

des Bebauungsplanes im Gewann "Längenberg und Pappenerget"
(Deckblatt)

Maßstab 1:1000

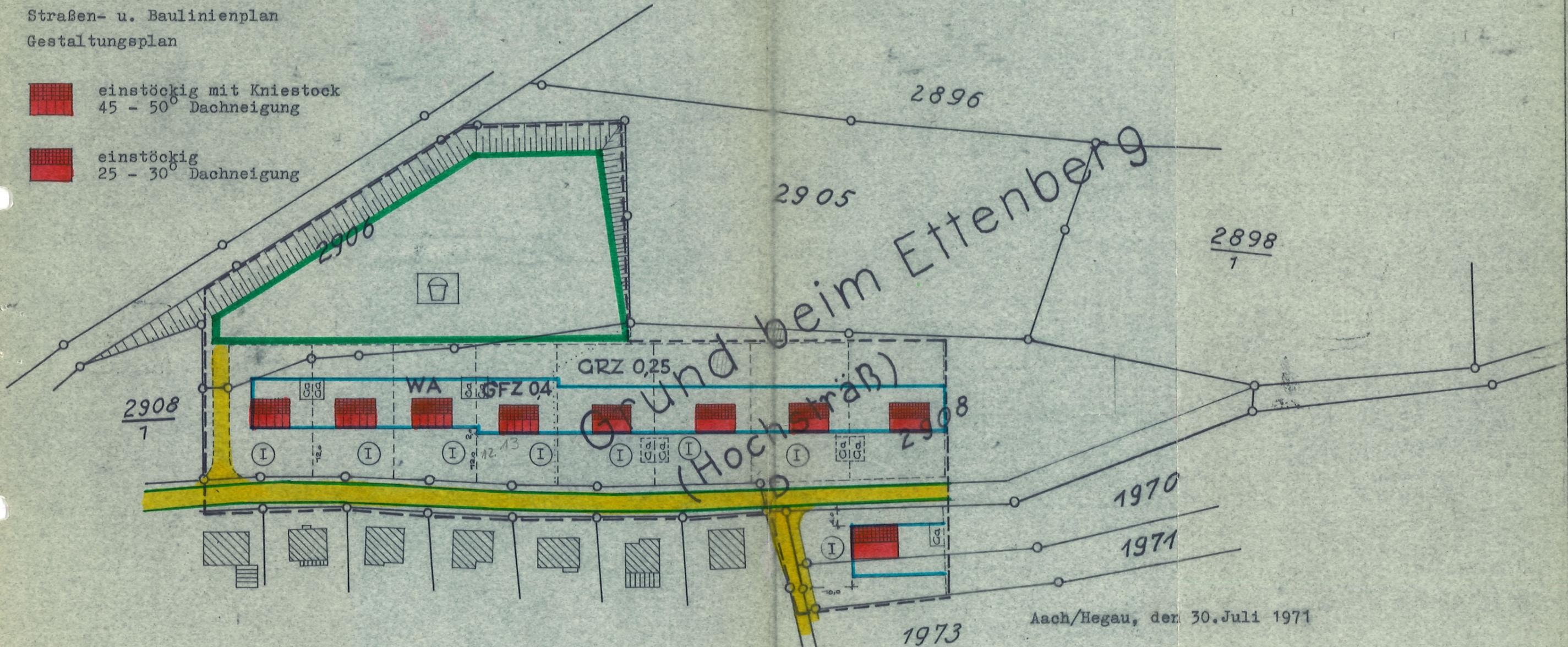
1

Die Bebauungsvorschriften (Textteil) bleiben unverändert!

Straßen- u. Baulinienplan
Gestaltungsplan

 einstöckig mit Kniestock
45 - 50° Dachneigung

 einstöckig
25 - 30° Dachneigung



Erläuterungen

--- Grenze d. Geltungsbereiches d. Erweiterung

- - - - - Vorgesehene Grundstücksgrenzen

— Baugrenzen

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Ca Garagen

GFZ Geschößflächenzahl (höchstzulässig)



GRZ

Kinderspielplatz

Grundflächenzahl (höchstzulässig)

Der Planer:

HANS EISENMANN
STAATL. GEPR. BAU-ING.
FREIER ARCHITEKT
ENGEN/HEGAU
BREITESTR. TEL. 433

Die Gemeinde:



Bürgermeister

Aach/Hegau, den 30. Juli 1971

1973

1970

1971

S A T Z U N G

der Gemeinde A a c h /Hegau

über die Erweiterung des Bebauungsplanes "Längenberg - Pappenerget"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Ziff. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am die Erweiterung des Bebauungsplanes "Längenberg-Pappenerget" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen - und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 1)

§ 2

Bestandteile der Erweiterung des Bebauungsplanes

Die Erweiterung des Bebauungsplanes besteht aus:

1. Straßen- u. Baulinienplan, Gestaltungsplan
2. Straßenquerschnitte
3. Bebauungsvorschriften

Beifügungen:

1. Begründung
2. Eigentümerverzeichnis

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

A a c h /Hegau, den 30. Juli 1971
Der Bürgermeister:

STADT Aach/Hegau

Erweiterung des Bebauungsplanes "Längenberg-Pappenerget"

B e g r ü n d u n g

Für das Gewann "Längenberg und Pappenerget" der Stadt Aach/Hegau besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Auf Grund großer Baulandnachfrage hat der Gemeinderat beschlossen, daß dieser Bebauungsplan in der Form erweitert werden soll, daß das Gelände nördlich des Straßenzuges C - D bebaut werden soll. Dieses Planungsgebiet befindet sich bereits im Besitze der Stadt Aach. Abwasser- und Versorgungsleitungen sind vorhanden.

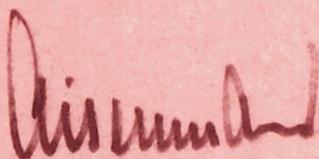
Die Erweiterung sieht für die vier westlichen Gebäude die Bauweise mit einem Vollgeschoß, Kniestock und Steildach vor, während für die restlichen Gebäude ein Vollgeschoß mit flachgeneigtem Dach vorgeschrieben ist.

Das verbleibende Restgrundstück von Flurstück Lgb. Nr. 2906 kann wegen der starken Auffüllung nicht als Baugrund verwertet werden Es soll als Kinderspielplatz mit einem Zugang entlang des Grundstücks Lgb.Nr. 2908/1 zur Verwendung kommen.

Im Jahre 1970 wurde ein Entwurf dieser Erweiterung des Bebauungsplanes aufgestellt. Bei der am 11.11.1970 stattgefundenen Behördenbesprechung in Aach/Hegau wurde einstimmig dieser Erweiterung die Zustimmung erteilt.

Aach/Hegau, den 30. 7. 1971

Der Planer:



Der Bürgermeister:

Bebauungsvorschriften

zu der Erweiterung des Bebauungsplanes "Längenberg-Pappenerget"
in Aach/Hegau.

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBI. I S. 341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. S. 429)
(BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des
BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung vom
6.4.1964 (Ges. Bl. 151) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines
Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können,
sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im
allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort
genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Aus-
nahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (im allgemeinen auf der Bergseite der Gebäude gemessen) sind die Eintragungen im Gestaltungsplan bindend. Die als Anlage beigefügten Regelquerschnitte sind dabei zu beachten.
- (2) Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt bei allen Gebäuden 0,25.
- (3) Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt bei allen Gebäuden 0,40.
- (4) Bei den eingeschossigen Wohngebäuden mit Kniestock und Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die im Gestaltungsplan eingetragenen Einzelhäuser gelten als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.

- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 10,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von Geländeoberkante bis zur Traufe 4,00 m betragen.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
Die Fensteröffnungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Wandfläche stehen; sie sind harmonisch zu verteilen.
- (6) Satteldächer sind vorgeschrieben. Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist im Gestaltungsplan zu ersehen. Sie beträgt 25 - 30 bzw. 45 - 50°. Die Dächer sind mit dunkelbraunen Pfannen einzudecken.
- (7) Die Ausführung eines Kniestockes von 0,30 m ist bei den Gebäuden mit flachgeneigtem Dach gestattet. Bei den Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren zulässig.
- (8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachraumes muß durch liegende Fenster erfolgen.

- (9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei den Gebäuden mit flachgeneigtem Dach nicht gestattet. Bei den Gebäuden mit Steildach sind sie so zu bemessen und anzuordnen, daß die architektonische Wirkung nicht beeinträchtigt wird; ihre Gesamtlänge darf $\frac{1}{3}$ der Seitenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Stirnseite der Gaupen darf - im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante Sparren gemessen - nicht höher als 0,90 m sein. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sind der Dachdeckung nach Farbe und Baustoff anzupassen.
- (10) Schornsteine sind in der Firstlinie oder deren unmittelbaren Nähe aus dem Dach zu führen.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- (1) Außer Garagen sind keine Nebengebäude gestattet.
- (2) Garagen müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen; sie sind dem Hauptgebäude nach Bauart, Baustoff und Farbe anzupassen.
- (3) Garagen benachbarter Grundstücke sind zu einheitlichen Baukörpern zusammenzufassen.
- (4) Garagen müssen von der Straßenflucht einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.
- (5) Auf Grund der Geländeverhältnisse entlang der Straße C - D sind Kellergaragen nicht gestattet.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigung der Grundstücke an der öffentliche Straße ist einheitlich zu gestalten. Gestattet ist:
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- (2) Bei bestehender Bebauung sind die Einfriedigungen denen der Nachbargebäude anzupassen.

- (3) Die Verwendung von Stacheldraht und farbigen Kunststeinquadern für Einfriedungen ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (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) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Gehölze zu verwenden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind über das Ortskanalnetz abzuführen.

§ 15

Planvorlage

Außer den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen:

- a) Schaubilder, Modelle, Profile, Geländeschnitte, die den Umriss des Bauwerks und seine Einfügung in die vorhandene oder künftige Umgebung zeigen.
- b) Straßenübersichten (Straßenabwicklungen), auf denen das Gefälle der Straße, Höhenlage und die Ansicht der Nachbargebäude sowie andere, den Gesamteindruck mitbestimmende Gegenstände zusammen mit dem Bauwerk dargestellt sind.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Aach/Hegau, den 30. Juli 1971

Der Bürgermeister:

Verzeichnis

der betroffenen Grundstückseigentümer, Stand 1.1.71

Flst.Nr.	Name und Wohnort
2908/1	Schäffer, Helmut Zahnarzt in Aach/Hegau
2906	Stadt Aach/Hegau
2908	Stadt Aach/Hegau
2905	Werner Paul, Landwirt in Aach/Hegau Hauptstr. 45
2898/1	Werner Paul, Landwirt in Aach/Hegau Hauptstr. 45
1970	Christa Dressler, Hausfrau in Aach/Hegau
1971	Rosa Müller, Rentnerin in Aach/Hegau Edenhallstr. 6
1973	Luise Paul, Hausfrau in Aach/Hegau Hauptstr. 43