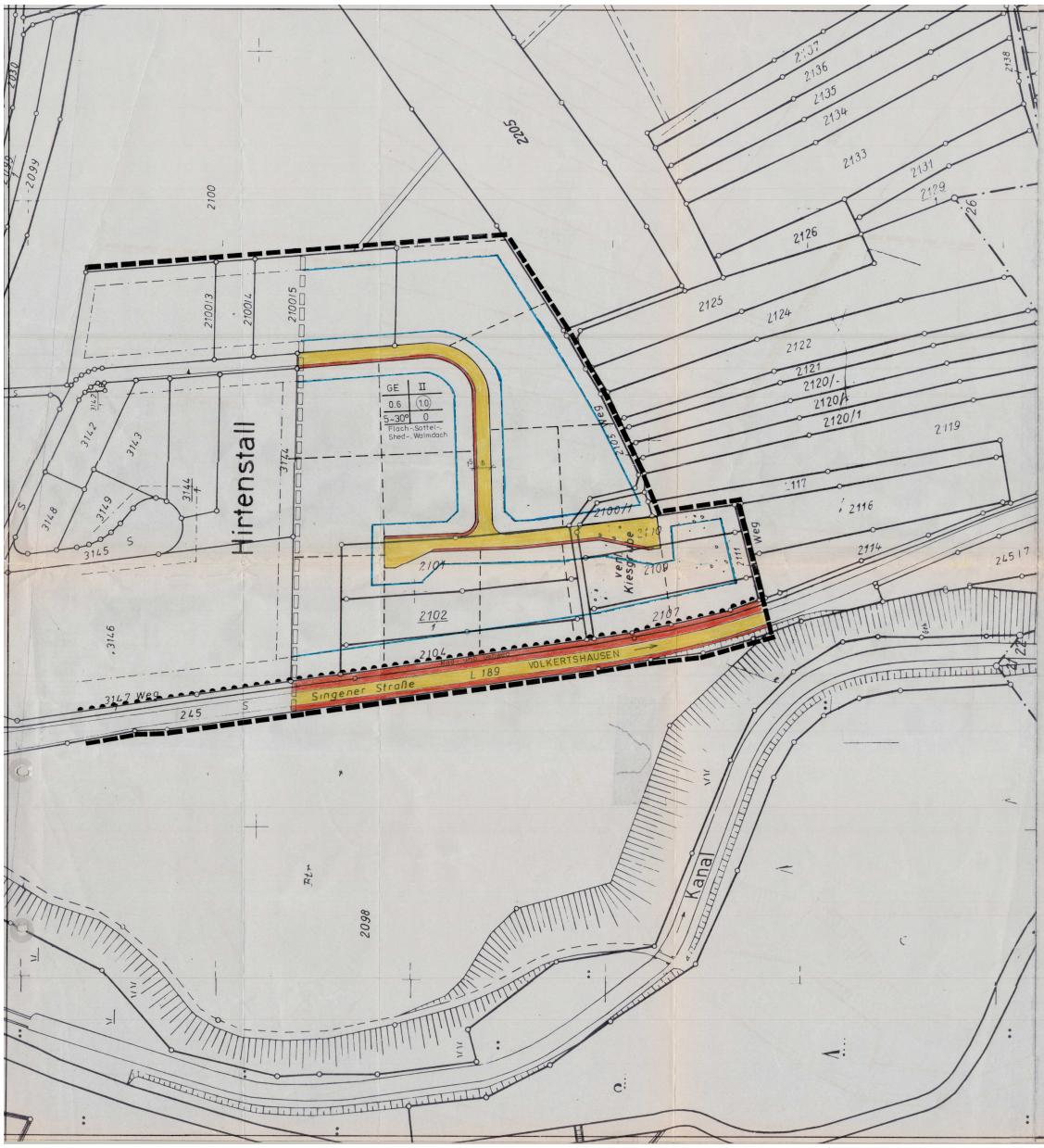

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO

BAUWEISE

O — OFFENE BAUWEISE
wobei die zulässige Länge der Baukörper in Ausnahmefällen 50 m überschreiten kann (ab 30 m Länge Gliederung des Baukörpers)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
DACHNEIGUNG	BAUWEISE
DACHFORM	

ABSTANDSFLÄCHEN § 7

Die mindesttiefe der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze beträgt 3 m, soweit der Plan keine anderen Eintragungen enthält. Im übrigen gelten die Bestimmungen der LBO.

NEBENGEBÄUDE U. GARAGEN § 9

PKW-Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m, LKW-Garagen einen Mindestabstand von 10,00 m z.r. Straße bez. Gehweg haben. Der Stellplatz darf nicht eingefriedigt werden.

- bestehendes Gebäude
- geplantes Gebäude mit Firsteinzeichnung
- Firstrichtungspfeil
- Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Bebl. Planes
- veränderte Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Bebl. Planes
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. der Nutzung
- Baugrenze
- Baulinie
- Böschung
- Aufschüttungsflächen
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Gehweg-, Radweg
- Fahrbahn
- Stellplatz
- Garagen
- Wasserflächen
- Grünfläche
- Umformerstation
- öffentl. Parkplatz
- Spielplatz
- Hauptleitung für Abwasser vorhanden
- Hauptleitung für Abwasser geplant
- Hauptleitung für Wasserversorgung
- ELT.-Freileitung vorhanden
- ELT.-Kabel vorhanden
- Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB durchgeführt
Konstanz, den 16.12.92
Landratsamt Konstanz
Rechtsverbindlich seit 20. MAI. 1993

ERWEITERUNG

STADT AACH — ANL. FERT.
LANDKREIS KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000
HIRTENSTALL (überarbeiteter Plan)
AACH, DEN 26. JAN. 1988

FÜR DIE STADT AACH	DER PLANFERTIGER
BÜRGERMEISTER	STADTBAUMEISTER
(SPÄTH)	(SCHWEIGHÖFER)

STADT A A C H
Landkreis Konstanz

S A T Z U N G
über den Bebauungsplan "Hirtenstall - Erweiterung" in Aach

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBL. S. 51), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 22.12.1975 (GBL. S. 1) hat der Gemeinderat am 29.02.1988 den Bebauungsplan "Hirtenstall - Erweiterung" in Aach, Kreis Konstanz, als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festzetzung im Plan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:
1. Plan vom 26.01.1988
2. Bebauungsvorschriften vom 26.01.1988
3. Grünordnungsplan vom 26.01.1988

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:
Übersicht vom 26.01.1988
Begründung vom 26.01.1988

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. v. § 74 der LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aach, den 29.02.1988

Späth
Bürgermeister

STADT 1 AACH

Stadt Aach

Bebauungsplan "Hirtenstall - Erweiterung"

Begründung der Erweiterung

---

1. Allgemeines

Aufgrund von Nachfragen nach Gewerbegrundstücken hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan "Hirtenstall" zu erweitern. Das Gelände wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft als Gewerbegebiet nach § 8 in Verbindung mit § 1 Abs.4 BauNVO ausgewiesen.

Das Gelände für die Erweiterung des Gewerbegebietes schließt sich an das zum großen Teil schon bebaute Gewerbegebiet an.

Die Grundstücke sollen örtlichen Unternehmern vorbehalten bleiben, welche zur Aussiedlung, Erweiterung oder Neugründung bereit sind.

Die Grenzen des zukünftigen Gewerbegebietes sind im Westen die L 189, im Norden das vorhandene Gewerbegebiet "Hirtenstall", im Osten das Grundstück Flst.Nr. 2100, im Süden der Feldweg Flst.Nr. 2105 und das Flst.Nr. 2205.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,5 ha.

Ein Teil des Geländes wurde im Zuge des Kiesabbaues wieder aufgefüllt, andere Teile sind noch nicht rekultiviert.

Teile des Planungsgebietes liegen im aufgefüllten Kiesabbaugelände. Eine Garantie für die Gründungen der Gebäude wird von der Stadt Aach nicht übernommen.

2. Art des Bebauungsgebietes und Bauweise

Das G e b i e t soll entsprechend § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" festgesetzt, wobei die zulässige Länge der Baukörper in Ausnahmefällen 50 m überschreiten kann.

3. Erschließung

a) Die **Entwässerung** des Planungsgebietes erfolgt an die vorhandene Kanalisation des Gewerbegebietes.

b) Der Anschluß an die **Wasserversorgung** erfolgt an die vorhandene Wasserleitung im Gewerbegebiet.

c) **Stromversorgung:** Auch hier erfolgt der Anschluß an die vorhandenen Leitungen bzw. Trafostationen des E-Werks Aach eG.

d) Der **verkehrstechnische Anschluß** der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes erfolgt an die vorhandene Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und 1 X 1,50 m Gehweg.

4. Kosten

Mit folgenden Kosten ist für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes zu rechnen:

Straßenbau	250.000 DM
Kanalisation	150.000 DM
Wasserversorgung	70.000 DM
zusammen (ohne Stromvers.	470.000 DM

Von diesen Kosten trägt die Stadt Aach ca. 10 v.H. selbst. Die Restsumme wird in Form von Beiträge von den Grundstückseigentümern zurückerhoben.

5. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan ist Grundlage für die verschiedenen Erschließungsmaßnahmen sowie für eine geordnete Bebauung im Planungsgebiet. Eine Baulandumlegung ist bei Kauf des Geländes durch die Stadt nicht erforderlich. Die Grundstücke sollten entsprechend dem Bedürfnis der zukünftigen Grundstückseigentümer aufgeteilt werdne.

Aach, den 26.01.1988

Für die Stadt Aach

Späth, Bürgermeister

STADT A A C H

Bebauungsplan

"HIRTENSTALL - ERWEITERUNG"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256 und S. 2617) -BBauG- zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.02.1986 (BGBL. I S. 265).

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15. September 1977 (BGBL. I S. 1763) -BauNVO-, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBL. I S. 2665)

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981.

4. § 3 Abs. 1, § 6, §§ 7, 11, 13, 73 und 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28. November 1983 (GBL. S. 770) und der letzten Änderung vom 01.04.1985 (GBL. S. 51).

Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1
Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

§ 2
Ausnahmen

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind als Ausnahmen zulässig, wobei höchstens eine Wohnung für den in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Personenkreis errichtet werden darf. Die Wohnnutzung muß gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein und sie darf nicht vor der gewerblichen Nutzung erfolgen.

§ 3
Neben- und Versorgungsbetriebe

(1) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, außer zwischen der Baugrenze und dem befstigten Fahrbahnrand der L 189.

(2) Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. **Maß der baulichen Nutzung**

§ 4
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Im Einzelfall kann eine 3-geschossige Bebauung von Verwaltungs- und Bürogebäuden zugelassen werden, wenn dadurch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und eine Gesamthöhe von 8 Metern sowie die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5
Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei die zulässige Länge der Baukörper in Ausnahmefällen 50 m überschreiten kann, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen notwendig ist.

§ 6
Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Für Hochbauten jeder Art ist von der L 189 ein Mindestabstand von 20 m ab Fahrbahnrand einzuhalten.

(3) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

§ 7
Abstandsflächen

Die Mindesttiefe der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze beträgt 5 m, soweit der Plan keine anderen Eintragungen enthält. Im übrigen gelten die Bestimmungen der LBO.

IV. Baugestaltung

§ 8
Gestaltung der Bauten

(1) Baukörper, die länger als 30 m sind, müssen gegliedert werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

a) bei zweigeschossigen Gebäuden	6,00 Meter
b) bei gewerblichen Gebäuden	8,00 Meter

(3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet und dem Hauptgebäude in Material, Farbe, Form und Größe anzupassen.

(4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(5) Dach	Wohngebäude:	Flachdach, Satteldach bzw. Walmdach bis 30°
	Gewerbegebäude:	Flachdach, Sheddach, Satteldach bis 30°
	Bürogebäude:	Flachdach, Satteldach bis 30°

§ 9
Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

(2) Pkw-Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,oo m, Lkw-Garagen einen Mindestabstand von 10,oo m zur Straße bzw. Gehweg haben. Der Stellplatz darf nicht eingefriedet werden.

§ 10
Einfriedungen

(1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind vor der Bauflucht und in 1 m Abstand von der Straßen- bzw. Gehweggrenze:
Hecken aus bodenständigen Sträuchern bis 0,60 m Höhe mit Stellsteinabschluß zum Gehweg bzw. zur Fahrbahn.

Maschendrahtzäune werden bis zu max. 1,80 m Höhe mit beidseitiger Bepflanzung undeinem Mindestabstand von der Straße- bzw. Gehweggrenze von 1,00 m gestattet.

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

(3) Ausnahmen können aus betriebsnotwendigen Gründen zugelassen werden.

§ 11
Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke dabei berücksichtigt werden.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude gärtnerisch so anzulegen und zu unterhalten, daß eine gute landschaftsgerechte Eingrünung erreicht wird.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden. Je 300 m^2 Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (z.B. Eiche, Linde, Birke, Ahorn, Obstbäume).

Grundlage für die Anpflanzung entlang der Straßen und zur freien Landschaft hin ist der Grünordnungsplan (Bepflanzungsplan), der Bestandteil des Bebauungsplanes ist und dessen Festsetzungen verbindlich sind.

(3) Vorplätze sollen den Erschließungswegen angepaßt werden.

§ 12
Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 13
Stromversorgung

Für die Stromversorgung gelten die allgemeinen Versorgungsvorschriften des Kraftwerkes.

§ 14
Sicherung von Bodenfunden

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern und Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen (Dr. Aufdermauer, Hegau-Museum, Singen).

Zutagekommende Funde (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen u.ä.) sind umgehend gem. § 10 und 20 Denkmalschutzgesetz dem Kreisarchäologen zu melden und im Boden zu belassen. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

§ 15
Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG.

§ 16
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

Aach, den 26.01.1988

Späth
Bürgermeister