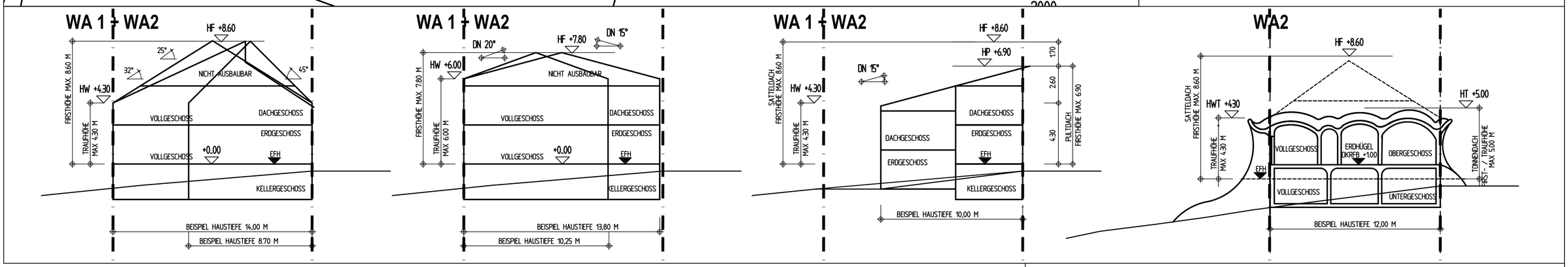
RECHTSPLAN M 1:500

SYSTEMSCHNITTE M 1:200



PLANZEICHEN

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

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
II	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 4 BauNVO)
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	(§ 16,20 BauNVO)
HW	MAX. WANDHÖHE (TRAUFHÖHE)	(§ 16,19 BauNVO)
HF	MAX. FIRSTHÖHE SATTELDACH	(§ 16,18 BauNVO)
HP	MAX. FIRSTHÖHE PULTDACH	
HT	MAX. FIRSTHÖHE TONNENDACH	
DN	DACHNEIGUNG	
EFH	FESTGESETZTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE	(§ 74 LBO) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

o	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E	NUR EINFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
D	NUR DOPPPELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 23 BauNVO)
	BAUGRENZE	(§ 23 BauNVO)
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 23 BauNVO)
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	(§ 74 LBO)

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

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

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

	FLÄCHE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	SICHTDREIECKE FREIHALTEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	S = STRASSE , G = GEHWEG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG = WOHN- UND SPIELSTRASSE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	FELDWEG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH ZONE MIT ZULÄSSIGER HÖCHSTGESCHWINDIGKEIT = 30er-ZONE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	ZWECKBESTIMMUNG : WERTSTOFFENTSORGUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	ZWECKBESTIMMUNG : ABWASSER	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	ZWECKBESTIMMUNG : ENERGIEVERSORGUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	UNTERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	OBERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (M1 ff) NÄHER BESTIMMTEN MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 EINES LAUBBAUMES OHNE STANDORTFESTLEGUNG (GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN - BEZOGEN)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES MIT STANDORTFESTLEGUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINER HECKE OHNE STANDORTFESTLEGUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MULDEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS TEILBEREICH I	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS TEILBEREICH II	
z.B. 5.65²	MASSZAHLEN	
R=18	KURVEN- BZW. EINMÜNDUNGSRADIEN IN [m]	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
12/1	FLURSTÜCKSNUMMERN
	HÖHENLINIEN
	BESTEHENDES GEBÄUDE WOHNNUTZUNG
	BESTEHENDES GEBÄUDE SONST. NUTZUNG
4	VORLÄUFIGE GRUNDSTÜCKSNUMMERIERUNG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"LÄNGENBERG OST – 1. ÄNDERUNG"

- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

2. GELTUNGSBEREICH

3. ÄNDERUNG

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan "Längenberg Ost", Gemarkung Aach, rechtsverbindlich seit 05.09.2007 sieht in der Ziffer 2.3 der Textlichen Festsetzungen eine maximal zweigeschossige Bebauung vor. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe ist jedoch bisher über dem Erdgeschoss kein echtes, sondern nur ein anrechenbares Vollgeschoss im Dachgeschoss möglich.

In den Reihen der Interessenten für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern besteht vermehrt die Tendenz das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss zu nutzen und die Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer in einem darüber liegenden zweiten vollen Geschoss mit etwa gleicher Grundfläche unterzubringen. Diesem Ansinnen soll nachgekommen werden. Allerdings soll der Dachraum über diesem Obergeschoss dann nur noch eingeschränkt ausbaufähig sein. Die örtlichen Bauvorschriften werden dieser zusätzlichen Gebäudeform angepasst, indem Dachneigungen ab 15 ° und Zeltdachformen zugelassen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt auch weiterhin die bisher festgesetzte Bebauung zu, ermöglicht im Einzelfall aber eine verbesserte Nutzungsmöglichkeit des zweiten Geschosses. Sie liegt im öffentlichen Interesse, da hiermit eine gewisse Nachverdichtung des Plangebiets erreicht wird.

2. Geltungsbereich der Planänderung

Das Änderungsgebiet bezieht sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans "Längenberg Ost", welches mit dem entsprechenden Planzeichen als Grenze des räumlichen Geltungsbereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt ist. Der zeichnerische Teil basiert auf dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 31.07.2007

3. Änderung

Geändert werden in den „Textlichen Festsetzungen“ die bisherigen Ziffern 2.4.2 und 2.4.3. durch entsprechende neue Textfassungen. Dabei wird zugelassen, die Wandhöhe von 4,30 auf 6,00 m zu erhöhen, wenn gleichzeitig die Firsthöhe auf 7,80 m (statt 8,60 m) begrenzt wird. Der Zugang an Bauvolumen im Obergeschoss wird durch den Wegfall an Volumen im Dachspitz kompensiert. Somit werden die teilweise zu erwartenden zweigeschossigen Häuser sich auch optisch im Bauvolumen den 1-1/2-geschossigen Gebäuden anpassen.

Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe von Erdhügelhäusern mit Tonnendach im Bereich WA2 werden nicht angepasst, um eine bodennahe Überdeckung zu gewährleisten.

In den „Örtlichen Bauvorschriften“ werden die Ziffern 1.1 und 1.2 insoweit neu gefasst, dass nunmehr Dachneigungen ab 15 ° und als Dachform auch Zeltdächer zulässig sind.

Aach, den 14.09.2009

Bürgermeister: Planer:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"LÄNGENBERG OST – 1. ÄNDERUNG"

- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

1. RECHTSGRUNDLAGEN

2. NEUFESTSETZUNG

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

- 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 1 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 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. 2007 Nr. 9 S. 252).

2. Änderung

Es gelten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes mit der Neufassung folgender Ziffern:

Ziffer 2.4.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Wandhöhe HWT (Tonnendach)
Sie ist festgelegt mit höchstens **4,30 m**

Wandhöhe HW (Alle anderen Dachformen)
Sie ist festgelegt mit höchstens **6,00 m**

Ziffer 2.4.3 Firsthöhe Satteldach / Zeltdach (HF)

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

Die maximale Firsthöhe darf betragen:

- Bei einer Wandhöhe HW bis max. 4,30 m **8,60 m**
- Bei einer Wandhöhe HW von über 4,30 bis 6,00 m **7,80 m**

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

Aach, den 14.09.2009

Bürgermeister: Planer:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"LÄNGENBERG OST – 1. ÄNDERUNG"

- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

1. RECHTSGRUNDLAGEN

2. ÄNDERUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

- 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 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. 2007 Nr. 9 S. 252).

2. Änderung

Es gelten die Festsetzungen der bisherigen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes mit der Neufassung folgender Ziffern:

Ziffer 1.1 Dachneigung

Die Dachneigung von Satteldächern, Zeltdächern und höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern muss 15 – 45 Grad betragen.
Die Dachneigung von Pultdächern muss 15 – 30 Grad betragen.
Im Plangebiet WA2 sind in Verbindung mit Erdhügelhäusern flache und flachgeneigte Dächer sowie Tonnendächer nur in Verbindung m it intensiver Dachbegrünung zulässig.

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

Ziffer 1.2 Dachform

Als Dachform zulässig sind Sattel- und Pultdächer, Zeltdächer sowie Abwalmungen.

Glänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen.
Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Die Länge darf höchstens 1/2 des Hauptdaches betragen. Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen zugelassen. Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen.

Im Bereich WA2 sind zusätzlich Erdhügelhäuser mit Flach- und Tonnendächern in Zusammenhang mit intensiver Dachbegrünung zulässig.

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

Aach, den 14.09.2009

Bürgermeister: Planer: