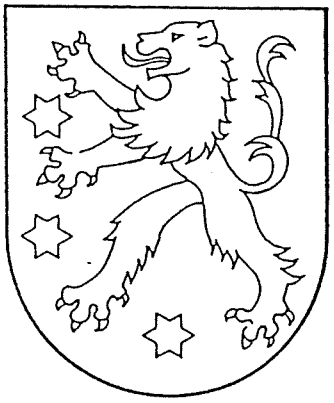

STADT AACH

BEBAUUNGSPLAN

"HUB – BOGEN"

STADT AACH

BEBAUUNGSPLAN

- ÄNDERUNG -

"HUB - BOGEN"

../2

INHALTSVERZEICHNIS

I.	SATZUNG	Seite 3
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 5
III.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	Seite 13

STADT AACH

BEBAUUNGSPLAN: "HUB - BOGEN", ÄNDERUNG

SATZUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86, der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984, S. 519) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 23.07.84 (GBl. S. 474), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.84 (GBl. S. 675) und vom 22.02.88 hat der Gemeinderat am 14.09.92 die Änderung des Bebauungsplanes "Hub-Bogen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderungsplanung ist der Lageplan vom 14.09.92 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1.	Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom	14.09.92
2.	Den Bebauungsvorschriften vom	14.09.92

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung vom	14.09.92
2.	Übersichtsplan vom	14.09.92
3.	Kostenberechnung vom	14.09.92
4.	Pflanzenliste vom	14.09.92
5.	Gestaltungsplan	14.09.92
6.	Bestandsplan	14.09.92

../4

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 73 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hub-Bogen" mit Genehmigungsvermerk vom 10.05.1967, für den Änderungsbereich außer Kraft.

Stadt Aach, den 14.09.1992

Späth, Bürgermeister

STADT 1 AACH

../5

STADT AACH

BEBAUUNGSPLAN: " HUB-BOGEN", ÄNDERUNG

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Vierten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127).
3. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planz V90, 18.12.90).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988 (GBl. S. 55).

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

Bauliche Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1 Ausnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4, Abs. 3 folgende Nutzungen bzw. Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

../6

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

festgesetzt sind im Plan:

für das Allgemeine Wohngebiet

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Höhe baulicher Anlagen (h)

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH): max. 0,30 über Straßenniveau, gemessen in der Mitte der vorderen Baugrenze.

- Wandhöhe (Wh): max. 3,25 bzw. 5,75 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Wand (außen) und Oberkante Dachhaut.

- Firsthöhe (Fh): max. 8,50 bzw. 11,00 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

4.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (BauNVO)
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

5 Bauweise (§ 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Geschlossene Bauweise gemäß § 22, Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind Hausgruppen. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

../7

6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

8 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

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

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes zulässig.

Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen anzuordnen.

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

Bezüglich der Stellung der Garagen und Stellplätze sind die Festsetzungen im Rechtsplan zu beachten.

Die Verwaltungsvorschrift Stellplätze i.d.F. vom 24.05.1989 ist Bemessungsgrundlage für die Anzahl der notwendigen Stellplätze.

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

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedigungen und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen maximal 60 cm hoch sein.

11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Die Eigentümer von Grundstücken mit Eintrag von Leitungsrechten sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

../8

12 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Durch Planzeichen sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Es sind die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume, Sträucher, Hecken, Stauden, Berankungen zu pflanzen.

Gestalterische Festsetzungen

13 Dachform

Es sind Satteldächer festgesetzt. Firstrichtung und Dachneigung erfolgt nach Planeintrag. Der Dachvorsprung muß beim Hauptdach, waagerecht gemessen, mindestens 0,6 m betragen (Traufe). Dachaufbauten sind wie folgt zulässig bzw. unzulässig:

Zulässig sind Schleppgaupen, Giebelgaupen, Fenstererker, Zwerchgiebel (siehe dazu Anlage).

Generell unzulässig sind: Fledermausgaupen, Schleppgaupen mit liegenden Wangen, Schleppgaupen mit schrägen Wangen, Dreiecksgaupen mit winkelförmiger Fensterfront.

Negativgaupen sind unzulässig.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet. Dachgaupen müssen zum Ortgang (Dachkante im Giebelbereich) einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

Pro Dachseite sind insgesamt 2 Gaupen zugelassen. Die Gesamtbreite aller Gaupen darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Größe von Dachflächenfenstern wird auf 1,2 m^2 begrenzt.

Pro Dachseite sind insgesamt zwei Dachflächenfenster zugelassen.

Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Es sind vorzugsweise rote, braunrot-engobierte Ziegel oder rot- bzw. braunrot gefärbte Dachsteine zu verwenden.

Neben Dachflächenfenster können zusätzliche Verglasungen im Dachbereich zugelassen werden.

14 Nebengebäude und Garagen

Grundsätzlich sind Garagen an das Wohngebäude anzubauen.

../9

Als Dachform wird Satteldach, Walm- und Pultdach zugelassen. Die Mindestdachneigung beträgt 25°.

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.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,50 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. rückwärtiger Gehwegrand) aufweisen. Nicht versiegelnde, wasserdurchlässige Materialien wie Rasensteine sind zu verwenden. Der Stauraum kann als Stellplatzfläche anerkannt werden.

Eine Absperrung mit Sicherheitsketten und dergleichen ist unzulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

Der seitliche Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1,0 m betragen.

15 Baustoffe und Materialien

Die Wohngebäude sollen ausschließlich mit Fassaden in Putztechnik hergestellt werden. Holzfenster, aus einheimischem Holz mit Farbanstrich hergestellt, werden empfohlen. Blecheindeckungen können ausnahmsweise für Gaupen zugelassen werden. Holzverschalungen sind zulässig.

Glasvorbauten bzw. Anbauten und Wintergärten in Stahl- oder Holzkonstruktion sind zugelassen.

16 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzarten zu verwenden sind. Holzlattenzäune sind zulässig.

Zur Abschirmung von Terrassen sind Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von maximal 1,80 m bis 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig.

Zur Straße hin darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

../10

17 Werbeanlagen und Automaten

Die Aufstellung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der vorherigen Genehmigung.

18 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.

19 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken. Einzelheiten dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Leuchtreklamen sind im gesamten Plangebiet untersagt.

20 Elektrische Anlagen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

21 Gestaltung der Grundstücke

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen.

Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Stützmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die sichtbare Höhe ist auf 80 cm begrenzt. Stützmauern sind vorzugsweise als Trockenmauern auszubilden und herzustellen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen; je Baugrundstück ist mindestens ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen. Auf die in der Anlage befindliche Pflanzenliste und die Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen.

Die Bepflanzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Es sind die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden.

../11

Sonstige Festsetzungen

22 Befestigte Flächen

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

23 Entwässerung

Die häuslichen Abwässer sind ausnahmslos in die Ortskanalisation abzuführen. Drainagen dürfen nicht an den Ortskanal angeschlossen werden. Diese sind auf dem Baugrundstück in den Untergrund zu versickern.

24 Bodenfunde

Zutage kommende Funde von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten, Gräbern und dergleichen sind umgehend über die Gemeindeverwaltung dem Kreisarchäologen zu melden.

25 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude im Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten. Zur genauen Beurteilung der Gebäudehöhen kann seitens der Gemeinde bzw. der Baurechtsbehörde verlangt werden, daß das Bauvorhaben durch Stangen und Latten auf dem Baugrundstück in Umrissen dargestellt wird. Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept zu erbringen.

26 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen bzw. Hinweise

26.1 Das Baugebiet wird an einer bestehenden Bundesstraße errichtet. Es wird darauf hingewiesen, daß der Straßenbaulastträger nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet ist.

26.2 Nach § 9 FStrG besteht längs von Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten eine 20 m Anbauverbotszone, gemessen vom Rand der bestehenden Fahrbahn. Diese Anbauverbotszone ist einzuhalten.

27 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

../12

28 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwider handelt.

Stadt Aach, den 14.09.1992

Der Planer

Böhler, freier Architekt

Stadt Aach

Späth, Bürgermeister

../13

I. BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung
6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungkonflikte, Flächenbilanz (Umweltverträglichkeitspüfung) und sonstige Auswirkungen
7. Abwägung der Belange
8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
10. Kosten
11. Planungsstatistik/ Flächenbilanz

../14

S T A D T A A C H

Bebauungsplan-Änderung "H U B - B O G E N"

Begründung:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das zu überplanende Gebiet liegt im Ortsteil von Aach / Hegau (Gewann "Hub").

Das Gebiet wird im westlichen Bereich durch die Bundesstraße B 31, im nördlichen Bereich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Im östlichen und südlichen Bereich ist eine Wohnbebauung vorhanden.

2. Ziele und Zwecke der Planung:

Die Stadt hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan für die Gewanne "Hub-Bogen" zu ändern. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1967 rechtskräftig. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist mit Wohngebäuden bebaut und lediglich das Flst.-Nr. 463 konnte bis heute keiner Bebauung zugeführt werden. Dieses Grundstück befand sich bis vor kurzem in privater Hand und konnte nun durch die Stadt Aach erworben werden.

Der Bebauungsplan weist für diesen Bereich (Flst.-Nr. 463) fünf Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 1.000 m^2 aus.

Aufgrund der dringenden Forderung nach sparsamen Umgangs von Grund und Boden soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, verdichtete Bauweise zu realisieren.

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung; städtebauliche Zielsetzung:

Der seit dem 18.07.85 genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engen weist für das Gebiet Wohnbauflächen aus.

Die Bebauungsplanänderung kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

../15

Städtebauliche Zielsetzung ist es, der ständigen Forderung nach Verdichtung im Bereich des Wohnungsbaues Rechnung zu tragen. Die Stadt Aach hat ermittelt, daß für verdichtete Bauformen ein Bedarf vorhanden ist.

Durch die geplante, verdichtete Bauweise entsteht in städtebaulicher Hinsicht eine markante Gebäudestruktur, die die nördliche Eingangssituation der Stadt Aach neu definiert.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit:

Die zur Überplanung vorgesehenen Grundstücksflächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen zu bezeichnen und als solche bisher genutzt. Entlang der "Engener Straße" ist eine relativ steile Böschung vorhanden. Das Gelände fällt von Norden nach Süd-Westen. Aus landschaftspflegerischen Gründen soll der vorhandene Geländeverlauf erhalten bleiben. Insbesondere die Böschung entlang der "Engener Straße" soll in ihrem jetzigen Erscheinungsbild erhalten werden.

Im Hintergrund der geplanten Bebauung erhebt sich der Stadtberg, der zusammen mit der Altstadtbebauung als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz steht. Die geplante, geschlossene Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung bzw. Höhenstaffelung wird sich in die Gesamtsituation harmonisch einfügen und die unter Denkmalschutz stehende Gesamtsachanlage nicht beeinträchtigen.

5. Erschließung und Bebauung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht vor, daß das zu überplanende Gebiet von der "Engener Straße" aus erschlossen werden soll. Aufgrund der Geländesituation sind die geplanten Gebäude relativ nah an die östlichen Grundstücksgrenzen gerückt. Die Garagen bzw. Stellplätze sind an der "Engener Straße" als Hanggaragen angeordnet.

Diese planerischen Vorgaben werden jedoch aus städtebaulichen Gründen aufgegeben. Die Bebauungsplanänderung sieht nun vor, die geplante Bebauung nicht wie ursprünglich vorgesehen, von der "Engener Straße" aus, sondern über den rückwärtigen Grundstücksbereich zu erschließen. Die geplante Bebauung gruppiert sich abgestaffelt in geschlossener Bauweise in nord-südliche Richtung.

Die mittleren Gebäude sollen in zweigeschossiger Bauweise zulässig sein. Dadurch ergibt sich eine gewünschte Höhenabstaffelung der Gebäude, wodurch eine städtebaulich erstrebsame Raumkante entsteht.

../16

Die Erschließungsstraße ist als Stichstraße geplant. Entlang dieser Stichstraße sind auch die notwendigen Stellplätze angelegt. Vor den Wohngebäuden sind in unterschiedlicher Anordnung überdachte Stellplätze vorgesehen.

Durch die Abstaffelung der Gebäude, die Anlegung der überdachten Stellplätze und das Anordnen von Grünstrukturen ergibt sich eine aufgelockerte Abfolge von "Erschießungsflächen", die den üblichen Straßencharakter vermeiden lassen. Durch die verdichtete Bauweise können ca. 30 Wohneinheiten entstehen.

Festgesetzt ist neben der Art der baulichen Nutzung das Maß der baulichen Nutzung wie folgt:

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen.

Das gesamte Baugrundstück soll nicht in einzelne Grundstücke aufgeteilt werden. Die Anlage wird als Gesamtanlage durch einen Bauträger erstellt und vermarktet. Dadurch ist sichergestellt, daß seitens der Gemeinde insbesondere auf die architektonische Ausgestaltung des Projektes entscheidend Einfluß genommen werden kann.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen:

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Art der Nutzung bringt für die angrenzenden Gebiete im östlichen und südlichen Bereich keine negativen Auswirkungen mit sich, da dort selbst Gebietstypen dieser Art vorhanden sind.

Lärmemissionen der Bundesstraße B 31 können zu Konflikten führen. Diesbezüglich sollen jedoch privatrechtliche Vereinbarungen mit den künftigen Bewohnern des Gebietes getroffen werden.

7. Abwägung der Belange:

Die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung insbesondere des örtlichen Bedarfes ist von großem öffentlichen Interesse.

Verdichtetes Bauen konnte in der Stadt Aach bisher an wenigen Stellen erfolgreich betrieben werden. Mit der geplanten Bebauung soll insbesondere die einheimische Bevölkerung davon überzeugt werden, daß auch verdichtete Wohnbaustrukturen qualitativ hochwertiges Wohnen bieten können.

Das Gelände ist aufgrund seiner Ortsrandlage in städtebaulicher Hinsicht besonders geeignet, verdichtete Bauformen zu realisieren.

../17

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden:

Das gesamte zu überplanende Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt Aach.

Eine Aufteilung des Gesamtgrundstückes in Teilflächen ist nicht vorgesehen.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Aus dem Bebauungsplan ergeben sich städtebauliche Festsetzungen bezüglich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Höhenentwicklung ist durch Einzelfestsetzungen geregelt. Außerdem sind im Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung bzw. Eingrünung des Baugebietes vorgesehen.

10. Abwasserbeseitigung

Sämtliche häuslichen Abwässer werden über die örtliche Ortskanalisation der Sammelkläranlage zugeführt.

11. Kosten

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes werden insgesamt durch den Bauträger übernommen.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan übernimmt die Gemeinde.

12. Planungsstatistik/ Flächenbilanz

1.	Fläche des Plangebietes insgesamt	4941 m^2
2.	Fläche des allgemeinen Wohngebietes	2441 m^2
3.	Verkehrsflächen	1797 m^2
4.	Grünflächen	703 m^2
5.	Einwohnerdichte ca. 150 EW/ha	

Aufgestellt 14.09.1992

E. Böhler, freier Architekt

Späth, Bürgermeister

Stadt Aach
- Bebauungsplanänderung"HUB-Bogen" -

Pflanzenliste

A) Bäume 1. und 2. Ordnung entlang der Strassen und Zufahrten, in Gärten und auf als Pflanzflächen ausgewiesenen Freiflächen

-vorzugsweise Obstgehölze als Hochstämme in landschaftstypischen Arten

zusätzlich

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Acer platanoides	-	Spitzahorn
-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Corylus colurna	-	Baumhasel
-Fraxinus excelsior	-	Esche
-Prunus padus	-	Traubenkirsche
-Quercus petraea	-	Traubeneiche
-Quercus robur	-	Stieleiche
-Sorbus aria	-	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche
-Tilia cordata	-	Winterlinde
-Ulmus 'Commelin'	-	Ulme

B) Sträucher für Gärten, freiwachsende Hecken, Schutzpflanzungen und auf als Pflanzflächen ausgewiesenen Freiflächen

-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Crataegus monogyna	-	Weißdorn
-Euonymus europaeus*	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare*	-	Liguster
-Lonicera xylosteum*	-	Heckenkirsche
-Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Rosa glauca	-	Hechtrose
-Rosa multiflora	-	Büschelrose
-Rosa rubiginosa	-	Weinrose
-Rubus odoratus	-	Zimt-Himbeere
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Syringa vulgaris	-	Flieder

Auf der als Kinderspielplatz ausgewiesenen Fläche sind die mit * gekennzeichneten Arten **nicht** zulässig.

C) Geschnittene Hecken

-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Ligustrum vulgare	-	Liguster

D) Berankung von Fassaden, Gebäudeteilen, Garagen und Carports

Heimische Schling-, Rank-und Kletterpflanzen, z.B.

-Clematis vitalba	-	Waldrebe
-Hedera helix	-	Efeu
-Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelieber
-Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
-Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
-Kletterrosen		
-Vitis	-	Weinrebe
-Wisteria sinensis	-	Blauregen

E) Unterpflanzung von Gehölzgruppen

Heimische Kleingehölze und Wildstauden, z.B.

-Geranium in verschiedenen Arten	-	Storchschnabel
-Hedera helix	-	Efeu
-Lamium galeobdolon	-	Goldnessel
-Lithospermum purpureo-caeruleum	-	Steinsame
-Omphalodes verna	-	Gedenkemein
-bodenbedeckende Rosen		
-Rubus tricolor	-	kriechende Brombeere
-Salix repens argentea	-	Kriechweide
-Vinca minor	-	Immergrün
-Waldsteinia ternata	-	Waldsteinie

F) Begrünung von Flachdächern bei Garagen und Carports

anspruchslose, trockenheitsverträgliche Wildstauden und Gräser, z.B.

Koeleria glauca	-	Schillergras
Saxifrage in verschiedenen Arten	-	Steinbrech
Sedum in verschiedenen Arten	-	Fetthenne
Sempervivum in verschiedenen Arten	-	Dachwurz
Stipa barbata	-	Federgras