Aushubarbeiten sowie geologischer / bodenkundlicher Schürfe frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Werden archäologische Rettungsarbeiten größeren Umfangs notwendig, ist eine öffentlich rechtliche Investoren-vereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel 07735 / 93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabungen (Fristen, Kostenbeteiligung) geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung der Bauvorhaben zu berück-sichtigen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

2. Wasserschutzgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets von Beuren a.d. A. und Friedingen

3. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost – 4. Teilbereich" wird hingewiesen.

4. Umweltbericht

Auf den Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Freiraumplanung Beate Schirmer wird hingewiesen.

5. Pflanzlisten

Auf die Anlage 1 - „Pflanzlisten" wird hingewiesen.

6. Baustoffe

Es wird empfohlen beim Bau aufgrund der Umweltbelange, der Nachhaltigkeit und der Recyclingproblematik auf kunststofffreie Alternativprodukte zurückzugreifen.

Aach, den 06.05.2019

Bürgermeister: Planer:

STADT 1 AACH

ANLAGE 1 - PFLANZENLISTEN

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden.
Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Qualität von 60-100 anzupflanzen.

Auswahl geeigneter Arten:

a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula verrucosa	/ Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	/ Gewöhnliche Esche
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche
Salix alba	/ Silber-Weide

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Bergahorn
Acer pseudoplatanus	/ Spitzahorn
Fagus sylvatica	/ Rotbuche
Tilia cordata	/ Winter-Linde
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix rubens	/ Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Alnus incana	/ Grau-Erle
Prunus padus	/ Gewöhnliche
subsp. Padus	/ Traubenkirsche
Salix caprea	/ Sal-Weide
Sorbus torminalis	/ Elsbeere

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:
Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:
Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Fortsetzung Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

Reneklode:
Graf Althanns Reneclode
Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode
Ouillins Reneclode

Walnuss

Schmalkronige Straßenbäume

Acer platanoides 'Columnare'	/ Säulenspitzahorn 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmstedt'	/ Schmalkroniger Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Bruchem'
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Erectum'
Fraxinus excelsior 'Geessink'	/ Schmalkroniger Esche 'Geessink'
Fraxinus ornus 'Obelisk'	/ Schmalkroniger Blumenesche 'Obelisk'
Tilia cordata 'Erecta'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Greenspire'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Rancho'

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	/ Kornelkirsche
Frangula alnus	/ Faulbaum
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Salix cinerea	/ Grau-Weide
Salix triandra	/ Mandel-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnlicher Schneeball(schwach giftig bis giftig)

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii"	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein

Dachbegrünung

Sedum album	/Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/Schnittlauch
Potentilla argentea	/Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/Thymian
Genista tinctoria	/Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/Margerite
Alchemilla millefolium	/Frauenmantel
Prunella vulgaris	/Kleine Prunelle

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„LÄNGENBERG OST - 4. TEILBEREICH"

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

A. GRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- 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 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

- 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 durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Als Dachform zulässig sind

- Satteldächer
- gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer
- Pultdächer
- Flachdächer

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.
Glänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen.

Flachdächer in Verbindung mit einem weiteren obersten Dachgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 Landesbauordnung LBO sind nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig. Die Grundfläche dieses obersten Geschosses darf gemäß LBO nur ¾ des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Alle Außenwände der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 1,25 m vorweisen, auf der Südseite von mindestens 2,25 m.

Hinweis: Flachdächer sind gemäß Pflanzgebot in den Textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Pultdachfirst dürfen nur auf der Nordseite des Gebäudes errichtet werden. Pultdachfirste die höher als die festgesetzte Wandhöhe sind dürfen nicht direkt auf der darunterliegenden Fassade

errichtet werden, sondern müssen auf der Nordseite als sogenanntes zurückgesetztes Attikageschoss ausgebildet werden. Der Rücksprung muss mindestens 1,25 m vorweisen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Die Länge darf höchstens 2/3 des Hauptdaches betragen. Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen zugelassen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein.

1.2 Dachneigung

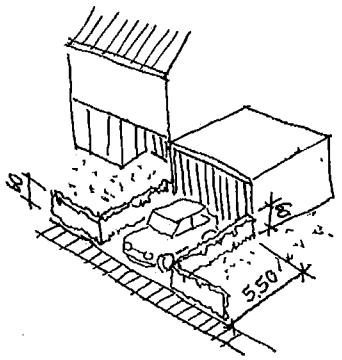
Die Dachneigung von Satteldächern und versetzten Pultdächern muss 25 – 45 Grad betragen.
Die Dachneigung von Pultdächern muss 15 – 30 Grad betragen.
Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

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

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen, Freileitungen und Antennenanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune, Draht-oder Stabmattenzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.



Jegliche Einfriedigung muss mindesten 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Hinweis: Nicht zulässig sind Lebensbäume, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus

Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,60 m nicht übersteigen.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss mindestens 10 cm betragen, Massive Sockel sind unzulässig.

2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

2.3 Bei Anordnung von Grenzbebauungen entlang der Straßenbegrenzungslinie muss der Abstand aller oberirdischen Bauteile mind. 0,50 m betragen. Jegliche Einfriedung oder Stützmauer muss mindestens 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

2.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper, Kabelverteilerschränke zugunsten der Versorgungunternehmen und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

2.5 Im Bereich des Urbanen Gebiets wird aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

3. Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen kann der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen" Stellplatz wird.

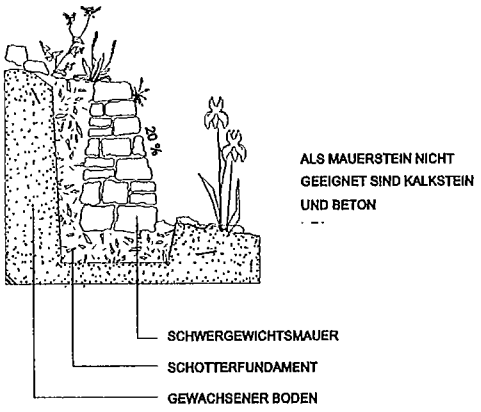
4. Bodenaushub / Geländeveränderungen
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

4.2 Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Bei Staffelung mehrerer Stützmauern muss das Sprungmaß der Staffelung mindestens 1,00 m betragen. Auf die maximale Geländeveränderung mit 1,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf wird verwiesen.

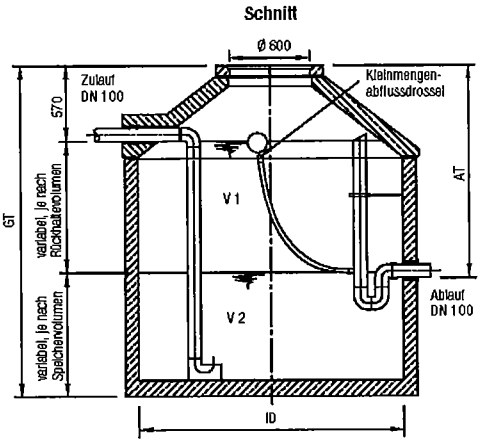


Es wird empfohlen Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

4.3 Gegenüber Straßen und Gehwegen ist mit Stützmauern und Böschungsfüßen ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.



Auf der Basis eines geologischen Gutachtens kann bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens von der Festsetzung einer Retentionsfläche (Mulden-Rigole) befreit werden. Dann muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m³ Inhalt, einem zusätzlichen Puffervolumen von mindestens 1 m³ je 50 m² angeschlossene Dachfläche und einer integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft.

5.2 Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer in den Straßenkörper gelangen können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

5.3 Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen.

Hinweis:
Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen. Entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind Anlagen bei den zuständigen Behörden sowie aufgrund der Erhebung von Abwassergebühren darüber hinaus bei der Stadtverwaltung Aach im Voraus anzuzeigen.

5.4 Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

5.5 Befestigte Flächen (Stellplätze, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

6. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

7. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf dem Bebauungsplan „Längenberg Ost – 4. Teilbereich" wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. Baugrundverhältnisse

Den Bauherren wird empfohlen, den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

4. Drainagen

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

5. Lärmschutz bei stationären Geräten

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

Aach, den 06.05.2019

Bürgermeister: STADT 1 AACH

Planer: