

**Satzung
über die Änderung des
Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk - 1.
Änderung“
und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Bebauungsplans
„Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk - 1. Änderung“
in Aach**

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 i. V. m. § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL., S. 257, ber. S. 416) hat der Gemeinderat der Stadt Aach in seiner Sitzung am 17.03.2014 die Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk - 1. Änderung“ und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und der Örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan vom 17.03.2014 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.03.2014.

§3

In-Kraft-Treten

Die Bebauungsplanänderung und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aach, den 17. März 2014

SEVERIN GRAF (Bürgermeister)



Stadt Aach

**Bebauungsplan
„Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk
1. Änderung“**

zeichnerische Festsetzungen

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Begründung

Fassung 17.03.2014

Stadt Aach

Bebauungsplan „Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk 1. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Fassung 17.03.2014

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk-1. Änderung“, wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466 ff)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5.03.2010 (GBL., S.257, ber. S. 416)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBL., S. 582, ber. S. 698) zul. geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBL S. 65)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr.1 u. 5 BauGB u. 1-15 BauNVO)

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplan ist eine **Sonderbaufläche für die Freizeitnutzung/Reitsportzentrum** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung mehrerer Stall-, Reit- und Lagerhallen und den dazugehörigen betriebsbezogenen Wohnungen
- 1.2 Zulässige Nutzungen:
Die zulässigen Nutzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes räumlich wie folgt festgesetzt:
 - 1.2.1 Baufenster 1:
Stall-, Reit- und Lagerhalle
 - 1.2.1 Baufenster 2:
Stall-, Reit- und Lagerhalle, sowie Büro und Verwaltungsgebäude
 - 1.2.3 Baufenster 3:
Stall-, Reit- und Lagerhalle
 - 1.2.4 Baufenster 4:
Wohngebäude mit maximal 2 betriebsbezogene Wohneinheiten

- 1.2.5 Baufenster 5:
maximal 3 Wohngebäude mit je einer betriebsbezogenen Wohneinheit
- 1.2.6 weiter ist im Sondergebiet festgesetzt:
ein wassergebundener Bedarfsparkplatz
ein wassergebundener Reitplatz
- 1.2.7 Die in den Baufenstern 4 und 5 festgesetzten Wohngebäuden mit den entsprechenden Wohneinheiten können nur als Teil der betrieblichen Einheiten errichtet und genutzt werden. Die Nutzung ist auf Betriebsinhabern, Betriebsteilhabern und Aufsichtspersonen der Betriebe beschränkt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 -21 a BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- 2.2 Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
- 2.3 Die Festsetzung der (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe und die Höhe der baulichen Anlagen erfolgt in den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan (siehe Ziffer C dieser Satzung)
- 2.4 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen und der festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen.
- 2.5 Unabhängig von der maximalen überbaubaren Grundfläche wird die zulässige Grundfläche der anzurechnenden baulichen Anlagen, ohne die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, im Baufenster B 5 beschränkt auf 300 qm pro Einzelhaus.

3 bebaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.2 Außerhalb der im zeichnerischen Teil festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde ein Werbepylon aufgestellt werden. Dessen Platzierung, Gestaltung und Höhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Sein Abstand zum Rand der L 189 Singener Straße muss mindestens 15 Meter betragen.

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird festgesetzt:

- für die Baufenster B 1 bis B 4 die offene Bauweise,
- für das Baufenster B 5 Einzelhäuser.

5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit Hauptgebäuden zulässig. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

7 Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 sonstige Stellplätze sind auf dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bedarfsstellplatz und innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen zulässig.

8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

- 8.1 Sichtflächen:
Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen (Sichtdreieck) müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedigungen und dergleichen freigehalten werden (Höhe max. 60 cm).
- 8.2 Grünflächen:
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Flächen sind mit dem entsprechenden Planzeichen umrandet.

9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Durch Planzeichnung sind Standorte für zu erhaltende Baumbestände und neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 9.2 Bei Neupflanzungen sind Pflanzen aus der in Ziffer E beiliegenden Pflanzliste zu nehmen.

10 Schutzgebieten und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB)

Durch Planzeichnung sind die Feldgehölze an der westlichen Hangseite im Plan als Schutzobjekte festgesetzt. Das Feldgehölz ist in der Waldbiotopkartierung als geschütztes Biotop erfasst und befindet sich gleichzeitig im FFH Gebiet „Westlicher Hegau“. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

B Sonstige Bestandteile und Hinweise

Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungsamt bezogenen digitalen Karte (BGrund) ausgearbeitet.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 des Baugesetzbuches handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Aach, den

S E V E R I N G R A F (Bürgermeister)

C Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk – 1. Änderung“, in Aach gemäß § 74 LBO

1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Höhe baulicher Anlagen

Die für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

1.1.1 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Mittel (Mitte Gebäude gemessen) darf max. 0,30m über dem gewachsenen Gelände bzw. max. 0,30m über Oberkante der Erschließungsstraße betragen.

1.1.2 Höhenfestlegung Reit- und Bewegungshallen:

- Wandhöhe (Wh): max. 6,00 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Wand (außen) und der Dachhaut.
- Firsthöhe (Fh): max. 11,50 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

1.1.3 Höhenfestlegung Stall- und Gerätehallen:

- Wandhöhe (Wh): max. 4,50 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Wand (außen) und der Dachhaut.
- Firsthöhe (Fh): max. 9,50 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

1.1.4 Höhenfestlegung Wohngebäude:

- Firsthöhe (Fh): max. 8,50 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

1.2 Dachform

1.2.1 Es sind Walm- und Satteldächer festgesetzt. Die Firstrichtung und die Dachneigung richten sich nach dem Planeintrag. Der Dachvorsprung muss beim Hauptdach, waagerecht gemessen, mindestens 0,60 m betragen (Traufe).

1.2.2 Dachaufbauten sind nur beim Wohngebäude zulässig.

1.2.3 Es ist nur eine Gaubenart gestattet.

1.2.4 Die Größe von Dachflächenfenstern wird auf 0,75 m² begrenzt.

1.2.5 Pro Dachseite sind insgesamt zwei Dachflächenfenster zugelassen.

1.2.6 Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Es sind vorzugsweise braunrot-engobierte oder gefärbte Dachsteine zu verwenden.

1.2.7 Für die Dachdeckung der Reit-, Stall- und Gerätehallen können im Einvernehmen mit der Stadt Aach ausnahmsweise andere Dachdeckungen zugelassen werden, wie z.B. Metall oder Glas.

1.2.8 Neben Dachflächenfenster können zusätzliche Verglasungen im Dachbereich zugelassen werden.

2 Nebengebäude und Garagen

- 2.1 Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind mit diesen in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren.
- 2.2 Überdachungen von Stellplätzen mit Flachdach sind zugelassen, wenn das Flachdach mindestens mit einer extensiven Begrünung versehen wird. Die Längsseiten der überdachten Stellplätze sind mit Rankgerüsten zu versehen und einzugrünen.

3 Einfriedigungen

- 3.1 Einfriedigungen als Mauer und Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden sind. Einfache Holzzäune sind zulässig (Ausnahme Zaunanlage zum flächenhaften Naturdenkmal).
- 3.2 Entlang der Grundstücksgrenze zum flächenhaften Naturdenkmal ist eine 2,20 m hohe Zaunanlage zu errichten. Der für Erstellung Pflichtige ist der Eigentümer des Flst.-Nr. 2098/1.

4 Werbeanlagen und Automaten

- 4.1 Die Aufstellung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der vorherigen Genehmigung. Erforderliche Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.
- 4.2 Folgende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z. B. Himmelsstrahler)
 - Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
 - mobile Werbeanlagen.

5 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

6 Antennenanlagen

Je Gebäude oder Gebäudegruppe ist nur eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zulässig. Die Errichtung von Antennen für besondere Zwecke kann als Ausnahme zugelassen werden.

7 Gestaltung der Grundstücke

- 7.1 Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, wenn Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf max. 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschten.
- 7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen; je Baugrundstück ist mindestens ein hochwachsender Laubbaum zu pflanzen.
- 7.3 Die Bepflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Es sind die in der Ziffer E beiliegenden Pflanzenliste angegebenen Pflanzen zu verwenden.

8 Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (KFZ-Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen zu befestigen. Asphalt- und Verbundsteinpflaster sind nicht zulässig.

9 Entwässerung

Sämtliche häuslichen Abwässer sowie verschmutzte Oberflächenwasser sind in die Ortskanalisation abzuführen. Drainagen und Dachwässer dürfen nicht an den Ortskanal angeschlossen werden. Diese sind auf dem Baugrundstück in den Untergrund zu versickern.

10 Wasserwirtschaft

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet. Dunglegen sind zu befestigen und mit Auffangmöglichkeiten für Jauche und Sickerwasser zu versehen. Im Baugenehmigungsverfahren sind nähere Festlegungen zu treffen.

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Bebauungsplan sind Grünflächen festgesetzt, die von jeder Bebauung freizuhalten sind. In diesen Flächen sind die vorhandenen Gehölz- und Baumbestände zu erhalten. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Pflanzenarten der in Ziffer E beiliegenden Pflanzenliste zu verwenden.

Aach, den

S E V E R I N G R A F (Bürgermeister

D Hinweise und weitergehende Empfehlungen zum Bebauungsplan „Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk – 1. Änderung“, in Aach

Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf Ihren Grundstücken zu dulden (§126 (1) BauGB). Lichtmasten und Schilder sind auch auf Privatgrund bis 0,50 m ab Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

Leitungsrecht

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des EW Aach zulässig.

Bauabfälle

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Verwendung recyclingfähiger Baustoffe

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

Fassaden- und Dachbegrünung

Bei fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude (z.B. Giebelwände, Garagen und Carports) wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen. Flachdächer bei Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

Bodenschutz (1a Abs. 1 und 202 BauGB)

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Grundsätze hierfür enthalten die DIN 18915. Bei Baumaßnahmen ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

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

Bodenaustausch

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten, sollen bei Bodenaustauschmaßnahmen keine lehmhaltigen Böden eingebracht werden.

Denkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. 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, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Planzliste

A) Bäume 1. Ordnung

- | | |
|------------------------------|--------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus - | Bergahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Quercus petraea | Traubeneiche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Ulmus 'Commelin' | Ulme |
| - Obstgehölze als Hochstämme | |

B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Strassen

wie oben, zusätzlich:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Corylus colurna | Baumhasel |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |
| - Pyrus calleryana | Stadtbirne |
| - Sorbus aria | Mehlbeere, Eberesche |
| - Sorbus intermedia | Mehlbeere, Eberesche |
| - Obstgehölze | |

C) Obst-Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen

- | | |
|--------------------|--------------------|
| - Malus domestica | Apfel in Sorten |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus domestica | Pflaume, Zwetschge |
| - Pyrus communis | Holzbirne |

D) Laubbäume auf dem Betriebsgelände

- | | |
|-------------------|-----------|
| - Corylus colurna | Baumhasel |
| - Tilia cordata | |
| - 'Greenspire' | Linde |

E) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

- | | |
|-----------------------|----------------|
| - Corylus avellana | Haselnuß |
| - Cornus sanguinea | Hartriegel |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Euonymus europaeus- | Pfaffenhütchen |

- | | |
|------------------------|---------------|
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum - | Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa canina | Hundsrose |
| - Sambucus nigra | Holunder |

F) Wildgehölze für Böschungen, an Wegen

- | | |
|-----------------------|----------------|
| - Acer campestre* | Feldahorn |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea* | Hartriegel |
| - Corylus avellana* | Haselnuß |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare* | Liguster |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa canina | Hundsrose |
| - Rosa glauca | Hechtrose |
| - Rosa rubiginosa | Weinrose |
| - Sambucus nigra* | Holunder |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Syringa vulgaris | Flieder |

G) Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter C), zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder u.a.), Blütenstauden

H) Berankung von Fassaden und Carports

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich u.a.)

I) Hecken

- | | |
|---------------------|-----------|
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |

J) Unterpflanzung entlang von Gebäuden

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z.B.

- | | |
|---------------------------|----------------|
| - Geranium endressii - | Storchschnabel |
| - Hedera helix | Efeu |
| - Lamium galeobdolon - | Goldnessel |
| - Pulmonaria angustifolia | Lungenkraut |
| - Symphytum grandiflorum- | Wallwurz |
| - Vinca minor | Immergrün |

**Stadt Aach
Bebauungsplan
„Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk
1. Änderung“**

Begründung

Fassung 17.03.2014



Bildquelle: Google-Earth

1. Planungsabsichten

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des seit dem 09.12.1992 rechtskräftigen Bebauungsplans „**Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk**“

Das zu überplanende Gebiet liegt im Ortsteil von Aach / Hegau am Ortsausgang in Richtung Volkertshausen (Gewann Hirtenstall).

Das Gebiet wird im nördlichen Bereich durch die Ausläufer des Ortsrandes, im westlichen Bereich durch Grünflächen im Außenbereich, im südlichen Bereich durch das flächenhafte Naturdenkmal "Au" und im östlichen Bereich durch die Landesstraße L 189, Singener Straße begrenzt.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 2098 und 2098/1 sowie eine Teilfläche vom Grundstück mit der Flst.Nr. 3648. Die Grundstücke sind in privatem Eigentum. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 3,4 ha.

1.2. Anlass zur Änderung des Bebauungsplans

Der seit dem 09.12.1992 rechtskräftige Bebauungsplan „**Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk**“ setzt neben dem bestehenden Reiterzentrum eine Mehrzweck- und Festhalle, sowie Tennisplätze fest. Beide Einrichtungen werden an diesem Standort nicht mehr benötigt und sind an anderer Stelle realisiert worden. Es gilt nun den Bebauungsplan an diese geänderten Bedingungen anzu passen

1.3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel und Zweck der Änderung ist es, das bestehende Reiterzentrum in seinem Bestand langfristig zu sichern. Es soll in Zukunft von mehreren Eigentümern getragen und fortgeführt werden. Hierzu ist eine Planänderung dergestalt notwendig, dass im Geltungsbereich 2 bis 3 zusätzliche Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe zu den Betriebsgebäuden des Reiterzentrums für die zukünftigen Betriebsinhaber errichtet werden können. Die in den Baufenstern 4 und 5 festgesetzten Wohngebäuden mit den entsprechenden Wohneinheiten können nur als Teil der betrieblichen Einheiten errichtet und genutzt werden. Die Nutzung ist auf Betriebsinhabern und Aufsichtspersonen der Betriebe beschränkt.

1.4. Vorbereitende Bauleitplanung

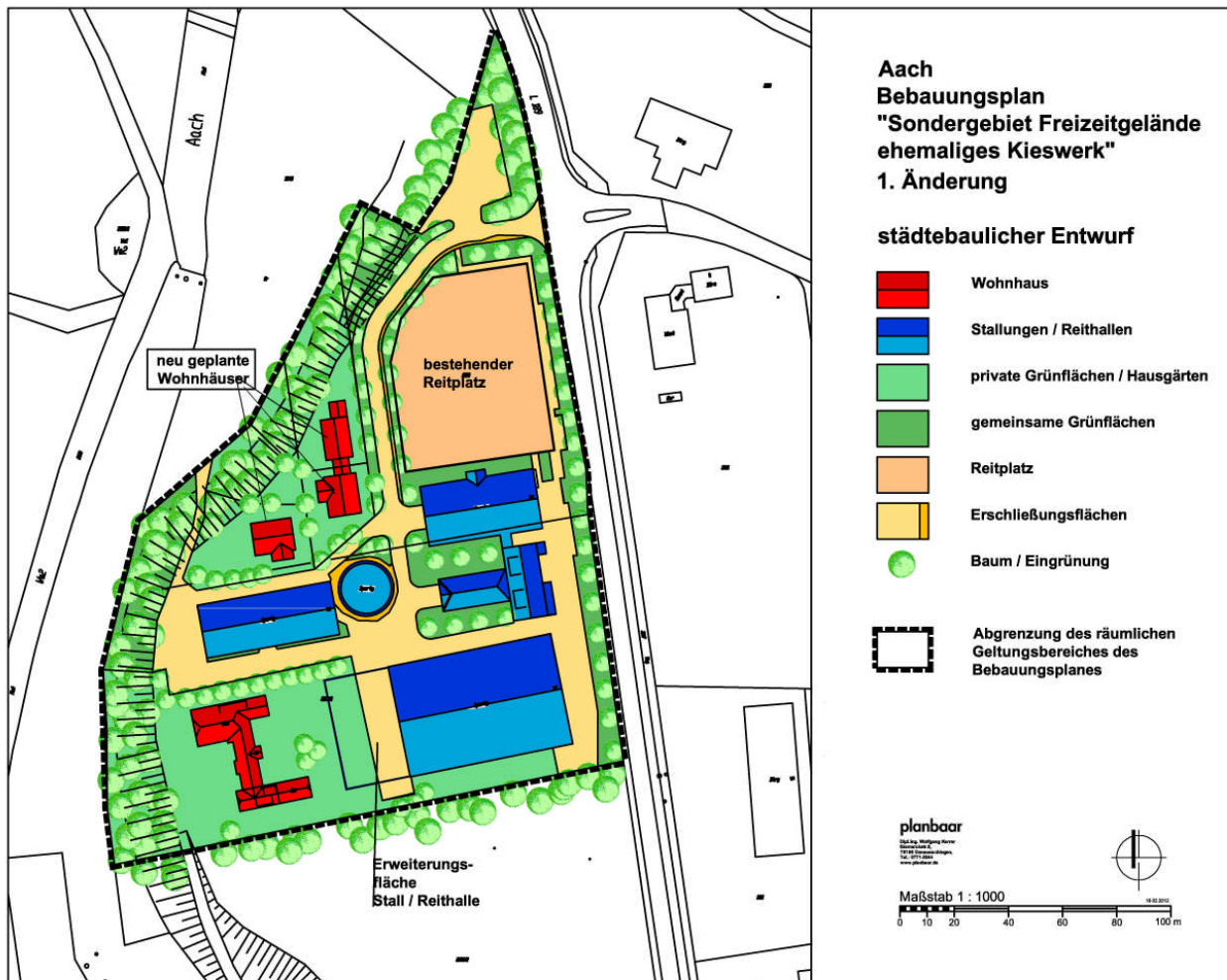
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2. Planung

2.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf, der die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplan „**Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk**“ ist, berücksichtigt den Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

- Die innere Erschließung bleibt bestehen und wird nicht erweitert.
- Das vorhandene Wohngebäude in der süd-westlichen Ecke bleibt bestehen.
- Die Stallungen, Reit- und Lagerhallen bleiben in ihrem Bestand bestehen.
- Der vorhandene Reitplatz im Nord-Osten, südlich der Zufahrt, bleibt bestehen.
- Sämtliche vorhandenen Grünflächen bleiben im wesentlichen unverändert bestehen.



Folgende Änderungen gegenüber dem Bestand sind vorgesehen:

- Westlich des Reitplatzes, nördlich der bestehenden Stallungen, sind 3 Wohngebäude für zukünftige Miteigentümer des Reitzentrums geplant. Diese können nur als Teil der betrieblichen Einheiten errichtet und genutzt werden. Die Nutzung ist auf Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen der Betriebe beschränkt. Bisher befinden sich an dieser Stelle wassergebundene, hochverdichtete Pferdekoppeln. Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 09.12.1992 sind an dieser Stelle 2 Tennisplätze mit Clubheim und die Fläche für eine Mehrzweckhalle festgesetzt.
- Für die südliche Stall- und Reithalle ist eine Erweiterungsfläche vorgesehen. Vorerst ist nicht beabsichtigt diese zu realisieren. Es soll durch die Darstellung und Ausweisung in der 1. Änderung des „**Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk**“ die bauliche Erweiterung bei einer positiven Entwicklung des Reitsportzentrums offen gehalten werden. Die Erweiterungsfläche erstreckt sich je zur Hälfte über einen Teil der vorhandenen Erschließungsanlage und einen Teil des angrenzenden Gartengrundstückes.

2.2 Berücksichtigung der realen Entwicklung im Plan

Wie bereits erwähnt wurde die ursprünglich geplante Mehrzweckhalle, sowie die geplanten Tennisplätze und das Clubhaus nicht realisiert. Damit verbunden wurde auch auf den Bau eines ursprünglich geplanten Mehrzweckplatzes verzichtet. An dessen Stelle entstand der vorhandene Reitplatz.

Damit dieser eine ausreichende Dimensionierung hat, wurde die innere Erschließungsstraße nach Westen verschoben und liegt somit nicht mehr auf der im noch rechtskräftigen Bebauungsplan hierfür festgesetzten Fläche.

Weiterhin wurde anstelle eines offenen Reitplatzes eine Reithalle errichtet. Diese befindet sich unmittelbar südlich des Reitplatzes.

Im städtebaulichen Konzept und in der Änderung des Bebauungsplan „**Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk**“ wurden diese Sachverhalte berücksichtigt und fanden Eingang in die getroffenen Festsetzungen.

2.3 Änderungen im Bestand

Durch die geplanten Änderungen sind im Bestand Flächen wie folgt betroffen:

bisherige Nutzung	zukünftige Nutzung	Flächengröße
wassergebundene, hochverdichtete Pferdekoppeln	Flächen mit maximal 3 Einfamilienhäuser mit Wohngärten	3.436 qm
ca. 500 qm versiegelte Verkehrsfläche ca. 500 qm Gartenfläche	Fläche für Stall- und Reithalle	1.000 qm

Insgesamt sind im Bestand durch die geplanten Änderungen 4.436 qm Fläche betroffen. Davon sind lediglich 500 qm Garten- und Grünflächen. Die restlichen Flächen sind entweder versiegelt oder hochverdichtet.

Unter der Annahme, dass bei einer großzügigen Bebauung die geplanten 3 Einfamilienhäuser mit Garagen, Zufahrten und Terrassen zusammen ca. 1.000 qm an Fläche in Anspruch nehmen werden, entstehen im Gegenzug aus bisher hochverdichteten Flächen rund 2.436 qm an Garten- und Grünflächen mit einem hohen ökologischen Wert. Auf dieser Grundlage erfolgt die folgende

Eingriffsbilanzierung nach Ökokonto-VO 2010:

Typ-Nr	Biotoptyp	Punktwert Bestand	Fläche in m²	Gesamtwert Bestand		Punktwert Planung	Fläche in m²	Gesamtwert Planung
60.10	Bauwerke					1	2000	2000
60.20	Straße	1	500	500		1		0
60.23	wassergebundene Flächen (Pferdekoppeln)	2	3436	6872				0
60.60	Gartenflächen	6	500	3000		6	2436	14616
Summe			4436	10372			4436	16616

Es besteht eine Überkompensation von 6244 Punkten. Damit werden die Eingriffe in den Bestand nicht nur kompensiert, sondern es wird durch die Planung eine ökologische Verbesserung im Gebiet erreicht.

3. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des „Wasserschutzgebiets von Beuren a. d. A. und Friedingen“.

Von ökologischer Bedeutung ist das im südlichen Bereich befindliche flächenhafte Naturdenkmal "Au". Als Puffer zwischen geplanter Nutzung und Grenze des Naturdenkmales ist ein 10 m breiter Grüngürtel geplant. Auf dieser Fläche ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot festgesetzt. Diese Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten um mögliche Störungen weitgehendst zu vermeiden.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein erhaltenswerter Gehölzriegel, der außer ökologischen Funktionen auch die Sicherung des dort befindlichen Steilhanges übernimmt. Das Feldgehölz ist in der Waldbiotopkartierung als geschütztes Biotop erfasst und befindet sich gleichzeitig im FFH Gebiet „Westlicher Hegau“

Östlich, entlang der L 189, ist ein Erdwall vorhanden; diese Geländemodellierung ist als gliederndes Landschaftselement wichtig, trägt dazu bei, die relativ großvolumigen Gebäude des Reitsportzentrums optisch zu kaschieren und ist daher zu erhalten.

Die Festsetzungen zu diesen Flächen sind bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vorhanden und wurden in die Änderung des „**Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk**“ übernommen.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzung wurde eine **Sonderbaufläche für die Freizeitnutzung/Reitsportzentrum** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung mehrerer Stall-, Reit- und Lagerhallen und den dazugehörigen betriebsbezogenen Wohnungen

Die zulässigen Nutzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes räumlich festgesetzt. Dabei handelt es sich um:

- drei vorhandene Stall-, Reit- und Lagerhallen,
- ein vorhandenes Wohngebäude mit 2 betriebsbezogenen Wohneinheiten,
- ein vorhandener wassergebundener Bedarfsparkplatz,
- ein vorhandener wassergebundener Reitplatz,
- maximal 3 geplante Wohngebäude mit je einer betriebsbezogenen Wohneinheit.

Die Wohngebäude mit den entsprechenden Wohneinheiten können nur als Teil der betrieblichen Einheiten errichtet und genutzt werden. Die Nutzung ist auf Betriebsinhabern und Aufsichtspersonen der Betriebe beschränkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen und Regelungen zur Gebäudehöhe bestimmen die tatsächlichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird dabei nicht verzichtet, da diese u.a. zum Zwecke der Beitragsveranlagung (Erschließung) von wesentlicher Bedeutung ist.

Sie wurde entsprechend § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde überwiegend entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,35 festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wurden entsprechend § 19 Abs. 4 der BauNVO berücksichtigt:

- vorhandene und geplante Gebäude,
- vorhandene und geplante Garagen und Stellplätze,
- Nebenanlagen wie Terrasse und Hauszugänge.

Um einer weitgehenden Versiegelung entgegenzuwirken, wird unabhängig von der maximalen überbaubaren Grundfläche die zulässige Grundfläche der anzurechnenden baulichen Anlagen, ohne die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, im Bereich der neu zu errichtenden Wohngebäuden beschränkt auf 300 qm pro Einzelhaus.

4.2.3 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

- Eine Geschossigkeit der bisher bestehenden Gebäude wurde nicht festgesetzt. In den örtlichen Bauvorschriften wurden dagegen die jeweilige maximale Gebäudehöhe für die einzelnen Bauwerke festgesetzt. Diese orientiert sich an den getroffenen Höhenfestsetzungen im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.
- Dagegen wurde der Bereich für die neu geplanten Wohngebäude auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Für deren Höhenfestsetzung wurde die Höhenfestsetzung des bisher bestehenden Wohngebäude übernommen.
- Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wurde in den örtlichen Bauvorschriften die maßgebliche Erdgeschossfußbodenhöhe (FFH) definiert.

4.2.4 Bauweise

Als Bauweise wurde nach § 22 Abs. 2 BauNVO für den bisher bebauten Bereich die offene Bauweise festgesetzt. Für den Bereich der neu zu errichtenden Wohngebäude wurde eine Bebauung mit Einzelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzungen werden dem städtebaulichen Charakter der umliegenden Bebauung gerecht und bewirken gleichzeitig eine optische Auflockerung innerhalb des Planungsgebietes.

5. Äußere und innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine Einfahrt im nördlichen Grundstücksbereich erschlossen. Eine weitere Zufahrt an der freien Strecke der L 189 verbietet sich aus straßenrechtlichen Gründen.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten private Erschließungsstraße.

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich Festsetzungen, wie folgt:

- Flächenfestsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Flächenfestsetzung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- Einzelfestsetzungen bezüglich der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Höhe der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen wurde in den örtlichen Bauvorschriften die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Sie darf im Mittel (Mitte Gebäude gemessen) max. 0,30m über dem gewachsenen Gelände bzw. max. 0,30m über Oberkante der Erschließungsstraße betragen.

Die maximale Gebäudehöhe wurde ebenfalls in den örtlichen Bauvorschriften für die einzelnen Bauwerke festgesetzt.

Die Festsetzungen wurden dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen.

7.2 Dachform

Damit die Gebäude sich harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügen, sind in den örtlichen Bauvorschriften Sattel- und Walmdächer als Dachform festgesetzt. Ihre jeweilige Ausrichtung ist dabei den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Ebenfalls in den örtlichen Bauvorschriften wurden Regelungen zu Dachaufbauten, Dachfenster und zu den Eindeckmaterialien getroffen.

Die Festsetzungen zur Dachform wurden dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Schmutz- und Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert. Sämtliche anfallenden Abwässer werden über den Ortskanal der vorhandenen Sammelkläranlage zugeführt (Ramsen).

8.2 Wasserversorgung

Das Gebiet wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung versorgt. Das Leitungsnetz wird in diesem Bereich von der gemeindeeigenen Wasserversorgung in Menge und Druck sichergestellt.

8.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in den Händen der

8.4 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden von den bestehenden Organisationen beseitigt.

8.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

8.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend der jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Ein ausreichender Druck in den Wasserleitungen ist sichergestellt.

9. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten in Form von Ablagerungen von Giftstoffen vorhanden. Bei dem Gelände handelt es sich ursprünglich um ein ehemaliges Kieswerk. Stellenweise vorhandene, genehmigte Auffüllungen des Geländes erfolgten aus mineralischen Stoffen.

10. Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes sind bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich. Bei dem geplanten Gebiet handelt es sich um ein Sondergebiet, in welchem ausschließlich Anlagen zulässig sind, die insgesamt der Freizeitnutzung dienen.

Die zulässigen Wohnnutzungen sind im Vergleich zur Gesamtnutzung untergeordnet. Diese dienen den Besitzer der Reitsportanlage. Ihnen sind mögliche Emissionen bekannt. Um dennoch auftretende Nutzungskonflikte zu vermeiden ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt.

11. Folgeeinrichtungen

Die Auswirkung auf Folgeeinrichtungen ist zu vernachlässigen.

12. Kosten

Kosten für die öffentliche Hand erfolgen nicht, da das Gebiet bereits erschlossen ist.

13. Abwicklung und Bodenordnung

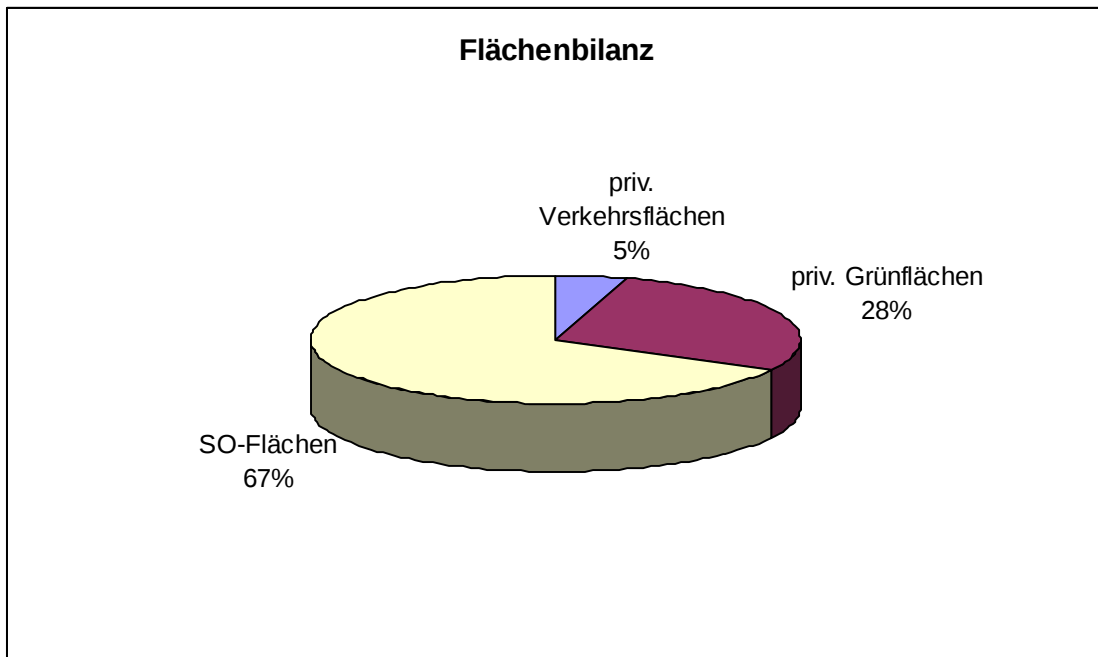
Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht durchgeführt.
Sämtliche Baumaßnahmen erfolgen durch den Investor.

14. Denkmalpflegerische Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine archäologischen Denkmale, Bodendenkmale, etc.

15. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	
Private Verkehrsflächen	1.626 qm
SO-Gebiet	23.022 qm
Grünflächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	9.664 qm
Gesamt	34.312qm



16 Verfahren

Durch die Bebauungsplanänderung „**Sondergebiet Freizeitgelände ehemaliges Kieswerk**“ – 1. Änderung werden die Grundzüge des bestehenden Gebietes weder in Art und Maß der baulichen Nutzung noch in der Erschließung berührt. Sämtliche bisher festgesetzten Grünflächen bleiben bestehen. Daher wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und 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 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Aach / Donaueschingen, den