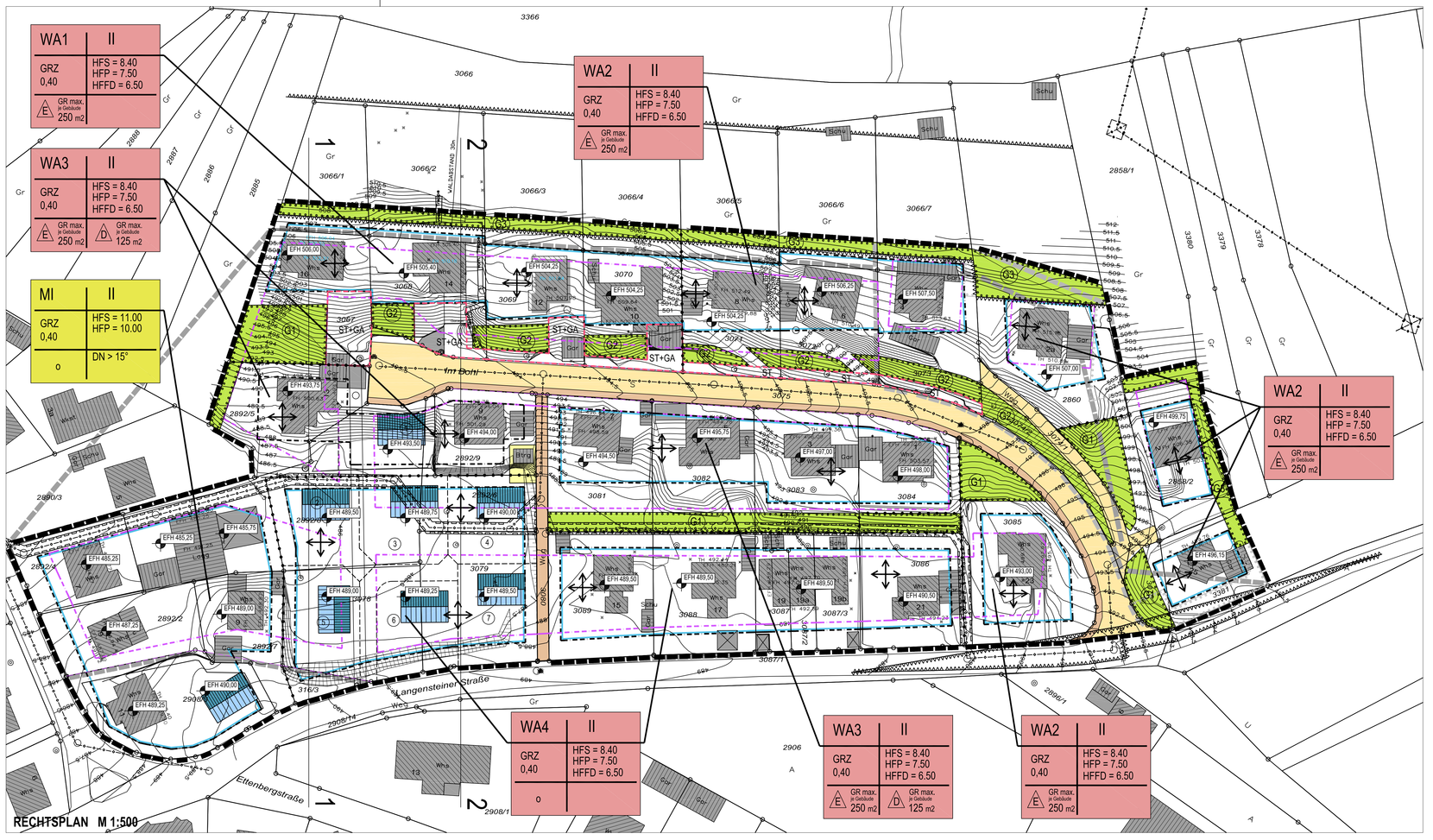
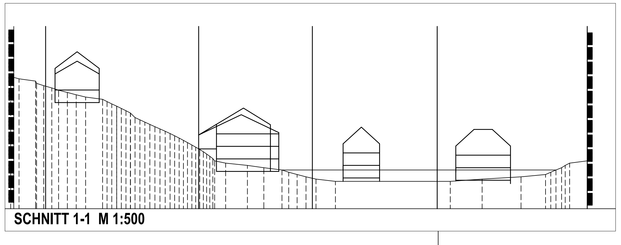
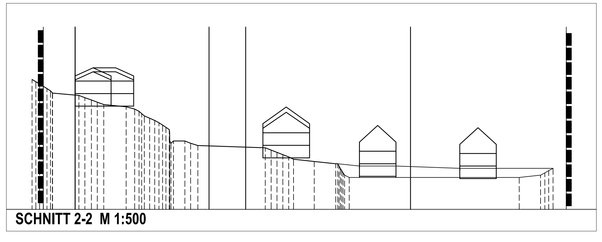


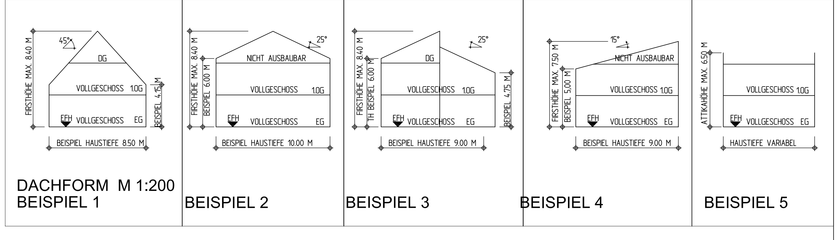
RECHTSPLAN M 1:500



SCHNITT 1-1 M 1:500



SCHNITT 2-2 M 1:500



DACHFORM M 1:200
BEISPIEL 1

BEISPIEL 2

BEISPIEL 3

BEISPIEL 4

BEISPIEL 5

PLANZEICHEN

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

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
MI	MISCHGEBIET	(§ 6 BauNVO)
II	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16,20 BauNVO)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	(§ 16,19 BauNVO)
HFS	MAX. FIRSTHÖHE SATTELDACH	(§ 16,19 BauNVO)
HFP	MAX. FIRSTHÖHE PULTDACH	(§ 74 LBO)
HFFD	MAX. FIRSTHÖHE FLACHDACH	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
EFH	FESTGESETZTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE	

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

o	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 23 BauNVO)
	BAUGRENZE	
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 74 LBO)
	BAUGRENZEN DER BEBAUUNGSPLÄNE "AUF DEM BOHL" UND "AUF DEM BOHL - 1. ÄNDERUNG INFORMATIV OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER	
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

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

	UMGRENZUNG VON VORGESCHLAGENEN STANDORTEN FÜR ST UND G	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)
ST	STELLPLÄTZE ZULÄSSIG	
G	GARAGEN ZULÄSSIG	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN / -LEITUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.12, Nr. 13 BauGB)

	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	UNTERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG	
	OBERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG	
	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

	FLÄCHE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SICHTDREIECKE FREIHALTEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH VZ 325 / WOHN- u. SPIELSTRASSE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	FELDWEG	

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

	GRÜNFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§9 Abs. 6 BauGB)

	VORHANDENE UMGRENZUNG	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG IM BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM BOHL - 1. ÄNDERUNG" INFORMATIV OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	PFLANZGEBOT	
	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINER HECKE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

	GEBOT ZUR ERHALTUNG EINES LAUBBAUMES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
FFB	PFLANZBINDUNG	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM BOHL"	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM BOHL - 1. ÄNDERUNG"	
z.B. R=8	MASSZAHLEN	
	KURVEN- BZW. EINMÜNDUNGSRADIEN IN [m]	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
0/1	FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSNUMMERN
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
508.5	HÖHENLINIEN
	BESTEHENDES GEBÄUDE WOHNNUTZUNG
	BESTEHENDES GEBÄUDE SONST. NUTZUNG

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER WIRD BESTÄTIGT.

RADOLFZELL DEN _____

LANDRATSAMT KONSTANZ – VERMESSUNGSAMT RADOLFZELL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§2 Abs.1 BauGB)	AM	17.10.2011
ZUSTIMMUNG ZUM ENTWURF	AM	05.03.2012
VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG (§3 Abs.1 BauGB)	AM	27.01.2011
AUSLEGUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§3 Abs. 2 BauGB)	AM	05.03.2012
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 BauGB)	AM	23.04.2012
ÖFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON BIS	21.03.2012 23.04.2012
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	15.05.2012
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§10 BauGB)	AM	

ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

WIESER

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

UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31/ 7692-0
TELEFAX 0 77 31/ 7692-29
INFO@WIESER-ONLINE.DE
WWW.WIESER.AG

LANDKREIS : KONSTANZ
STADT : AACH
GEMARKUNG : AACH

BEBAUUNGSPLAN :

"AUF DEM BOHL - 2. ÄNDERUNG"

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG nach § 13a IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

RECHTSPLAN

MASSSTAB : 1:500
ORT / DATUM: AACH, DEN 15.05.2012

BÜRGERMEISTER _____

PLANER : _____

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

"AUF DEM BOHL -
- 2. ÄNDERUNG"
GEMARKUNG AACH

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2012 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Wirkung vom 30.07.2011 in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, 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 Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 04. Mai 2009 (GBl. Nr. 7 vom 08.05.2009 S. 185) in getrennter Satzung den Bebauungsplan „Auf dem Bohl – 2. Änderung" und die Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Bohl – 2. Änderung" beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) vom 15.05.2012 mit der Eintragung der Umgrenzung maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Begründung vom 15.05.2012
2) Textliche Festsetzungen vom 15.05.2012
3) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 15.05.2012

4) Örtliche Bauvorschriften vom 15.05.2012

§ 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 15.05.2012

_____

Graf
Bürgermeister

Die Beschlussfassung vorstehender Satzungen wurde bekannt gemacht entsprechend der Satzung der Stadt Aach über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch Einrücken in das Mitteilungsblatt der Stadt Aach am 23.05.2012.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 23.05.2012 rechtsverbindlich.

Aach, den 30.05.2012

_____

Graf
Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

„AUF DEM BOHL – 2. ÄNDERUNG"

Stadt Aach
Gemarkung Aach

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ
5. VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
7. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. ALLGEMEINES.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Aach. Es wird südlich begrenzt durch die „Langensteiner Straße", westlich durch die" Ettenbergstraße". Es grenzt nördlich und östlich an die freie Landschaft an. Die Baureihe nördlich der Straße „Auf dem Bohl" liegt an einem Steilhang. Die Hangneigung nimmt im Bereich der mittleren Baureihe südlich der Straße stark ab. Die südliche Baureihe entlang der „Langensteiner Straße" kann als annähernd eben bezeichnet werden.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2011. Sie sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 2,8913 ha

1.2 Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bereich des Bebauungsplan „Auf dem Bohl" rechtskräftig seit 30.04.1975 und des Bebauungsplans „Auf dem Bohl – 1. Änderung" rechtskräftig seit 19.03.1990. Im Zuge der Beratung von Befreiung im Rahmen einer Bauvoranfrage hat der Gemeinderat festgestellt, dass die in den vorgenannten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen ungenau und nicht mehr den zeitgemäßen Bauwünschen der Eigentümer entsprechen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung des Gebietes durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere die bauliche Gestaltung von Baukörpern und der Ausnutzung der Bauquartiere, geschaffen werden.

Die Nachverdichtung des Plangebiets soll im Sinne des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden. Dazu sollen das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen angemessen vergrößert werden. Andererseits soll aber der Charakter des aufgelockerten und durchgrünten Gebietes in einem gewissen Maß erhalten bleiben. Die künftige bauliche Entwicklung muss sich an den vorhandenen Dimensionen der Erschließungsanlagen (Straße, Entwässerung, Wasserversorgung) orientieren.

Darüber hinaus fordert das Plangebiet hohe Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung, weil es durch die Einsicht und die Fernwirkung teilweise landschaftsprägenden Charakter hat. Dazu sollen z.B. rechtliche Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Dachgestaltung, bis hin zu Vorgaben über den Umfang möglicher Geländeveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern) dienen.

Die Stadt Aach hat die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse liegt. Der Möglichkeit zur Nachverdichtung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem vertretbaren Maße nachgekommen werden.

1.3 Verfahren

Der nachfolgende Absatz beinhaltet bereits den gesamten geplanten Verfahrensverlauf. Die Verfahrensdaten werden aber erst fortlaufend nachgetragen. Die Textblöcke dienen zunächst nur als Platzhalter.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Betrachtung der relevanten Umweltbelange erfolgt über einen Umweltbeitrag.

In der Sitzung vom 17.10.2011 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen die Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Bohl – 2.Änderung" in separater Satzung zu erlassen Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2010 veröffentlicht.

Aus Gründen der Transparenz und der Einbeziehung der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat ebenfalls beschlossen die Bürger im Rahmen einer Informationsveranstaltung über den Zweck und die Ziele zu informieren und diese frühzeitig zu beteiligen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.02.2012 abgehalten. In der Sitzung vom 05.03.2012 hat der Gemeinderat die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.03.2012 bis 23.04.2012 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 23.04.2012 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 15.05.2012 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

1.4 Bezug zum Flächennutzungsplan

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen – Aach – Mühlhausen-Ehingen ist die Plangebietsfläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5 Bodenordnung

Die Bauflächen im Plangebiet sind im privaten Eigentum. Ein Ausbau von Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Grundsätzliches

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, für die Erweiterung und die Ergänzung der bestehenden Bebauung grundsätzliche städtebauliche Planungsziele vorzugeben. Die Planung soll nicht bauliche Entwicklungen verhindern, sondern positive Planungen sichern.

2.2 Städtebauliche Ziele

Das historische Stadtbild ist einerseits geprägt durch die Altstadt auf dem steil abfallenden Bergkegel und andererseits durch das untere Stadtzentrum (Aach–Dorf) mit dem Rathaus. Dort schließt sich die bauliche Entwicklung an und hat sich nach Osten bis zum Wohnbaugebiet „Längenberg-Ost" ausgebreitet. Das zu überplanende Gebiet wird endgültig den Ortsrand bilden, da es mit entsprechend freizuhaltenden Abstand an das nördliche Waldgebiet grenzt. Der Waldabstand beträgt ca. 40 m und überschreitet dass Mindestmaß von 30 m gem §4 Abs. 3 LBO.

Das sich die Bebauung am Nordrand des Plangebiets bereits über die bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplan „Auf dem Bohl" hinaus entwickelt hat, soll die nördliche Abgrenzung verschoben werden. Als nördliche Grenze des Geltungsbereichs wird deshalb die Plangrenze des Bebauungsplans „Auf dem Bohl – 1. Änderung" herangezogen. Die nun in den Geltungsbereich aufgenommen Teilgrundstücke sollen aber nur mit dem Teil auf die Grundfläche anrechenbar sein, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Zur Eingrünung wird am Nord- und Ostrand des Plangebiets in Anlehnung an den Bebauungsplan „Auf dem Bohl – 1. Änderung" eine Pflanzgebot ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird aber eine Regelung getroffen, dass die mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen weder bebaut werden dürfen, noch auf die Grundfläche anrechenbar sind.

Die Nachverdichtung des Plangebietes im Innenbereich soll im Sinne des Flächen sparenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll jedoch auf den bisherigen Charakter des aufgelockerten und durchgrünten Gebietes abgestimmt sein. Maßgebend sind darüber hinaus die Dimensionen der vorhandenen Bebauung. Die das Maß der baulichen Nutzung mitbestimmende Grundflächenzahl soll deshalb die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht erreichen.

Im Rahmen der Beratung wurde festgestellt, dass eine Verdopplung der Baumasse der vorhandenen Gebäude von bisher durchschnittlich ca. 150 m2 Grundfläche auf 310 m2 Grundfläche im Bereich des Steilhangs nicht mit dem Landschaftsbild und dem vorhandenen Charakter des Gebiets verträglich wäre. Aus diesem Grund sollte sich die Grundfläche des Hauptgebäudes ohne die Nebenanlagen mit Entwicklungspotential im Rahmen der vorhandenen Grundflächen bewegen. Die Gebäude sollten deshalb eine Grundfläche von 250 m2 nicht überschreiten. Dadurch entsteht für den Bauherrn zunächst kein Nachteil, denn die maximale zulässige Grundfläche kann durch die Erstellung mehrerer Gebäude trotzdem voll ausgenutzt. Die im Bebauungsplan „Auf dem Bohl" ursprüngliche festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,4 wird beibehalten. Die Grundfläche des Gebäudes ohne Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gem. § 19 Abs 4 BauNVO) darf bei Einzelhäusern jedoch maximal 250 m2 betragen, bei Doppel- und Reihenhäusern wird sie halbiert.

Für die Gebäude auf den Flst. Nr. 2858/1, 2860, 3381 galt bisher der Bebauungsplan „Auf dem Bohl- 1. Änderung". Dieser sah lediglich eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Die Grundstücke hatten aber bisher Grundstücksflächen von 786 m2, 1606 m2 und 695 m2. Durch den künftigen Abzug der Grünflächen bei der Ermittlung des Baulands und bei Flst. Nr. 2860 durch Abzug der Zufahrtsstraße ergibt sich ein anrechenbares Bauland von 608 m2, 949 m2 und 519 m2. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 bedeutet dadurch eine annähernd gleichbleibende maximale zulässige Grundfläche.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich an der vorhandenen und der umgebenden Bebauung orientieren. Dazu wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Geschosse beschränkt und eine Obergrenze für die Firsthöhe mit klarem Bezugsmaß auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Dabei ist festzustellen, dass die Erdgeschoßfußbodenhöhen des Bestands teilweise deutlich unter dem Straßenniveau liegen. Bei einer Neufestsetzung sollte aus Gründen des Hochwasserschutzes bei Starkregenereignissen und gerade in Hinblick auf möglichen starken Hangwasseranfall die EFH-Höhen entsprechend angehoben werden. Ein entsprechender Hinweis auf notwendige Schutzmaßnahmen wird ebenfalls in die Hinweise aufgenommen.

Für den Bereich des Allgemeinen Baugebiets soll der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung individuellerer Gestaltungsformen Rechnung getragen werden und keine Dachneigung, sowie keine Wandhöhe festgesetzt werden. Es wird lediglich festgesetzt, dass Dächer mit Dachneigung unter 15° als Flachdächer behandelt werden. Die Höhe von Flach- und Pultdächern wird zugunsten der Einschränkung grenznaher massiver Wandflächen entsprechend gegenüber der Höhe von Satteldächern reduziert.

Wünschenswert wäre im Mischgebiet eine Ansiedelung im Rahmen der zulässigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung gem. § 6 Abs. 2 BauNVO im Erdgeschoß der Häuser insbesondere im Bereich der Kreuzung „Langensteinerstraße" und „Ettenbergstraße".

Die Firstrichtung ist wahlweise in zwei rechtwinklig zueinander stehenden Richtungen zulässig, sodass den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche oder wahlweise die Ausrichtung eines Gebäudegiebels nach Süden hin ermöglicht wird.

2.3 Ökologische Planungsziele / Bewertung und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Mit der Planung zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets sind keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Grundstücksflächen sind schon bebaut, sodass auf den Umweltbericht verzichtet werden kann.

Es existieren keine, für das Plangebiet relevante, Ziele von Fachplänen. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes sind nicht vorhanden.

Nachfolgend wird der Eingriff in die Schutzgüter bewertet und abgewogen. Die dargestellten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation werden in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

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:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im besiedelten Raum. Der Bestand an Tieren und Pflanzen ist komplett von der menschlichen Nutzung, deren Intensität und den damit zusammenhängenden Vorbelastungen geprägt. Infolge der geplanten Erweiterungen kommt es so zu einer Inanspruchnahme von Flächen, bei denen es sich vornehmlich um Strukturen des Siedlungsraumes (Gärten, Plätze, versiegelte Flächen) handelt. Im Zuge der Flächeninanspruchnahme werden im vorliegenden Falle, aus Artenschutzgründen so überwiegend vergleichsweise „gering bis mittel empfindliche" Flächen betroffen.

Aufgrund extremer Standortbedingungen und extensiver Nutzung hat sich angrenzend am westlichen Geltungsbereich ein Halbtrockenrasen entwickelt. Als FFH-Lebensraumtyp ist er besonders schützenswert.
Das Vorkommen streng geschützter Arten ist nicht dokumentiert. Die sonnigen und trockenen Böschungsbereiche sind potentielles Habitat für Zauneidechse und Schlingnatter.

Zu den besonders geschützten Arten gehören alle europäischen Vogelarten. Gesichert als Brutvögel gelten Elster, Hausrotschwanz, Grünling, Amsel, Blau- und Kohlmeise. Für den Haussperling besteht Brutverdacht. Als weitere Nahrungsgäste sind Zaunkönig, Kleiber, Buntspecht und Rabenkrähe zu nennen.

Der Vegetationsbestand der Wiesenflächen entspricht ursprünglich einem Halbtrockenrasen, ist aber durch intensive Nutzung nicht durch herausragende Arten gekennzeichnet.

Auch wenn bereichsweise insgesamt kleinräumig in diese Strukturen eingegriffen wird, müssen für dieses Artenspektrum insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen befürchtet werden. Hierfür sprechen zudem folgende Sachverhalte:

- Die Lebensstätten dieser Arten besitzen auch heute noch große Anteile im Untersuchungsgebiet und im Naturraum „Mittleren Hegau-Untersee-Senke".
- Die das Gebiet aufsuchenden Nahrungsgäste sind im Untersuchungsgebiet und auch in der „Mittleren Hegau-Untersee-Senke" allgemein verbreitet und meist häufig.
- Das Plangebiet stellt für einige dieser Arten (Nahrungsgäste) lediglich ein Teillebensraum dar.
- Für Durchzügler bestehen weiterhin große halboffene Landschaftsräume in der unmittelbaren Umgebung.
- Innerhalb des eigentlichen Plangebietes ist ein Brutvorkommen von „streng geschützten" Vogelarten wenig wahrscheinlich.

Trotz des Verlustes einzelner Gehölze (z.B. Bäume, Hecken) im Zuge des Vorhabens, muß eine Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG nicht befürchtet werden, da davon ausgegangen wird, dass der Baubeginn nicht vor Ende August (Ende der Brutzeit der betroffenen Arten) liegt. Ab diesem Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bautätigkeiten (Beseitigung der Gehölzstrukturen) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der „besonders" und „streng geschützten" Arten getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt verschiedene Funktionen für den Naturhaushalt. So ist er Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tier, Pflanze und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter- und Pufferfunktionen, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte langfristig zu sichern. Gemäß BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Bodenschutzklausel verlangt die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zusätzlich zur bestehenden Bebauung kann eine verhältnismäßig geringe Fläche zusätzlich versiegelt bzw. bebaut werden. Durch eine Bebauung im Innenbereich werden wertvolle Ressourcen im Schutzgut Boden im Außenbereich geschont.

Schutzgut Wasser

Hier liegen die Schutzziele in der Sicherung der Qualität und der Quantität von Grundwasservorkommen sowie der Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer. Das Plangebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch sind oberirdische Gewässer oder Vernässungen vorhanden. Abwasser wird dem Ortskanal zugeführt.

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo infolge von Ausschachtungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit Wassergefährdenden Stoffen steigt die Gefahr der Grundwasserverunreinigung.
Anlagebedingte Wirkungen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen unterbindet lokal die Grundwasserneubildung. Die Anlage von privaten Retentionsmulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen, die das anfallende Dachwasser zusammen mit dem unverschmutztem Oberflächenwasser wieder in den Naturkreislauf einspeisen und somit das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser weitgehend unterbinden, ist zu prüfen.

Wenn die örtlichen Verhältnisse es zulassen und keine Gefahr der Vernässung für tiefer gelegene Wohngebäude besteht, ist das Dachwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser über Mulden-Rigolen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Ist dies aus den genannten Gründen nicht zu verantworten, ist mindestens ein Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 cbm in einzubauen.

Für das Schutzgut Wasser sind in diesem Umfang keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Als Schutzziele sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks Rhein-Bodensee-Hügelland und ist durch das gemäßigte, feuchte Klima von Mitteleuropa geprägt. Ausgeglichene Temperaturen und erhöhte Nebelbildung im Herbst und Winter kennzeichnen den Jahresablauf. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,50° – 9,0 C°. Im Januar, dem kältesten Monat, herrschen im Durchschnitt -10 - -20 C. Das Sommermaximum im Juli beträgt 17,0° – 18,0° C. m Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt bei 800 mm mit einem leichten Sommermaximum. Feuchteste Monate sind Juni, Juli und August mit 300 mm. Der Januar erhält als trockenster Monat im Durchschnitt nur 30 – 40 mm Niederschlag. Während als Windrichtung im Sommer Westen/Südwesten vorherrscht, kommt der Wind bei Frostperioden im Winter eher aus Osten/Nordosten.

Durch die Anlage von Gebäuden wird der Austausch bodennaher Luftschichten reduziert.
Durch den verbleibenden Anteil an Vegetationsfläche und die Anpflanzung von 19 Bäumen werden Stäube gebunden und die Abstrahlung verringert.

Emissionen durch Heizanlagen sind beim aktuellen Stand der Technik nicht zu erwarten.
Die entstehenden Werte, verursacht durch das Plangebiet und dessen Emissionen liegen unter der Erheblichkeitsgrenze.

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Schutzziel ist zum einen das Landschaftsbild, das in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten ist. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung.

Das Baugebiet liegt am Ortsrand der Stadt Aach. Im Fernblick tritt es aufgrund der prägenden Silhouette der Altstadt im Landschaftsbild nicht sehr stark in Erscheinung. Der Ettenberg verdeckt den Blick aus Süden auf das Plangebiet.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene Anlagen - wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile zu verstehen, sofern sie von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) sind umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium zu melden und zur Dokumentation und fachgerechten Ausgrabung im Boden zu belassen. Unter Wahrung der genannten Maßnahmen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von einem Baufenster mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung im WA1 zur Nutzung von Solaranlagen (wurde in der Planung berücksichtigt).

Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und wurden in den Bebauungsplan zu übernommen. Darüber hinaus bewirken folgende empfohlene Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen:

- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Einbau von offenporigem wasserdurchlässigem Pflaster, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassaden-begrünung
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens

- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht" von Bodenabtrag und Bodenauftrag

Der Bebauungsplan empfiehlt außerdem die vorhandenen Obstbäume und heimischen Laubbäume soweit als möglich zu erhalten oder durch Neuplanzungen zu ersetzen. Die vorhandenen nicht autochtonen Gehölze sowie die exotischen Baumarten wie Thuja, Robinien, Akazien usw. sind auf die Festsetzungen der Pflanz- und Erhaltungsgebote nicht anrechenbar.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplans liegt der Betriebshof eines Bauunternehmers. Dieser bestand bereits vor Erstellung des Bebauungsplans „Auf dem Bohl" und genießt einen entsprechenden Bestandschutz. In Absprache mit dem Eigentümer wurde festgestellt, dass der Betrieb in absehbarer Zeit aufgegeben bzw. in dieser Form vermutlich nicht weitergeführt wird. Die freiwerdenden Flächen sollten aus diesem Grund einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Entlang der „Ettenbergstraße" sind angrenzend an das Plangebiet bereits mehrere Handwerksbetriebe und ein Nahversorger vorhanden. Der westliche Bereich des Plangebiets eignet sich aus diesen Gründen auch zur Ansiedelung von Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört. Es wird deshalb ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §6 Abs. 3 ausgeschlossen. Mit gleicher Begründung werden die Nutzungen gemäß §6 Abs 2 Ziffer 6 bis 8 ebenfalls ausgeschlossen.

Das östliche Plangebiet wird wie bereits im Rahmen der Bebauungspläne „Auf dem Bohl" und „Auf dem Bohl – 1. Änderung" als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,30 bis 0,40
- Höhe der baulichen Anlagen beschränkt auf 2 bis 3 Vollgeschosse beim maximal zulässigen Firsthöhen
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

Als maßgebliche anrechenbare Grundstücksfläche für die Ermittlung gilt die Baulandfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Flächen mit Pflanzgeboten sind nicht auf die Baulandfläche anrechenbar, da sie ausschließlich auf den Flächen unbebaubarer Steilhänge und Randeingrünungen ausgewiesen sind. Der Nordrand des Plangebiets wurde gegenüber der Ab-

grenzung des Bebauungsplans „Auf dem Bohl" nach Norden erweitert, um eine Randeingründung als Übergang zur freien Landschaft festzusetzen. Im Bebauungsplan „Auf dem Bohl- 1. Änderung" war bereits eine Randeingrünung nach Osten vorgesehen, sie wird entsprechend übernommen.

Die Grundflächenzahl wurde im Bebauungsplan „Auf dem Bohl" mit 0,40 festgesetzt. Gerade im Steilhang sind jedoch große Teile des Grundstücks nicht bebaubar, so dass dies zu einer sehr starken Verdichtung auf dem bebaubaren „Plateau" führen kann. Dem wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Auf dem Bohl – 1. Änderung" Rechnung getragen. Das allgemeine Wohngebiet wurde dort mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Aus den vorgenannten Gründen wird festgesetzt, dass die ausgewiesenen Grünflächen nicht auf die Baulandfläche anrechenbar sind. Im rechnerischen Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen hat sich gezeigt, dass bei Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 für die nördliche Reihe in den Bereichen WA1+WA2 mit GRZ= 0,4 eine etwa gleich große maximale Grundfläche erreicht werden kann. Die Bebauung entlang der „Langensteiner Straße" kann stärker verdichtet werden. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl von 0.35 festgesetzt. Der Bereich des Mischgebiets bildet ein „Ortszentrum", dessen Verdichtung in Kombination mit gewerblicher Nutzung erhöht werden kann. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Auf dem Flst. Nr. 2860 ist mit Planzeichen 15.13 gem. PlanzV90 der südliche Bereich mit der Grundstückserschließung abgrenzt. Diese Fläche kann nicht auf die Baulandfläche angerechnet werden. Sie ist im Gegenzug aber auch nicht als versiegelte Fläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen

3.3 Bauweise

Unter Anpassung an die vorhandene Bebauung gilt im Mischgebiet MI und im Allgemeinen Wohngebiet WA4 die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

Für den Bereich des Steilhangs (WA1 + WA2) wird eine Einschränkung vorgenommen. Um die aufwendige Erschließung bei Reihenhäusern und erhebliche Versiegelung möglichst gering zu halten sind nur Einzelhäuser zulässig.
Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiet WA3 werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um eine strukturuntypische Verdichtung einzuschränken.

4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ

4.1 Erschließungsstraßen

Die Verkehrserschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Im Kreuzungsbereich sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Grenzbauten, Stützmauern und Einfriedigungen auf Baugrundstücken müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Bauteilen durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen verhindern.

4.2 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Entlang der Erschließungsstraßen und insbesondere im Kreuzungsbereich der „Langensteinerstraße" und der „Ettenbergstraße" ist wegen des hohen Verkehrsaufkommens und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken im öffentlichen Raum nur bedingt möglich. Die Bebauung im Innenbereich wird teilweise als Hinterliegerbebauung mit privaten Zuwegungen erschlossen, so dass für diese Grundstücke im öffentlichen Raum nicht ausreichend Parkmöglichkeiten bestehen. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf den Baugrundstücken verlangt.

4.3 Lärmschutz

Das vorhandene Bauunternehmen existiert bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Bohl" rechtskräftig seit 30.04.1975. Auf dem Betriebsgelände entlang der „Ettenbergstraße" befinden sich eine Lagerhalle und ein Wohngebäude. Östlich daran grenzen die Lagerflächen des Betriebs an. Auf diesem werden ausschließlich Arbeitsgeräte, Schalmaterial und Materialreste gelagert, da heutzutage das Baumaterial vom Großhändler direkt auf die Baustelle geliefert wird. Es kann also davon ausgegangen werden, dass nur geringfügiger An- und Ablieferverkehr zu den üblichen Betriebzeiten zwischen 7.00 Uhr und 20:00 Uhr stattfindet. Auf dem Gelände werden keine Produktion und keine handwerklichen Tätigkeiten vorgenommen. Vom Betriebsablauf gehen außerdem keine Geruchs- oder Staubbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aus. Der Betrieb kann deshalb als sonstiges, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe eingestuft werden und ist in seiner derzeitigen Art durchaus in einem Mischgebiet zulässig.

5. VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN

5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Mischsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Kläranlage zugeführt. Der Mischwasserkanal durchquert das Plangebiet im Bereich der Grundstücksgrenzen von Ost nach West. Seine Lage wird durch Eintragung im Grundbuch gesichert. Das Leitungsrecht wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Leitung selbst kann nicht überbebaut werden. Für die Optimierung der Bebauung auf Flst. Nr. 2892/6 und 2892/8 ist eine Verlegung der Leitungsführung denkbar.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Anlagen zur zeitverzögerten Ableitung (Zisternen, Dachbegrünung) oder zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Der Überlauf wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Für den Fall, dass aus geologischen oder topographischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m3 Inhalt und einem zusätzlichem Puffervolumen und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft.

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

5.2 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.

5.3 Strom, Gas, Telekommunikation

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

Im Bebauungsplan „Auf dem Bohl" rechtskräftig seit 30.04.1975 ist am Ostrand des Plangebiets eine Hochspannungsfreileitung ausgewiesen. Mit Erschließung des Baugebiets „Längenberg Ost" wurde diese abgebaut bzw. unterirdisch verlegt.

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.

5.4 Nutzung regenerativer Energien

Die möglichen Firstrichtungen der Gebäude sind so vorgeschlagen, dass die Nutzung solartechnischer Anlagen begünstigt wird. Darüber hinaus sind alle privaten Maßnahmen erwünscht, die zur Einsparung von Energie führen. Auf Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

5.5 Müllbeseitigung

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

5.6 Spielplatzbedarf

Direkt südlich der „Langensteinerstraße", mit Zugang von der „Ettenbergstraße" befindet ein öffentlicher Spielplatz mit Bolzplatz. Für Kleinkinder stehen 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. Somit besteht für das neue Baugebiet kein Bedarf zur Anlegung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes.

5.7 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

5.8 Weitere Folgeeinrichtungen

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

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild der Ortskernbebauung macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Auf dem Bohl – 2. Änderung".

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachform getroffen.

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. Im Bereich des Steilhangs können ausnahmsweise auch höhere Stützmauern zugelassen werden, gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen. Dabei wird aber die maximale Kubatur der Geländeveränderung begrenzt.

6.3 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.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (z.B. Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang des Fahrbahnrand (sofern kein Gehweg vorhanden ist) sollen ebenfalls einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

6.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

Flächenbilanz

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		**2,8914 ha**	**100,00 %**
davon	Netto-Bauland	2,3271ha	80,48 %
	Straßen	0,1762 ha	6,09 %
	Gehwege	0,0577 ha	2,00 %
	Öffentliche Grünflächen	0,0185 ha	0,64 %
	Private Grünflächen	0,3119 ha	10,79 %

Kosten der öffentlichen Erschließung

Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Aach, 15.05.2012

Bürgermeister : Planer :

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

„AUF DEM BOHL – 2. ÄNDERUNG"

Stadt Aach
Gemarkung Aach

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

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. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

- 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).

- 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.

2. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bohl" rechtsgültig seit dem 30.04.1975 und auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bohl – 1. Änderung" rechtsgültig seit 18.11.1996. Die Bebauungspläne werden in ihren Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Bohl – 2. Änderung" ersetzt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3, WA4)
gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig
- Anlagen für Verwaltung.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

Mischgebiet (MI)
gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO.

Von den in § 6 Abs. 2 BauNVO definierten Nutzungen sind nur zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäft- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

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 (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:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA4 0,40
- Im Mischgebiet MI: 0,40

Als maßgebliche anrechenbare Grundstücksfläche für die Ermittlung gilt die Baulandfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Flächen mit Pflanzgeboten sind nicht auf die Baulandfläche anrechenbar.

Auf dem Flst. Nr. 2860 ist mit Planzeichen 15.13 gem. PlanzV90 der südliche Bereich mit der Grundstückserschließung abgrenzt. Diese Fläche kann ebenfalls nicht auf die Baulandfläche angerechnet werden. Sie ist im Gegenzug aber auch nicht als versiegelte Fläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

Die zulässige Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Unabhängig von der maximalen überbaubaren Grundfläche wird die zulässige Grundfläche der anzurechnenden baulichen Anlagen, ohne die Anlagen nach §19 Abs. 4. BauNVO im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 beschränkt auf:

- 250 qm für Einzelhäuser
- 125 qm für jede Haushälfte von Doppel- und Reihenhäusern

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt

- Im Allgemeinen Wohngebiet: mit maximal 2 Vollgeschossen.
- Im Mischgebiet MI: 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 auf NN 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 maximale 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.

Die Gründe des Hochwasserschutzes sollten bei der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe berücksichtigt werden. Außerdem sind die Kellergeschosse gegebenfalls hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

2.4.2 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab den im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen):

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen DN >=15 ° siehe örtliche Bauvorschriften)
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (HFP) bei Pultdächern (einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung DN >=15 ° siehe örtliche Bauvorschriften)
- 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 wird in den Allgemeinen Wohngebieten wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS):	max. 8,40 m
Für Pultdächer mit (HFP):	max. 7,50 m
Für Flachdächer mit (HFFD):	max. 6,50 m

Sie wird im Mischgebiet wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS): max. 11,00 m
Für Pultdächer mit (HFP): max. 10,00 m

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

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter 15° wie Flachdächer behandelt.

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 im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 nur Einzelhäuser und im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
Sonstige verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 50, Abs. 1 (Anhang zur LBO) sind innerhalb von Flächen mit Pflanzgeboten nicht zulässig.
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs 6 Ziffer 1 + 2 LBO dürfen die Baugrenzen überschreiten.

3.3 Der zulässige Firstverlauf für Satteldächer ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Ausnahmsweise können Abweichungen bis zu 10 Grad von der Hauptrichtung zugelassen werden.

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

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ausgeschlossen sind sie auf den als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen.
Im Bereich WA1 sind Nebenanlagen auf den mit ST ausgewiesenen Flächen für Stellplätze nicht zulässig.

4.2 Im Bereich WA2,WA3,WA4, MI sind PKW-Garagen, Carports und Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Bereich WA1 sind PKW-Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den mit GA + ST bezeichneten und ausgewiesenen Flächen zulässig.
Im Bereich WA2 sind auf den mit ST ausgewiesenen Flächen nur Stellplätze zulässig.

Bei der Standortwahl von Garagen und Carports sind die Stauräume gemäß den örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen. Allseitige offene Stellplatzüberdachungen können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

4.3 Eine direkte Ein- und Ausfahrt über Grünflächen ist nicht zulässig. Dies gilt auch für die mit Planzeichen 6.4 PlanzV markierten Bereiche gegenüber sonstigen Straßen, Feldwegen, Fuß- und Wirtschaftswegen.

4.4 Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) 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.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke

(§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien Rast06 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.

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 weiche Modellierung des Geländes, anzupassen

7. Flächen mit Leitungsrechten

(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden. In den ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten sind keine baulichen Anlagen zulässig.

8. Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Grünfläche (G1)

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche ausgewiesen. In einer Breite von drei Metern ist die Gartenfläche extensiv, ohne Eintrag von Nährstoffen und unter Abfuhr des Mähgutes zu bewirtschaften. Die Anpflanzung von nicht heimischen, standortfremden Pflanzen und Zuchtformen ist untersagt. Die Grünfläche dient als Pufferfläche zu dem westlich angrenzenden, nach § 32 NatSchG geschützten, Halbtrockenrasen. Auf eine zusätzliche Randeingrünung wird aufgrund des angrenzenden Aufwuchses von Heckenpflanzen verzichtet. Die vorhandene Stieleiche ist durch Pflanzbindung zu erhalten. Hangabstützungen sind innerhalb der Grünfläche zugelassen.

8.2 Grünfläche (G2)

Entlang der südlichen Grenze der Grundstücke 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073 und 3074/2 wird im Bereich der Steilböschungen eine private Grünfläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche ist ausgewiesen und entsprechend den natürlichen

Gegebenheiten extensiv zu pflegen. Stellplätze in einer Breite von bis zu 2,50m sind in den ausgewiesenen Bereichen zulässig.

8.3 Grünfläche (G3)
Oberhalb der Zufahrt auf Grundstück 2860 wird die Böschungsfläche als private Grünfläche ausgewiesen. Die Bepflanzung hat sich an der Pflanzenliste im Anhang des Umweltbeitrags zu orientieren. Pflege und Nutzung sind in extensiver Form vorzunehmen.

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

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Als Kompensationsmaßnahme werden die nachfolgend Pflanzungen festgesetzt. Die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe sind dem Anhang „Pflanzliste" zu entnehmen.

9.1 PFG 1 - Pflanzgebot Ortsrandeingrünung
Anpflanzung von frei wachsenden heimischen standortgerechten Feldhecken als Übergang zur freien Landschaft, entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf der im Plan dargestellten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Grundstück auf mindestens 2/3 seiner Länge mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen oder Obsthochstämmen zu bepflanzen. Eine Bebauung mit Nebenanlagen ist in diesem ausgewiesenen Bereich nicht gestattet. Die Arten sind entsprechend dem Standort zu wählen, in gemischter Form anzuordnen und in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und sorgt für eine äußere Einbindung der Siedlung.

9.2 PFG 2 Baumzone
Im Baugebiet ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen oder zu erhalten, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden alle Pflanzbindungen sowie erhaltene Obsthochstämme.

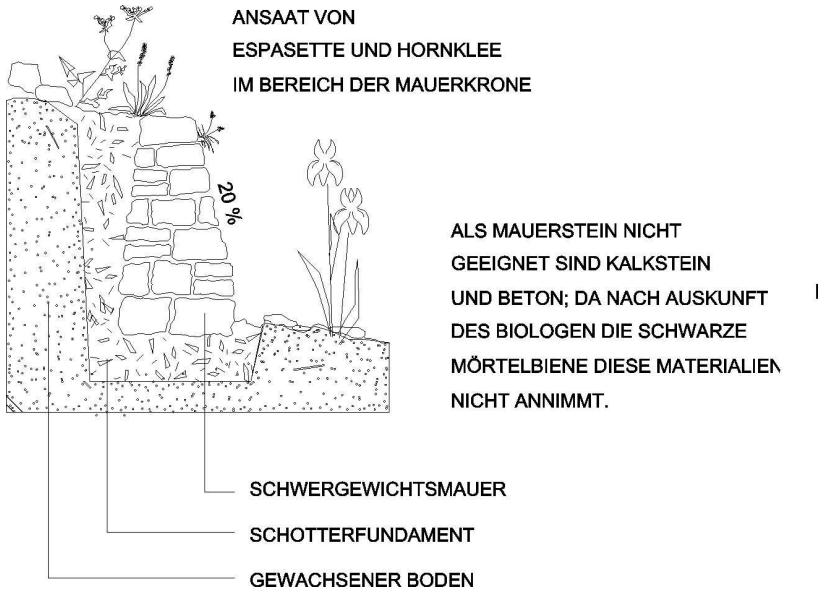
9.3 PFG 3 Flachdachbegrünung
Alle Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

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

10. Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Stützmauern sind als Trockenmauern mit einer mittleren Höhe von max. 1,00m abzufangen und zu hinterschütten. Die Mauersteine sind ohne Mörtel mit einem hohen Anteil an Fugen, nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern herzustellen. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen.



Das charakteristische Landschaftsbild einer Trockenmauer erweitert den Lebensbereich der Felssteppe mit wärmeliebenden Reptilienarten wie Mauereidechse. Eine geeignete Auswahl an Mauerfugenpflanzen kann der Pflanzliste im Anhang zu entnommen werden.

11. Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 BauGB)

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

12. Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 BauGB)

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde
(§ 9, Abs. 6 BauGB)

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten, sowie alle Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Auch geologische / bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Wasserschutzgebiete
(§ 9, Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets der Tiefbrunnen „Hintenhaus", „Leimgrube", und „bei der Mühle" der Gemeinde Beuren an der Aach. Verbote und Gebote der Rechtsverordnung sind entsprechend einzuhalten.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

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

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Bohl – 2. Änderung" wird hingewiesen.

3. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Pflanzlisten" wird hingewiesen.

Aach, 15.05.2012

Bürgermeister : Planer :

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

ANLAGE 1 – PFLANZENLISTEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Tilia cordata	/ Winter-Linde

2. 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

3. 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

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Kirschen:
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

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

Walnuss :

4. 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
Crataegus laevigata	/ Zweigriffliger Weißdorn
Grataegus monogyna	/ Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Rosa vosagiaca	/ Blaugrüne Rose
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Taxus baccata	/ Eibe (stark giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

5. Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

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

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

6. 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 der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

„AUF DEM BOHL – 2. ÄNDERUNG"

Stadt Aach
Gemarkung Aach

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C. HINWEISE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- 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.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform

Als Dachform zulässig sind
- Satteldächer
- gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer,
- Pultdächer

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 zulässig sind außerdem
- Flachdächer

Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.
Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LB0)

2.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.
Jegliche Einfriedigung muß mindesten 30 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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). Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Außerdem sind die freizuhaltenden Sichtfelder hinsichtlich möglicher Einfriedigungen zu berücksichtigen.

2.3 Der Stauraum vor Garagen kann in der Tiefe verkürzt werden, wenn folgende Bedingungen gegeben sind:
- Elektrischer Torantrieb mit Fernsteuerung,
- Einhaltung des Abstandes zur Straßenkante entsprechend dem Ausschwenkbereich bei Kipp- und Schwingtoren,
- Freie Sicht auf die im Straßenraum herannahenden Personen und Fahrzeuge durch den Einbau von entsprechenden Öffnungen in den Seitenwänden.

In Folge der geringen Breite der Erschließungsstraße ist jedoch für das rechtwinklige Ein- und ausfahren ein Mindestabstand von 6 m von der gegenüberliegenden Straßenkante einzuhalten.

2.4 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie muss der Abstand aller oberirdischen Bauteile mind. 0,50 m betragen.

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

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 Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

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

4.1 Der derzeitige Geländeverlauf – dokumentiert durch die eingetragenen Höhenlinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans - darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem derzeitigen Geländeverlauf zugelassen.

4.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Im Bereich der ausgewiesenen Fläche mit Pflanzgebot sind Stützmauern nicht zulässig. Stützmauern dürfen nur als Trockenmauer ausgeführt werden. Hinweise zur Ausführung finden sich in den textlichen Festsetzungen.

4.3 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1+WA2 können ausnahmsweise auch höhere Stützmauern zugelassen werden. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen. In diesem Fall wird aber die maximale Geländeveränderung auf 100 m3 begrenzt. Ausnahmsweise können Stützmauern auch mit zusätzlicher, hangseitiger Stahlbetonstützmauer zur Abfangung des Erddrucks ausgebildet werden.

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 entsprechend den gängigen Richtlinien und technischen Normen für die Errichtung und den Betrieb von Abwasserbeseitigungsanlagen (z.B. technische Normen des DIN, sowie der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA)) mit einer belebten Bodenzone (mind. 30cm Humus) abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Wacken-, Schotterschichten oder Ähnliches sind als Oberfläche nicht zulässig. Die Retentionsflächen sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Für den Fall, dass aus geologischen oder topographischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m3 Inhalt, mit einem zusätzlichem Puffervolumen und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 1 m3 je 50 m2 angeschlossene Dachfläche betragen.

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

5.3 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Versickerungsleistung > 270 l / (s x ha) bzw. Wasserdurchlässigkeitsbeiwert Kf 5,4 * 10 -5 m/s) auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

6. Weitergehende Empfehlungen

6.1 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

6.2 Über den Standard des „Niedrigenergiehaus" (ca. 30 KWh/m^{2}a) hinaus wird die „Passivhausbauweise" (< 15 KWh/m^{2}a) empfohlen. Bei südausgerichteten Dachflächen ist die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen sinnvoll.

6.3 Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

6.4 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

6.5 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen.

6.6 Nutzung regenerativer Energiequellen: Die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen.

7. Ausnahmen und Befreiungen

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

8. 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 „Auf dem Bohl – 2. Änderung" 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. Insbesondere sind aufgrund möglicher unterirdischer temporärer Hangwasserströme gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen bei der Ausbildung der Kellergeschosse zu ergreifen.

Den Bauherren wird empfohlen bei der Wahl der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) die Gefahr von Oberflächenwässern bei Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

Aach, 15.05.2012

Bürgermeister : Planer :

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

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

"AUF DEM BOHL -
- 2. ÄNDERUNG"
GEMARKUNG AACH

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2012 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Wirkung vom 30.07.2011 in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, 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 Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 04. Mai 2009 (GBl. Nr. 7 vom 08.05.2009 S. 185) in getrennter Satzung den Bebauungsplan „Auf dem Bohl – 2. Änderung" und die Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Bohl – 2. Änderung" beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) vom 15.05.2012 mit der Eintragung der Umgrenzung maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Begründung vom 15.05.2012
2) Textliche Festsetzungen vom 15.05.2012
3) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 15.05.2012

4) Örtliche Bauvorschriften vom 15.05.2012

§ 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 15.05.2012

Graf
Bürgermeister

Die Beschlussfassung vorstehender Satzungen wurde bekannt gemacht entsprechend der Satzung der Stadt Aach über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch Einrücken in das Mitteilungsblatt der Stadt Aach am 23.05.2012.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 23.05.2012 rechtsverbindlich.

Aach, den 30.05.2012

Graf
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

„AUF DEM BOHL – 2. ÄNDERUNG"

Stadt Aach
Gemarkung Aach

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ
5. VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
7. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. ALLGEMEINES.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Aach. Es wird südlich begrenzt durch die „Langensteiner Straße", westlich durch die" Ettenbergstraße". Es grenzt nördlich und östlich an die freie Landschaft an. Die Baureihe nördlich der Straße „Auf dem Bohl" liegt an einem Steilhang. Die Hangneigung nimmt im Bereich der mittleren Baureihe südlich der Straße stark ab. Die südliche Baureihe entlang der „Langensteiner Straße" kann als annähernd eben bezeichnet werden.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2011. Sie sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 2,8913 ha

1.2 Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bereich des Bebauungsplan „Auf dem Bohl" rechtskräftig seit 30.04.1975 und des Bebauungsplans „Auf dem Bohl – 1. Änderung" rechtskräftig seit 19.03.1990. Im Zuge der Beratung von Befreiung im Rahmen einer Bauvoranfrage hat der Gemeinderat festgestellt, dass die in den vorgenannten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen ungenau und nicht mehr den zeitgemäßen Bauwünschen der Eigentümer entsprechen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung des Gebietes durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere die bauliche Gestaltung von Baukörpern und der Ausnutzung der Bauquartiere, geschaffen werden.

Die Nachverdichtung des Plangebiets soll im Sinne des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden. Dazu sollen das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen angemessen vergrößert werden. Andererseits soll aber der Charakter des aufgelockerten und durchgrünten Gebietes in einem gewissen Maß erhalten bleiben. Die künftige bauliche Entwicklung muss sich an den vorhandenen Dimensionen der Erschließungsanlagen (Straße, Entwässerung, Wasserversorgung) orientieren.

Darüber hinaus fordert das Plangebiet hohe Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung, weil es durch die Einsicht und die Fernwirkung teilweise landschaftsprägenden Charakter hat. Dazu sollen z.B. rechtliche Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Dachgestaltung, bis hin zu Vorgaben über den Umfang möglicher Geländeveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern) dienen.

Die Stadt Aach hat die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse liegt. Der Möglichkeit zur Nachverdichtung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem vertretbaren Maße nachgekommen werden.

1.3 Verfahren

Der nachfolgende Absatz beinhaltet bereits den gesamten geplanten Verfahrensverlauf. Die Verfahrensdaten werden aber erst fortlaufend nachgetragen. Die Textblöcke dienen zunächst nur als Platzhalter.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Betrachtung der relevanten Umweltbelange erfolgt über einen Umweltbeitrag.

In der Sitzung vom 17.10.2011 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen die Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Bohl – 2.Änderung" in separater Satzung zu erlassen Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2010 veröffentlicht.

Aus Gründen der Transparenz und der Einbeziehung der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat ebenfalls beschlossen die Bürger im Rahmen einer Informationsveranstaltung über den Zweck und die Ziele zu informieren und diese frühzeitig zu beteiligen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.02.2012 abgehalten. In der Sitzung vom 05.03.2012 hat der Gemeinderat die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.03.2012 bis 23.04.2012 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 23.04.2012 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 15.05.2012 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

1.4 Bezug zum Flächennutzungsplan

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen – Aach – Mühlhausen-Ehingen ist die Plangebietsfläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5 Bodenordnung

Die Bauflächen im Plangebiet sind im privaten Eigentum. Ein Ausbau von Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Grundsätzliches

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, für die Erweiterung und die Ergänzung der bestehenden Bebauung grundsätzliche städtebauliche Planungsziele vorzugeben. Die Planung soll nicht bauliche Entwicklungen verhindern, sondern positive Planungen sichern.

2.2 Städtebauliche Ziele

Das historische Stadtbild ist einerseits geprägt durch die Altstadt auf dem steil abfallenden Bergkegel und andererseits durch das untere Stadtzentrum (Aach–Dorf) mit dem Rathaus. Dort schließt sich die bauliche Entwicklung an und hat sich nach Osten bis zum Wohnbaugebiet „Längenberg-Ost" ausgebreitet. Das zu überplanende Gebiet wird endgültig den Ortsrand bilden, da es mit entsprechend freizuhaltenden Abstand an das nördliche Waldgebiet grenzt. Der Waldabstand beträgt ca. 40 m und überschreitet dass Mindestmaß von 30 m gem §4 Abs. 3 LBO.

Das sich die Bebauung am Nordrand des Plangebiets bereits über die bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplan „Auf dem Bohl" hinaus entwickelt hat, soll die nördliche Abgrenzung verschoben werden. Als nördliche Grenze des Geltungsbereichs wird deshalb die Plangrenze des Bebauungsplans „Auf dem Bohl – 1. Änderung" herangezogen. Die nun in den Geltungsbereich aufgenommen Teilgrundstücke sollen aber nur mit dem Teil auf die Grundfläche anrechenbar sein, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Zur Eingrünung wird am Nord- und Ostrand des Plangebiets in Anlehnung an den Bebauungsplan „Auf dem Bohl – 1. Änderung" eine Pflanzgebot ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird aber eine Regelung getroffen, dass die mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen weder bebaut werden dürfen, noch auf die Grundfläche anrechenbar sind.

Die Nachverdichtung des Plangebietes im Innenbereich soll im Sinne des Flächen sparenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll jedoch auf den bisherigen Charakter des aufgelockerten und durchgrünten Gebietes abgestimmt sein. Maßgebend sind darüber hinaus die Dimensionen der vorhandenen Bebauung. Die das Maß der baulichen Nutzung mitbestimmende Grundflächenzahl soll deshalb die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht erreichen.

Im Rahmen der Beratung wurde festgestellt, dass eine Verdopplung der Baumasse der vorhandenen Gebäude von bisher durchschnittlich ca. 150 m2 Grundfläche auf 310 m2 Grundfläche im Bereich des Steilhangs nicht mit dem Landschaftsbild und dem vorhandenen Charakter des Gebiets verträglich wäre. Aus diesem Grund sollte sich die Grundfläche des Hauptgebäudes ohne die Nebenanlagen mit Entwicklungspotential im Rahmen der vorhandenen Grundflächen bewegen. Die Gebäude sollten deshalb eine Grundfläche von 250 m2 nicht überschreiten. Dadurch entsteht für den Bauherrn zunächst kein Nachteil, denn die maximale zulässige Grundfläche kann durch die Erstellung mehrerer Gebäude trotzdem voll ausgenutzt. Die im Bebauungsplan „Auf dem Bohl" ursprüngliche festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,4 wird beibehalten. Die Grundfläche des Gebäudes ohne Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gem. § 19 Abs 4 BauNVO) darf bei Einzelhäusern jedoch maximal 250 m2 betragen, bei Doppel- und Reihenhäusern wird sie halbiert.

Für die Gebäude auf den Flst. Nr. 2858/1, 2860, 3381 galt bisher der Bebauungsplan „Auf dem Bohl- 1. Änderung". Dieser sah lediglich eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Die Grundstücke hatten aber bisher Grundstücksflächen von 786 m2, 1606 m2 und 695 m2. Durch den künftigen Abzug der Grünflächen bei der Ermittlung des Baulands und bei Flst. Nr. 2860 durch Abzug der Zufahrtsstraße ergibt sich ein anrechenbares Bauland von 608 m2, 949 m2 und 519 m2. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 bedeutet dadurch eine annähernd gleichbleibende maximale zulässige Grundfläche.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich an der vorhandenen und der umgebenden Bebauung orientieren. Dazu wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Geschosse beschränkt und eine Obergrenze für die Firsthöhe mit klarem Bezugsmaß auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Dabei ist festzustellen, dass die Erdgeschoßfußbodenhöhen des Bestands teilweise deutlich unter dem Straßenniveau liegen. Bei einer Neufestsetzung sollte aus Gründen des Hochwasserschutzes bei Starkregenereignissen und gerade in Hinblick auf möglichen starken Hangwasseranfall die EFH-Höhen entsprechend angehoben werden. Ein entsprechender Hinweis auf notwendige Schutzmaßnahmen wird ebenfalls in die Hinweise aufgenommen.

Für den Bereich des Allgemeinen Baugebiets soll der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung individuellerer Gestaltungsformen Rechnung getragen werden und keine Dachneigung, sowie keine Wandhöhe festgesetzt werden. Es wird lediglich festgesetzt, dass Dächer mit Dachneigung unter 15° als Flachdächer behandelt werden. Die Höhe von Flach- und Pultdächern wird zugunsten der Einschränkung grenznaher massiver Wandflächen entsprechend gegenüber der Höhe von Satteldächern reduziert.

Wünschenswert wäre im Mischgebiet eine Ansiedelung im Rahmen der zulässigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung gem. § 6 Abs. 2 BauNVO im Erdgeschoß der Häuser insbesondere im Bereich der Kreuzung „Langensteinerstraße" und „Ettenbergstraße".

Die Firstrichtung ist wahlweise in zwei rechtwinklig zueinander stehenden Richtungen zulässig, sodass den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche oder wahlweise die Ausrichtung eines Gebäudegiebels nach Süden hin ermöglicht wird.

2.3 Ökologische Planungsziele / Bewertung und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Mit der Planung zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets sind keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Grundstücksflächen sind schon bebaut, sodass auf den Umweltbericht verzichtet werden kann.

Es existieren keine, für das Plangebiet relevante, Ziele von Fachplänen. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes sind nicht vorhanden.

Nachfolgend wird der Eingriff in die Schutzgüter bewertet und abgewogen. Die dargestellten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation werden in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

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:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im besiedelten Raum. Der Bestand an Tieren und Pflanzen ist komplett von der menschlichen Nutzung, deren Intensität und den damit zusammenhängenden Vorbelastungen geprägt. Infolge der geplanten Erweiterungen kommt es so zu einer Inanspruchnahme von Flächen, bei denen es sich vornehmlich um Strukturen des Siedlungsraumes (Gärten, Plätze, versiegelte Flächen) handelt. Im Zuge der Flächeninanspruchnahme werden im vorliegenden Falle, aus Artenschutzgründen so überwiegend vergleichsweise „gering bis mittel empfindliche" Flächen betroffen.

Aufgrund extremer Standortbedingungen und extensiver Nutzung hat sich angrenzend am westlichen Geltungsbereich ein Halbtrockenrasen entwickelt. Als FFH-Lebensraumtyp ist er besonders schützenswert.
Das Vorkommen streng geschützter Arten ist nicht dokumentiert. Die sonnigen und trockenen Böschungsbereiche sind potentielles Habitat für Zauneidechse und Schlingnatter.

Zu den besonders geschützten Arten gehören alle europäischen Vogelarten. Gesichert als Brutvögel gelten Elster, Hausrotschwanz, Grünling, Amsel, Blau- und Kohlmeise. Für den Haussperling besteht Brutverdacht. Als weitere Nahrungsgäste sind Zaunkönig, Kleiber, Buntspecht und Rabenkrähe zu nennen.

Der Vegetationsbestand der Wiesenflächen entspricht ursprünglich einem Halbtrockenrasen, ist aber durch intensive Nutzung nicht durch herausragende Arten gekennzeichnet.

Auch wenn bereichsweise insgesamt kleinräumig in diese Strukturen eingegriffen wird, müssen für dieses Artenspektrum insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen befürchtet werden. Hierfür sprechen zudem folgende Sachverhalte:

- Die Lebensstätten dieser Arten besitzen auch heute noch große Anteile im Untersuchungsgebiet und im Naturraum „Mittleren Hegau-Untersee-Senke".
- Die das Gebiet aufsuchenden Nahrungsgäste sind im Untersuchungsgebiet und auch in der „Mittleren Hegau-Untersee-Senke" allgemein verbreitet und meist häufig.
- Das Plangebiet stellt für einige dieser Arten (Nahrungsgäste) lediglich ein Teillebensraum dar.
- Für Durchzügler bestehen weiterhin große halboffene Landschaftsräume in der unmittelbaren Umgebung.
- Innerhalb des eigentlichen Plangebietes ist ein Brutvorkommen von „streng geschützten" Vogelarten wenig wahrscheinlich.

Trotz des Verlustes einzelner Gehölze (z.B. Bäume, Hecken) im Zuge des Vorhabens, muß eine Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG nicht befürchtet werden, da davon ausgegangen wird, dass der Baubeginn nicht vor Ende August (Ende der Brutzeit der betroffenen Arten) liegt. Ab diesem Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bautätigkeiten (Beseitigung der Gehölzstrukturen) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der „besonders" und „streng geschützten" Arten getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt verschiedene Funktionen für den Naturhaushalt. So ist er Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tier, Pflanze und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter- und Pufferfunktionen, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte langfristig zu sichern. Gemäß BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Bodenschutzklausel verlangt die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zusätzlich zur bestehenden Bebauung kann eine verhältnismäßig geringe Fläche zusätzlich versiegelt bzw. bebaut werden. Durch eine Bebauung im Innenbereich werden wertvolle Ressourcen im Schutzgut Boden im Außenbereich geschont.

Schutzgut Wasser

Hier liegen die Schutzziele in der Sicherung der Qualität und der Quantität von Grundwasservorkommen sowie der Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer. Das Plangebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch sind oberirdische Gewässer oder Vernässungen vorhanden. Abwasser wird dem Ortskanal zugeführt.

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo infolge von Ausschachtungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit Wassergefährdenden Stoffen steigt die Gefahr der Grundwasserverunreinigung.
Anlagebedingte Wirkungen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen unterbindet lokal die Grundwasserneubildung. Die Anlage von privaten Retentionsmulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen, die das anfallende Dachwasser zusammen mit dem unverschmutztem Oberflächenwasser wieder in den Naturkreislauf einspeisen und somit das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser weitgehend unterbinden, ist zu prüfen.

Wenn die örtlichen Verhältnisse es zulassen und keine Gefahr der Vernässung für tiefer gelegene Wohngebäude besteht, ist das Dachwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser über Mulden-Rigolen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Ist dies aus den genannten Gründen nicht zu verantworten, ist mindestens ein Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 cbm in einzubauen.

Für das Schutzgut Wasser sind in diesem Umfang keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Als Schutzziele sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks Rhein-Bodensee-Hügelland und ist durch das gemäßigte, feuchte Klima von Mitteleuropa geprägt. Ausgeglichene Temperaturen und erhöhte Nebelbildung im Herbst und Winter kennzeichnen den Jahresablauf. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,50° – 9,0 C°. Im Januar, dem kältesten Monat, herrschen im Durchschnitt -10 - - 20 C. Das Sommermaximum im Juli beträgt 17,0° – 18,0° C. m Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt bei 800 mm mit einem leichten Sommermaximum. Feuchteste Monate sind Juni, Juli und August mit 300 mm. Der Januar erhält als trockenster Monat im Durchschnitt nur 30 – 40 mm Niederschlag. Während als Windrichtung im Sommer Westen/Südwesten vorherrscht, kommt der Wind bei Frostperioden im Winter eher aus Osten/Nordosten.

Durch die Anlage von Gebäuden wird der Austausch bodennaher Luftschichten reduziert.
Durch den verbleibenden Anteil an Vegetationsfläche und die Anpflanzung von 19 Bäumen werden Stäube gebunden und die Abstrahlung verringert.

Emissionen durch Heizanlagen sind beim aktuellen Stand der Technik nicht zu erwarten.
Die entstehenden Werte, verursacht durch das Plangebiet und dessen Emissionen liegen unter der Erheblichkeitsgrenze.

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Schutzziel ist zum einen das Landschaftsbild, das in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten ist. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung.

Das Baugebiet liegt am Ortsrand der Stadt Aach. Im Fernblick tritt es aufgrund der prägenden Silhouette der Altstadt im Landschaftsbild nicht sehr stark in Erscheinung. Der Ettenberg verdeckt den Blick aus Süden auf das Plangebiet.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene Anlagen - wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile zu verstehen, sofern sie von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) sind umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium zu melden und zur Dokumentation und fachgerechten Ausgrabung im Boden zu belassen. Unter Wahrung der genannten Maßnahmen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von einem Baufenster mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung im WA1 zur Nutzung von Solaranlagen (wurde in der Planung berücksichtigt).

Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und wurden in den Bebauungsplan zu übernommen. Darüber hinaus bewirken folgende empfohlene Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen:

- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Einbau von offenporigem wasserdurchlässigem Pflaster, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassaden-begrünung
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens

- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht" von Bodenabtrag und Bodenauftrag

Der Bebauungsplan empfiehlt außerdem die vorhandenen Obstbäume und heimischen Laubbäume soweit als möglich zu erhalten oder durch Neuplanzungen zu ersetzen. Die vorhandenen nicht autochtonen Gehölze sowie die exotischen Baumarten wie Thuja, Robinien, Akazien usw. sind auf die Festsetzungen der Pflanz- und Erhaltungsgebote nicht anrechenbar.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplans liegt der Betriebshof eines Bauunternehmers. Dieser bestand bereits vor Erstellung des Bebauungsplans „Auf dem Bohl" und genießt einen entsprechenden Bestandschutz. In Absprache mit dem Eigentümer wurde festgestellt, dass der Betrieb in absehbarer Zeit aufgegeben bzw. in dieser Form vermutlich nicht weitergeführt wird. Die freiwerdenden Flächen sollten aus diesem Grund einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Entlang der „Ettenbergstraße" sind angrenzend an das Plangebiet bereits mehrere Handwerksbetriebe und ein Nahversorger vorhanden. Der westliche Bereich des Plangebiets eignet sich aus diesen Gründen auch zur Ansiedelung von Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört. Es wird deshalb ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §6 Abs. 3 ausgeschlossen. Mit gleicher Begründung werden die Nutzungen gemäß §6 Abs 2 Ziffer 6 bis 8 ebenfalls ausgeschlossen.

Das östliche Plangebiet wird wie bereits im Rahmen der Bebauungspläne „Auf dem Bohl" und „Auf dem Bohl – 1. Änderung" als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,30 bis 0,40
- Höhe der baulichen Anlagen beschränkt auf 2 bis 3 Vollgeschosse beim maximal zulässigen Firsthöhen
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

Als maßgebliche anrechenbare Grundstücksfläche für die Ermittlung gilt die Baulandfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Flächen mit Pflanzgeboten sind nicht auf die Baulandfläche anrechenbar, da sie ausschließlich auf den Flächen unbebaubarer Steilhänge und Randeingrünungen ausgewiesen sind. Der Nordrand des Plangebiets wurde gegenüber der Ab-

grenzung des Bebauungsplans „Auf dem Bohl" nach Norden erweitert, um eine Randeingründung als Übergang zur freien Landschaft festzusetzen. Im Bebauungsplan „Auf dem Bohl- 1. Änderung" war bereits eine Randeingrünung nach Osten vorgesehen, sie wird entsprechend übernommen.

Die Grundflächenzahl wurde im Bebauungsplan „Auf dem Bohl" mit 0,40 festgesetzt. Gerade im Steilhang sind jedoch große Teile des Grundstücks nicht bebaubar, so dass dies zu einer sehr starken Verdichtung auf dem bebaubaren „Plateau" führen kann. Dem wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Auf dem Bohl – 1. Änderung" Rechnung getragen. Das allgemeine Wohngebiet wurde dort mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Aus den vorgenannten Gründen wird festgesetzt, dass die ausgewiesenen Grünflächen nicht auf die Baulandfläche anrechenbar sind. Im rechnerischen Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen hat sich gezeigt, dass bei Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 für die nördliche Reihe in den Bereichen WA1+WA2 mit GRZ= 0,4 eine etwa gleich große maximale Grundfläche erreicht werden kann. Die Bebauung entlang der „Langensteiner Straße" kann stärker verdichtet werden. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl von 0.35 festgesetzt. Der Bereich des Mischgebiets bildet ein „Ortszentrum", dessen Verdichtung in Kombination mit gewerblicher Nutzung erhöht werden kann. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Auf dem Flst. Nr. 2860 ist mit Planzeichen 15.13 gem. PlanzV90 der südliche Bereich mit der Grundstückserschließung abgrenzt. Diese Fläche kann nicht auf die Baulandfläche angerechnet werden. Sie ist im Gegenzug aber auch nicht als versiegelte Fläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen

3.3 Bauweise

Unter Anpassung an die vorhandene Bebauung gilt im Mischgebiet MI und im Allgemeinen Wohngebiet WA4 die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

Für den Bereich des Steilhangs (WA1 + WA2) wird eine Einschränkung vorgenommen. Um die aufwendige Erschließung bei Reihenhäusern und erhebliche Versiegelung möglichst gering zu halten sind nur Einzelhäuser zulässig.
Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiet WA3 werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um eine strukturuntypische Verdichtung einzuschränken.

4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ

4.1 Erschließungsstraßen

Die Verkehrserschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Im Kreuzungsbereich sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Grenzbauten, Stützmauern und Einfriedigungen auf Baugrundstücken müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Bauteilen durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen verhindern.

4.2 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Entlang der Erschließungsstraßen und insbesondere im Kreuzungsbereich der „Langensteinerstraße" und der „Ettenbergstraße" ist wegen des hohen Verkehrsaufkommens und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken im öffentlichen Raum nur bedingt möglich. Die Bebauung im Innenbereich wird teilweise als Hinterliegerbebauung mit privaten Zuwegungen erschlossen, so dass für diese Grundstücke im öffentlichen Raum nicht ausreichend Parkmöglichkeiten bestehen. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf den Baugrundstücken verlangt.

4.3 Lärmschutz

Das vorhandene Bauunternehmen existiert bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Bohl" rechtskräftig seit 30.04.1975. Auf dem Betriebsgelände entlang der „Ettenbergstraße" befinden sich eine Lagerhalle und ein Wohngebäude. Östlich daran grenzen die Lagerflächen des Betriebs an. Auf diesem werden ausschließlich Arbeitsgeräte, Schalmaterial und Materialreste gelagert, da heutzutage das Baumaterial vom Großhändler direkt auf die Baustelle geliefert wird. Es kann also davon ausgegangen werden, dass nur geringfügiger An- und Ablieferverkehr zu den üblichen Betriebzeiten zwischen 7.00 Uhr und 20:00 Uhr stattfindet. Auf dem Gelände werden keine Produktion und keine handwerklichen Tätigkeiten vorgenommen. Vom Betriebsablauf gehen außerdem keine Geruchs- oder Staubbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aus. Der Betrieb kann deshalb als sonstiges, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe eingestuft werden und ist in seiner derzeitigen Art durchaus in einem Mischgebiet zulässig.

5. VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN

5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Mischsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Kläranlage zugeführt. Der Mischwasserkanal durchquert das Plangebiet im Bereich der Grundstücksgrenzen von Ost nach West. Seine Lage wird durch Eintragung im Grundbuch gesichert. Das Leitungsrecht wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Leitung selbst kann nicht überbebaut werden. Für die Optimierung der Bebauung auf Flst. Nr. 2892/6 und 2892/8 ist eine Verlegung der Leitungsführung denkbar.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Anlagen zur zeitverzögerten Ableitung (Zisternen, Dachbegrünung) oder zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Der Überlauf wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Für den Fall, dass aus geologischen oder topographischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m3 Inhalt und einem zusätzlichem Puffervolumen und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft.

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

5.2 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.

5.3 Strom, Gas, Telekommunikation

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

Im Bebauungsplan „Auf dem Bohl" rechtskräftig seit 30.04.1975 ist am Ostrand des Plangebiets eine Hochspannungsfreileitung ausgewiesen. Mit Erschließung des Baugebiets „Längenberg Ost" wurde diese abgebaut bzw. unterirdisch verlegt.

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.

5.4 Nutzung regenerativer Energien

Die möglichen Firstrichtungen der Gebäude sind so vorgeschlagen, dass die Nutzung solartechnischer Anlagen begünstigt wird. Darüber hinaus sind alle privaten Maßnahmen erwünscht, die zur Einsparung von Energie führen. Auf Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

5.5 Müllbeseitigung

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

5.6 Spielplatzbedarf

Direkt südlich der „Langensteinerstraße", mit Zugang von der „Ettenbergstraße" befindet ein öffentlicher Spielplatz mit Bolzplatz. Für Kleinkinder stehen 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. Somit besteht für das neue Baugebiet kein Bedarf zur Anlegung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes.

5.7 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

5.8 Weitere Folgeeinrichtungen

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

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild der Ortskernbebauung macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Auf dem Bohl – 2. Änderung".

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachform getroffen.

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. Im Bereich des Steilhangs können ausnahmsweise auch höhere Stützmauern zugelassen werden, gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen. Dabei wird aber die maximale Kubatur der Geländeveränderung begrenzt.

6.3 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.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (z.B. Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang des Fahrbahnrand (sofern kein Gehweg vorhanden ist) sollen ebenfalls einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

6.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

Flächenbilanz

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		**2,8914 ha**	**100,00 %**
davon	Netto-Bauland	2,3271ha	80,48 %
	Straßen	0,1762 ha	6,09 %
	Gehwege	0,0577 ha	2,00 %
	Öffentliche Grünflächen	0,0185 ha	0,64 %
	Private Grünflächen	0,3119 ha	10,79 %

Kosten der öffentlichen Erschließung

Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Aach, 15.05.2012

Bürgermeister :

STADT AACH

Planer :

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

„AUF DEM BOHL – 2. ÄNDERUNG"

Stadt Aach
Gemarkung Aach

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

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. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

- 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).

- 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.

2. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bohl" rechtsgültig seit dem 30.04.1975 und auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bohl – 1. Änderung" rechtsgültig seit 18.11.1996. Die Bebauungspläne werden in ihren Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Bohl – 2. Änderung" ersetzt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3, WA4)
gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig
- Anlagen für Verwaltung.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

Mischgebiet (MI)
gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO.

Von den in § 6 Abs. 2 BauNVO definierten Nutzungen sind nur zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäft- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

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 (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:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA4 0,40
- Im Mischgebiet MI: 0,40

Als maßgebliche anrechenbare Grundstücksfläche für die Ermittlung gilt die Baulandfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Flächen mit Pflanzgeboten sind nicht auf die Baulandfläche anrechenbar.

Auf dem Flst. Nr. 2860 ist mit Planzeichen 15.13 gem. PlanzV90 der südliche Bereich mit der Grundstückserschließung abgrenzt. Diese Fläche kann ebenfalls nicht auf die Baulandfläche angerechnet werden. Sie ist im Gegenzug aber auch nicht als versiegelte Fläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

Die zulässige Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Unabhängig von der maximalen überbaubaren Grundfläche wird die zulässige Grundfläche der anzurechnenden baulichen Anlagen, ohne die Anlagen nach §19 Abs. 4. BauNVO im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 beschränkt auf:

- 250 qm für Einzelhäuser
- 125 qm für jede Haushälfte von Doppel- und Reihenhäusern

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt

- Im Allgemeinen Wohngebiet: mit maximal 2 Vollgeschossen.
- Im Mischgebiet MI: 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 auf NN 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 maximale 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.

Die Gründe des Hochwasserschutzes sollten bei der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe berücksichtigt werden. Außerdem sind die Kellergeschosse gegebenfalls hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

2.4.2 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab den im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen):

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen DN >=15 ° siehe örtliche Bauvorschriften)
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (HFP) bei Pultdächern (einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung DN >=15 ° siehe örtliche Bauvorschriften)
- 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 wird in den Allgemeinen Wohngebieten wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS):	max. 8,40 m
Für Pultdächer mit (HFP):	max. 7,50 m
Für Flachdächer mit (HFFD):	max. 6,50 m

Sie wird im Mischgebiet wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS): max. 11,00 m
Für Pultdächer mit (HFP): max. 10,00 m

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

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter 15° wie Flachdächer behandelt.

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 im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 nur Einzelhäuser und im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
Sonstige verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 50, Abs. 1 (Anhang zur LBO) sind innerhalb von Flächen mit Pflanzgeboten nicht zulässig.
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs 6 Ziffer 1 + 2 LBO dürfen die Baugrenzen überschreiten.

3.3 Der zulässige Firstverlauf für Satteldächer ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Ausnahmsweise können Abweichungen bis zu 10 Grad von der Hauptrichtung zugelassen werden.

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

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ausgeschlossen sind sie auf den als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen.
Im Bereich WA1 sind Nebenanlagen auf den mit ST ausgewiesenen Flächen für Stellplätze nicht zulässig.

4.2 Im Bereich WA2,WA3,WA4, MI sind PKW-Garagen, Carports und Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Bereich WA1 sind PKW-Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den mit GA + ST bezeichneten und ausgewiesenen Flächen zulässig.
Im Bereich WA2 sind auf den mit ST ausgewiesenen Flächen nur Stellplätze zulässig.

Bei der Standortwahl von Garagen und Carports sind die Stauräume gemäß den örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen. Allseitige offene Stellplatzüberdachungen können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

4.3 Eine direkte Ein- und Ausfahrt über Grünflächen ist nicht zulässig. Dies gilt auch für die mit Planzeichen 6.4 PlanzV markierten Bereiche gegenüber sonstigen Straßen, Feldwegen, Fuß- und Wirtschaftswegen.

4.4 Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) 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.

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

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien Rast06 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.

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 weiche Modellierung des Geländes, anzupassen

7. Flächen mit Leitungsrechten
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden. In den ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten sind keine baulichen Anlagen zulässig.

8. Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Grünfläche (G1)
Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche ausgewiesen. In einer Breite von drei Metern ist die Gartenfläche extensiv, ohne Eintrag von Nährstoffen und unter Abfuhr des Mähgutes zu bewirtschaften. Die Anpflanzung von nicht heimischen, standortfremden Pflanzen und Zuchtformen ist untersagt. Die Grünfläche dient als Pufferfläche zu dem westlich angrenzenden, nach § 32 NatSchG geschützten, Halbtrockenrasen. Auf eine zusätzliche Randeingrünung wird aufgrund des angrenzenden Aufwuchses von Heckenpflanzen verzichtet. Die vorhandene Stieleiche ist durch Pflanzbindung zu erhalten. Hangabstützungen sind innerhalb der Grünfläche zugelassen.

8.2 Grünfläche (G2)
Entlang der südlichen Grenze der Grundstücke 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073 und 3074/2 wird im Bereich der Steilböschungen eine private Grünfläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche ist ausgewiesen und entsprechend den natürlichen

Gegebenheiten extensiv zu pflegen. Stellplätze in einer Breite von bis zu 2,50m sind in den ausgewiesenen Bereichen zulässig.

8.3 Grünfläche (G3)
Oberhalb der Zufahrt auf Grundstück 2860 wird die Böschungsfläche als private Grünfläche ausgewiesen. Die Bepflanzung hat sich an der Pflanzenliste im Anhang des Umweltbeitrags zu orientieren. Pflege und Nutzung sind in extensiver Form vorzunehmen.

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

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Als Kompensationsmaßnahme werden die nachfolgend Pflanzungen festgesetzt. Die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe sind dem Anhang „Pflanzliste" zu entnehmen.

9.1 PFG 1 - Pflanzgebot Ortsrandeingrünung
Anpflanzung von frei wachsenden heimischen standortgerechten Feldhecken als Übergang zur freien Landschaft, entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf der im Plan dargestellten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Grundstück auf mindestens 2/3 seiner Länge mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen oder Obsthochstämmen zu bepflanzen. Eine Bebauung mit Nebenanlagen ist in diesem ausgewiesenen Bereich nicht gestattet. Die Arten sind entsprechend dem Standort zu wählen, in gemischter Form anzuordnen und in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und sorgt für eine äußere Einbindung der Siedlung.

9.2 PFG 2 Baumzone
Im Baugebiet ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen oder zu erhalten, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden alle Pflanzbindungen sowie erhaltene Obsthochstämme.

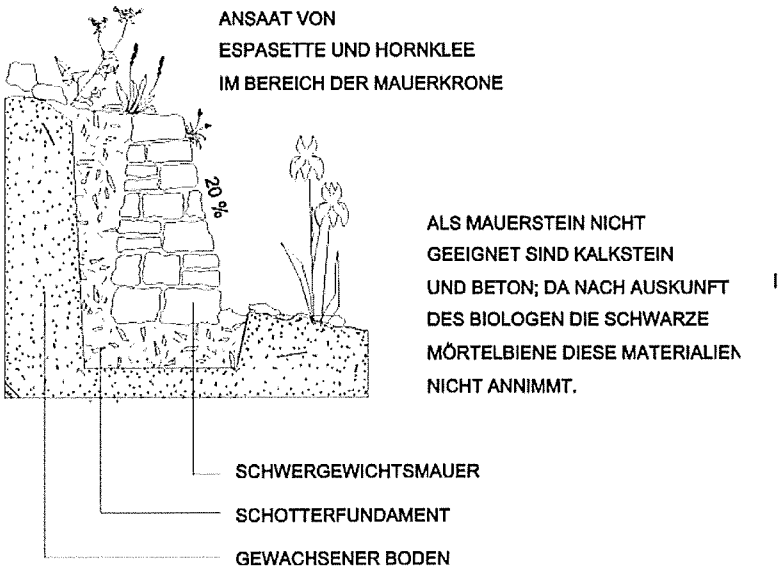
9.3 PFG 3 Flachdachbegrünung
Alle Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

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

10. Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Stützmauern sind als Trockenmauern mit einer mittleren Höhe von max. 1,00m abzufangen und zu hinterschütten. Die Mauersteine sind ohne Mörtel mit einem hohen Anteil an Fugen, nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern herzustellen. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen.



Das charakteristische Landschaftsbild einer Trockenmauer erweitert den Lebensbereich der Felssteppe mit wärmeliebenden Reptilienarten wie Mauereidechse. Eine geeignete Auswahl an Mauerfugenpflanzen kann der Pflanzliste im Anhang zu entnommen werden.

11. Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 BauGB)

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

12. Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 BauGB)

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde
(§ 9, Abs. 6 BauGB)

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten, sowie alle Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Auch geologische / bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Wasserschutzgebiete
(§ 9, Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets der Tiefbrunnen „Hintenhaus", „Leimgrube", und „bei der Mühle" der Gemeinde Beuren an der Aach. Verbote und Gebote der Rechtsverordnung sind entsprechend einzuhalten.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

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

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Bohl – 2. Änderung" wird hingewiesen.

3. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Pflanzlisten" wird hingewiesen.

Aach, 15.05.2012

Bürgermeister :

Planer :

ANLAGE 1 – PFLANZENLISTEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Tilia cordata	/ Winter-Linde

2. 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

3. 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

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Kirschen:
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

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

Walnuss :

4. 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
Crataegus laevigata	/ Zweigriffliger Weißdorn
Grataegus monogyna	/ Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Rosa vosagiaca	/ Blaugrüne Rose
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Taxus baccata	/ Eibe (stark giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

5. Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

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

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

6. 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