



B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N  
zum Bebauungsplan Längenberg-Pappenerget II  
der Stadt Aach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, BGBl. S. 2617) - BBauG geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15. September 1977 (BHBl. I S. 1763) -BauNVO-
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 vom 28.11.1983 (GB. S 770)

## B. Festsetzungen

### I. Art und Mass der baulichen Nutzung

#### § 1

##### Baugebiet

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sind "Reines" und "Allgemeines" Wohngebiet gemäß § 3 bzw. § 4 BauNVO

#### § 2

##### Ausnahmen

In einem Reinen Wohngebiet können Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 - 6 nicht zugelassen.

#### § 3

##### Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden. Nebenanlagen (Hochbauten) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder direkt anzubauen und mit einem Dach gleicher Dachneigung wie beim Hauptgebäude zu versehen.

### II. Mass der baulichen Nutzung

#### § 4

##### Zulassiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 5

##### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

#### § 6

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

#### § 7

##### Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften der LBO (Neue Fassung).

### IV. Baugestaltung

#### § 8

##### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Höhe der Gebäude darf von o.K. Kellerdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Aussenmauerwerk und u.K. Sparren max. betragen:

- a) bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,25 m
- b) bei eineinhalbgeschossigen Gebäuden max. 4,60 m

Die Höhe der Kellerdeckenhöhe wird vom Stadtbauamt örtlich festgelegt.

- (2) Die ein- und eineinhalbgeschossigen Reihenhäuser sind entsprechend der Planeintragung höhen-versetzt, d.h. unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen, entsprechend dem Gelände, anzuordnen. Um eine gewisse Vielfalt in der Gestaltung zu erreichen sind die Parzellenbreiten unterschiedlich breit festgelegt.
- (3) An- und Aufbauten an den Gebäuden sind möglich, sofern sie sich dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Form anpassen.
- (4) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Die Dachgestaltung richtet sich nach dem Planeintrag, Dacheindeckung mit rot und braunen nicht glänzenden Materialien.

Nebengebäude, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- (1) Bei den Reihenhäusern sind, entsprechend dem Bebauungsplan, Gemeinschaftsanlagen mit einer max. Traufhöhe von ca. 2,50 m und Satte- bzw. Walmdach oder überdachten Stellplätze, zu erstellen.
- (2) Für die Garagen der freistehenden Gebäude gilt § 3 Satz 2 sinngemäß. Kellergaragen sind im Untergeschoß des Hauptgebäudes nur dann zulässig, wenn die Geländeverhältnisse dies ohne Einschnitt zulassen.
- (3) Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straße bzw. zum Gehweg haben. Der Stellplatz darf nicht eingefriedigt werden. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein. Die Stellplätze sind mit Rasengitterplatten o.ä. anzulegen. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen in den Vorgartenflächen ist anzustreben.
- (4) Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind an den Stirnseiten der Sammelgaragen zusammenzufassen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Im Übrigen sind die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter mindestens 2,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinien zurückzusetzen. Die Abfallbehälterplätze sind mit Gehölzen einzupflanzen.
- (5) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Garagen, Stellplätze und Plätze für die Abfallbehälter dienen als Anhalt bei der Behandlung von Baugesuchen und sind nicht zwingende Festlegung.

§ 10

Einfriedigungen

- (1) Die Grundstücke sind gegen die Straße und Erschließungswege mit Stellsteinen oder Pflaster zu befestigen. (Max. Höhe der Stellsteine 5 cm)

- (2) In einem Abstand von mindestens 50 cm von der Straßen- bzw. Gehwegkante können Sträucher in lockerer Gestaltung angepflanzt werden. Hecken bis zur Höhe von 60 cm in gleichem Abstand sind ebenfalls gestattet.
- (3) Tote Einfriedigungen sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
- a) Es ist weitmaschiger Drahtzaun oder Jägerzaun gestattet.
  - b) Der Zaun darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
  - c) Der Zaun ist entweder mit lockerer Bepflanzung oder mit einer Hecke gut einzugrünen.
  - d) Tote Einfriedigungen dürfen von Vorderkante Hausflucht in Richtung Garten hin erstellt werden. Von Vorderkante Hausflucht in Richtung Straße entlang der Straße ist ein Zaun nicht gestattet.
  - e) Der Bau einer Mauer zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander bis zur Höhe von 30 cm ist gestattet. Durch die Geländeverhältnisse evtl. erforderliche höhere Mauern (Stützmauern) sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- (4) Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (5) Die Einfriedigungen sollen erst nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt und Herstellung des Einvernehmens erstellt werden.

## § 11

### Grundstücksgestaltung und Vorgarten

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- (2) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landwirtschafts-gärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur heimische Bäume vorzusehen.
- (3) Pro 500 qm Grundstücksfläche sind mindestens 2 großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

## § 12

### Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

## § 13

### Fernmeldeleitung und Antennen

- (1) Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.
- (2) Ist ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich, so ist es unzulässig, auf dem Gebäude oder Grundstück eine Aussenantenne zu errichten.
- (3) Falls ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, darf auf jedem Wohngebäude bzw. Grundstück jeweils nur eine Aussenantenne errichtet werden.

## § 14

### Sichtflächen

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind freizuhalten von baulichen Anlagen, sichtbehindernden Bepflanzungen und Lagerung von Stoffen, soweit diese jeweils mehr als 60 cm Höhe, gemessen über Straßenoberkante, erreichen.

§ 15

Sicherung von Bodenfunden

- (1) Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen (Dr. J. Aufdermauer, Hauptstr. 57, 7700 Singen).
- (2) Zutagekommende Funde (Tonscherben, Metall, Mauerreste, Gräber u.ä.) sind umgehend dem Kreisarchäologen zu melden.

§ 16

Befreiungen

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

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

Aach, den 15. APR. 1985

26. SEP. 1988

Für die Stadt Aach  
Der Bürgermeister

  
(Späth)



**BEBAUUNGSPLAN**

**„LÄNGENBERG-PAPPENERGET II“**

AACH, DEN **15. APR. 1985**  
 FÜR DIE STADT AACH:  
 DER BÜRGERMEISTER:

*[Signature]*  
 (SPATH)

DER PLANER:

*[Signature]*  
 (SCHWEIGHÖFER)

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000**



I.

Stadt Aach

Landkreis K o n s t a n z

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Pappenerget-Längenberg II" in Aach

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGB1. I S. 2256), berichtigt durch Bek. vom 20.12.1976 (BGB1. I S. 3617) BBauG, §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GB1. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges. Bl. 1976 S1.) hat der Gemeinderat am 4. Dezember 1984 die Erweiterung des Bebauungsplans für das Gebiet "Pappenerget-Längenberg II" in Aach, Kreis Konstanz, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 3).

. / .

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersicht vom 15.04.1985
- 2) Begründung vom 15.04.1985
- 3) Plan vom 15.04.1985
- 4) Bebauungsvorschriften vom 15.04.1985

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

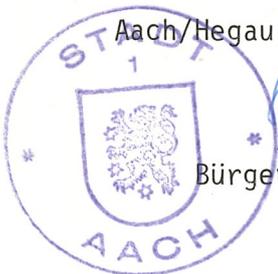
Ordnungswidrig im Sinne vom § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aach/Hegau, den 15.04.85



*Späth*  
\* Späth  
Bürgermeister