

# STADT AACH / ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM ÜSCH II"

## Ämtliche Beglaubigung

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.  
 Rodoffzell, den .....  
 ge.  
 Städtisches Vermessungspunkt Rodoffzell

## Planzeichen / Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, gem. § 9 (7) BauGB.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Auf dem Üsch II".
- Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Bestehende Bäume
- Allgemeine Wohngebiete, gem. § 4 BauNVO.
- Öffentliche Grünflächen, gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB.
- Private Grünflächen, gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 (3) Nr. 25a und (6) BauGB.
- Verkehrsflächen, gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich, gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB.
- Zu pflanzende Bäume, gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB.
- Baugrenze, gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB.
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Fahrtrichtung

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
- 2) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat am 17.05.1999 beschlossen und  
 b) am 26.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Bürgerbeteiligung  
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.06.1999.
4. Öffentliche Auslegung  
 Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 26.01.2000 in der Zeit vom 01.02.2000 bis 03.03.2000 beim Rathaus Aach öffentlich ausgestellt.
5. Satzungsbeschluss  
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 03.04.2000 als Satzung beschlossen.
6. Ausfertigung  
 Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.  
 Stadt Aach, den .....E.L. April 2000
7. Genehmigung  
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB am 13.09.2000 genehmigt.
8. Inkrafttreten  
 Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 01.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

*[Signature]*  
 Spöth, Bürgermeister

Für das gesamte Plangebiet:

<b>WA</b>	Wh max = 4,00m
	Ph max = 8,50m
GRZ = 0,30	DN = 35° - 42°
GFZ = 0,60	
E = 2 WE	offene Bauweise
D = 1 WE / DNH	
R = 1 WE	

NORD

**BÖHLER BÖHLER**  
 ARCHITECTEN INGENIEURE

PROJEKT STADT AACH BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM ÜSCH II" ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

PLANART RECHTSPLAN

706 99 501 MASSTAB 1/500

**5.01** **SATZUNG**

7847 Kanalweg  
 Lohrweidstraße 5  
 Tel: 07531/9807-0  
 Fax: 07531/9807-10

FORMAT	DATUM	NAMM
DIN A 1	03.04.00	abg/RS

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG	Seite 3 - 10
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 11 - 16
III.	SATZUNG	Seite 17 - 18
IV.	PFLANZENLISTE	

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **INHALTSÜBERSICHT**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen
3. Zielsetzung
4. Planung
5. Eingriff-Ausgleich
6. Bodenordnung
7. Flächenbilanz
8. Kosten

## STADT AACH

### Bebauungsplan „Auf dem Ösch II“

#### Änderung und Erweiterung

#### I. BEGRÜNDUNG

##### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Stadt Aach, im Gewann „Auf dem Ösch“, zwischen dem Bebauungsplangebiet „Auf dem Ösch I“ und „Auf dem Ösch II“.

Das Plangebiet umfaßt Teilflächen der Flst.-Nr. 1481 und 1483. Im südlichen Bereich wird ein kleiner Teil des Bebauungsplanes „Auf dem Ösch II“ überplant.

##### 2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat in der Sitzung vom 17.05.1999 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Ösch II“ zu ändern und zu erweitern. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Gemeindemitteilungsblatt vom 26.05.1999.

Der mit Datum vom 15.02.1985 genehmigte Flächennutzungsplan wird zur Zeit im Deckblatt fortgeschrieben und weist für den zu überplanenden Bereich Wohnbauflächen aus. Die Fortschreibung im Deckblattverfahren erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

##### 3. Zielsetzung:

Die zu überplanenden Flächen sollten bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Ösch II“ Bestandteil der damaligen Bebauungsplanung werden. Die Stadt Aach war jedoch aufgrund von Widerständen der Grundstückseigentümerin nicht in die Lage versetzt, die Grundstücksflächen zu erwerben. Die Flächen wurden daher nicht in das Bebauungsplanverfahren einbezogen, jedoch in der Gesamtplanung berücksichtigt, um das städtebauliche Gesamtkonzept zu einem späteren Zeitpunkt realisieren zu können.

Mittlerweile verstarb die Grundstückseigentümerin und die Erbengemeinschaft erklärte sich einvernehmlich mit der Stadt Aach damit einverstanden, die ursprünglich beabsichtigte Überplanung wieder aufleben zu lassen. In diesem Zusammenhang gelang es der Stadt, die notwendigen Grundstücksflächen zu erwerben.

Die bisher -mit Ausnahme des an der Hegaustraße gelegenen Wohngebäudes- un bebauten Flächen sollen nun im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung baureif hergestellt werden.

Der Bebauungsplan bildet hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage.

##### 4. Planung:

Die geplante Bebauung, Erschließung, Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Verkehrs- und Versorgungsflächen, Stellplätze und Grünordnung sind identisch mit den Planungen im Baugebiet „Auf dem Ösch II“, sodaß sich weitergehende Erläuterungen erübrigen.

## 5. Eingriff-Ausgleich:

### 5.1 Bestandserhebung

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortsrandes der Stadt Aach, inmitten einer bereits bestehenden Wohnbebauung, als große Baulücke und ist unbebaut.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches fällt von Süd nach Nord. Es ist ein Höhenunterschied von ca. 3 m auf einer Breite von ca. 70 m festzustellen.

Das Planungsgebiet ist im nördlichen Bereich von der Mühlhauser Strasse aus erschlossen.

Nördlich an das von Süden bereits bestehende Baugebiet angrenzend liegt die ehemalige Kiesgrube mit einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> als isoliertes Biotop. Sie ist vollständig überwuchert mit einer Vegetation, die sich aus Baum- und Strauchbestand mit Unterwuchs zusammensetzt und sich in gutem Zustand befindet.

Die Vegetation wurde wie folgt erfaßt:

#### Bäume/Sträucher

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Pinus sylvestris</i>	Gem. Kiefer
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rubus odoratus</i>	Brombeere
<i>Syringa vulgaris</i>	Gem. Flieder
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weissdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gem. Esche
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie
<i>Malus ssp.</i>	Apfel
<i>Rosa ssp.</i>	Rosen
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Cornus mas</i>	Gem. Kornelkirsche
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Juniperus communis</i>	Gem. Wacholder
<i>Salix caprea</i>	Salweide

#### Krautpflanzen

<i>Galium aparine</i>	Klettenlabkraut
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel
<i>Campanula patula</i>	Gem. Glockenblume
<i>Geranium pyrenaicum</i>	Pyrenäenstorchschnabel
<i>Geranium dissectum</i>	Schlitzblättriger Storchschnabel
<i>Lathyrus palustris</i>	Sumpflatterbse (GefGr. 3)
<i>Geranium palustre</i>	Sumpfstorchschnabel
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde
Gräser	
Flechten	

Desweiteren schließt an die ehemalige Kiesgrube nördlich und nordwestlich ein gut erhaltener Streuobstbestand mit einer Fläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> an. Die Wiesenflora stellt sich als sehr artenreich dar, wie folgt:

## Streuobstwiese

Malus ssp.	Apfel
Vicia cracca	Vogel-Wicke
Geranium pratense	Wiesenstorchschnabel
Geranium mollis	Weicher Storchschnabel
Linaria vulgaris	Gewöhnl. Steinkraut
Medicago sativa	Saat-Luzerne
Lotus corniculatus	Gewöhnl. Hornklee
Salvia pratensis	Wiesensalbei
Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz
Knautia arvensis	Wiesenknautie
Taraxacum officinale	Wiesensalbei
Primula veris	Wiesenschlüsselblume
Trifolium pratense	Wiesenklee
Achillea millefolium	Wiesenschafgarbe
Plantago major	Breitwegerich
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Orobanche gracilis	Zierliche Sommerwurz (GefGr.3)
Ballota nigra	Schwarznessel
Gräser	

## 5.2 Konflikte, allgemeines

Jeder Eingriff in Natur und Landschaft durch bauliche Maßnahmen stellt einen **Konflikt** in sich dar, weil dadurch eine mindestens temporäre Störung ökologisch ausgewogener Komponenten entsteht. Je nach Art und Umfang des Eingriffes besteht weiterhin die Gefahr der nachhaltigen Störung und Vernichtung von Arten und deren Lebensräumen. Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes muß daher das Ziel der Bauleitplanung sein, über den Bebauungsplan auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben einen nachhaltigen Ausgleich zu finden und darzustellen.

Der Eingriff an dieser Stelle ist nicht zu vermeiden, weil hier bereits durch bestehende Siedlungsstrukturen eine gewisse bauliche Weiterentwicklung vorgegeben ist, deren geordnete Abläufe über die Bauleitplanung geregelt werden sollen. Es wird damit der Absicht Rechnung getragen, durch Schließen vorhandener Lücken innerhalb von Siedlungsstrukturen den Verbrauch weiterer Flächen in der freien Landwirtschaft zu minimieren. Die konkrete Bauleitplanung trägt dem Minimierungsgebot im wesentlichen dadurch Rechnung, daß der sparsame Umgang mit Flächen zunächst durch verdichtete Bauweise erfolgt. Der Ausgleich soll durch geeignete und angemessene Maßnahmen erfolgen. Im Folgenden werden beispielhaft eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, aus welcher einvernehmlich mit den fachlich Beteiligten eine machbare Auswahl getroffen werden soll.

## 5.3 Maßnahmen

### 5.3.1 Boden als Schutzgut

#### Funktionen und Werte (nach Bodenschutzgesetz):

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Retention)
- Speicher, Filter und Puffer für Nähr- und Schadstoffe
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde
- Lebensraum und Standort für Tiere und Pflanzen (vgl. auch Arten und Biotope)

#### Eingriffstypen

- Versiegelung
- Bodenabtrag oder -überdeckung

#### Vermeidung

- Minimierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

#### Ausgleich, z.B.

- Entsiegelung im Verhältnis 1:1 an näher zu bestimmenden Stellen

### **5.3.2 Grundwasser als Schutzgut**

#### **Funktionen und Werte**

- Natürliche Dynamik (Flurabstand, Neubildungsrate, Strömung)
- Qualität (Schad- Nährstoffarmut )

#### **Eingriffstypen**

- Versiegelung (Verringerung der Neubildungsrate)

#### **Vermeidung**

- Minimierung der Versiegelung
- Verzicht auf Bauten im Grundwasser
- Verzicht auf Grundwasserabsenkungen
- Minimierung stofflicher Belastungen

#### Ausgleich, z.B.

- Entsiegelung oder Minimierung der Versiegelung durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge
- Versickerung der auf versiegelten Flächen anfallenden, schwach verschmutzten Niederschlagswässer durch Versickerungsmulden oder Anlegen von Retentionsflächen.
- Vorreinigung stärker verschmutzten, zu versickernden Oberflächenwassers

#### **Ersatz**

- Grundwasserschutz an anderer Stelle (z.B. landwirtschaftliche Extensivierung)

### **5.3.3 Oberflächengewässer als Schutzgut**

Im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden

### **5.3.4 Luft / Klima als Schutzgut**

#### **Funktionen und Werte**

- Luftqualität (Freiheit von Staub- und Schadstoffen), Feuchte und Sauerstoffgehalt der Luft
- Kaltluftentstehung und -strömungen
- Örtliche Windstärken und -richtungen
- Besonnung und Reflektion (Temperatur / Bioklima)

#### **Eingriffstypen**

- Emissionen aus Verkehr / Gewerbe / Hausbrand etc.
- Verstärkung / Abschwächung örtlicher Winde durch Baukörper (Düsenwirkung)
- Veränderung der Strahlungsbilanz durch Versiegelung und Baukörper

#### **Vermeidung**

- Minimierung der Versiegelung
- Festschreibung emissionsarmer Energieträger
- Berücksichtigung von Kaltluftströmungen und Winden bei der Anordnung von Baukörpern

#### Ausgleich, z.B.

- Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verringerung der Erwärmung und Abstrahlung

### 5.3.5 Arten und Biotope als Schutzgüter

#### Funktionen und Werte

- Die natürliche und historisch gewachsene Artenvielfalt (Flora, Fauna), sowie deren Lebensgemeinschaften und Lebensräume (Biotope)

#### Eingriffstypen

- Beseitigung vorhandener Lebensräume und Lebensgemeinschaften
- Verlust vorhandener Lebensräume und Lebensgemeinschaften
- Verdrängung von Arten durch Störung / Beseitigung von Habitaten

#### Vermeidung

- nicht gegeben - Insellage

#### Ausgleich, z.B.

- Renaturierung eines Gewässerstreifens
- Anlegen eines Waldrandsaumes
- Pflegemaßnahmen an bereits vorhandenen Vegetationsstrukturen im noch näher zu bestimmenden Umfang

### 5.3.6 Landschaftsbild / Erholung als Schutzgüter

#### Funktionen und Werte

- Eigenart des Orts- bzw. Landschaftsbildes
- Vielfalt und Natürlichkeit
- Historische Kontinuität
- Zugänglichkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit

#### Eingriffstypen

- Beseitigung landschaftsbildprägender Strukturen
- Überformung der Eigenart durch landschaftsfremde Baukörper und Bepflanzungen
- Lärm und Geruchsemissionen
- Einschränkung der Zugänglichkeit, Betretbarkeit oder Erlebbarkeit von Freiräumen

#### Vermeidung

nicht gegeben

#### Ausgleich, z.B.

- Abbau störender Landschaftselemente an anderer Stelle
- Landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper durch Pflanzung

## 5.4 Maßnahmen - Realisierung

Die Stadt Aach hat sich im weiteren Verfahren eingehend mit der Thematik Eingriff-Ausgleich befaßt, mit dem Ergebnis, im Zusammenhang mit der zur Zeit im Gange befindlichen Flurneuordnung eine konkrete Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen. Diese sind:

### 5.4.1 Pflege- und Verbesserungsmaßnahmen im Naturschutzgebiet „Wüstenholz

Die Pflege bzw. Verbesserungsmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Konstanz, mit dem Amt für Flur- und Neuordnung Radolfzell und dem zuständigen

Naturschutzbeauftragten festgelegt und sollen im Jahre 2000 begonnen bzw. abgeschlossen werden. Die Stadt verpflichtet sich dazu im Rahmen eines noch abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Landratsamt Konstanz und der Stadt Aach.

Zu dem Gebiet „Wüstenholz“ liegt bereits eine ökologische Untersuchung mit formulierter Zielsetzung vor, wie folgt:

#### **Entwicklungsziele:**

Erhaltung des Quellflachmoores insbesondere des Kleinseggenriedes und der Vielfalt an Vegetationstypen, Erhaltung des Laichplatzes der Gelbbauchunke.

Kleinseggenried und Pfeifengraswiese (Parzellen-Nr. z.T. 2924/24a-Biotop)

- einschürige oder zweijährige Mahd ab 15.9 mit leichtem Gerät, optimal Balkenmäher oder Sense (Hochschnitt)

Vegetationskomplexe oberhalb des Quellhorizontes (Parzellen-Nr. z.T. 3060/ z. T. 24a-Biotope)

- ein- bis zweischürige Mahd nach Ermessen des Bewirtschafters, Rotations-Mahd (möglichst mosaikartige Mahd, wie z.T. jetzt praktiziert)

Gelbbauchunken-Laichplatz (Parzellen-Nr. z.T. 2932, 2928/z.T. 24a-Biotop)

- Erhalt der Ackernutzung in der jetzigen Form, d.h. Vegetationsschäden sind im quelligen Bereich erwünscht, Verbot von Herbiziden in einem 15 m - Streifen am nördlichen Rand der Parzellen.
- Anlegen einer zusätzlichen Wassermulde  $\approx 5 \times 5$  m, flach ausgebildet.

#### **5.4.1 Pflege- und Verbesserungsmaßnahmen am Streuobstbestand im Gewann „Humpelsberg“ und Gewann „Heger“**

Die festgelegten Pflegemaßnahmen sollen einvernehmlich mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten erfolgen. Die Pflege umfaßt das notwendige Schneiden der Bäume, das Beseitigen abgängiger Bäume und den zahlenmäßigen Ersatz der beseitigten Bäume.

Neuvorzunehmende Baumpflanzungen sollen im Raster 10 x 10 m angelegt werden.

Im Rahmen der durchzuführenden Streuobstpflge erfolgt eine Bestandsaufnahme und nach Abschluß der Pflegemaßnahme die Erarbeitung eines schriftlichen Berichtes als Dokumentation.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

#### **6. Bodenordnung:**

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücksflächen werden durch die Gemeinde erworben. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

derlich. Eventuell notwendige Veränderungen von bestehenden Grundstücksgrenzen werden ausschließlich im freiwilligen Umlegungsverfahren vorgenommen.

#### 7. Flächenbilanz:

- Bruttobauland:	ca.	7.551 m <sup>2</sup>
- Nettobauland:	ca.	5.725 m <sup>2</sup>
- überbaubare Fläche:	ca.	3.930 m <sup>2</sup>
- nicht überb. Fläche:	ca.	1.795 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen:	ca.	812 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen:	ca.	38 m <sup>2</sup>
- private Grünflächen:	ca.	976 m <sup>2</sup>

#### 8. Kosten:

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes belaufen sich für die Stadt Aach auf ca.:

- Straßen- und Wegebau:	350 000,- DM
- Kanalisation:	250 000,- DM
- Wasserversorgung:	70 000,- DM
- Beleuchtung:	15 000,- DM

Aufgestellt, am 03.04.2000

9  


E. Böhler, Freier Architekt

# STADT AACH

## Bebauungsplan „Auf dem Ösch II“

### Änderung und Erweiterung

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs- verordnung -BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), einschließlich Ausführungsverordnungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO**
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO**

Festgesetzt wird im Plan:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Höhe baulicher Anlagen (Wh, Fh)

Die Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

- 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt: 0,3

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt: 0,6

Die für die Berechnung der Grundflächenzahl maßgebliche Grundstücksfläche bezieht sich auf die Gesamtfläche des grundbuchmäßigen Grundstückes.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO i. V. mit § 10 LBO**

Die Bezugshöhe für die Bemessung der Wand- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF).

Die Oberkante des Erdgeschoßfußboden ist festgesetzt auf höchstens 25 cm über der Oberkante der fertiggestellten Straßenfläche (Straßenachse), gemessen am höchsten Punkt der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenfläche.

### **2.3 Wandhöhen Wh gem. § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt 4,0 m.

Die Wandhöhe bemißt sich ab der Bezugshöhe, (Oberkante Erdgeschoßfußboden, OKEFH), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

### **2.4 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 8,5 m.

Die Firsthöhe bemißt sich ab der Bezugshöhe, (OK EFH), bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

### **3. Zahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9(1)6 BauGB**

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude ist eingeschränkt.

- Einzelhaus: max. 2 WE
- Doppelhaus: max. 1 WE/Haushälfte
- Hausgruppe: max. 1 WE/Hausteil

Die Angaben im Bebauungsplan sind zu beachten.

### **4. Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

### **5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### **6. Nebenanlagen gem. § 23(5) BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig; ausnahmsweise zugelassen werden können Zuwegungen und Zufahrten zu den baulichen Anlagen bzw. Gebäuden.

### **7. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9(1) Ziff 25a BauGB**

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

Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume verschiebbar.

Je Grundstück ist mindestens ein Obsthochstamm gemäß beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

#### **8. Erhaltung von Bäumen**

Im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume durch Planzeichen festgelegt. Diese Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten: im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 und den Empfehlungen der RAS-LG4 zu schützen.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

#### **Örtliche Bauvorschriften**

9. Die zulässige Dachneigung beträgt 35-42 Grad.

10. Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt. Abweichungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Solaranlagen sind ausnahmsweise bis zu 15° von der festgesetzten Firstrichtung zulässig.

#### **11. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze unzulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Tor bzw. Torbereich ein Stauraum von mindestens 2,50 m einzuhalten.

##### **11.1 Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37(1)LBO) wird auf zwei Stellplätze pro Wohnung festgelegt. Stellplätze sind ausschließlich auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

#### **12. Auffüllungen, Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschten.

#### **13. Bodenmaterial**

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

#### **14. Einfriedigungen**

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

Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Entlang von Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

**15. Befestigte Flächen**

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengitterstein- Flächen herzustellen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

**16. Abfallbehälter**

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

**17. Bauliche Anlagen, Gebäude**

Mit baulichen Anlagen und Gebäuden aller Art, deren Errichtung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, ist zu öffentlichen Verkehrsanlagen ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

**18. Abwasserbeseitigung**

In den Abwasserkanal dürfen nur häusliche Schmutzwässer und verschmutzte Oberflächenwässer eingeleitet werden. Die Einleitung von nicht verschmutzten Oberflächenwässer- Dachflächenwässer- ist nicht zulässig. Drainageleitungen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Dachflächenwässer sind dezentral auf den Baugrundstücken zu versickern. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung zu erbringen (Entwässerungsantrag). Die Stadt Aach erteilt hierzu die erforderliche Genehmigung.

**19. Teilung von Grundstücken (§ 19 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt, daß die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

**20. Bauvorlagen**

Für Bauanträge und Anträge im Kenntnisgabeverfahren gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

Die geplante Grundstücksentwässerung bedarf der Genehmigung durch die Stadt Aach. Der Antrag ist mit den Bauvorlagen einzureichen.

**21. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

Für Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 74 LBO i. V. mit § 56 LBO.

## **22. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9(4) BauGB i. V. mit § 74 LBO getroffenen Regelungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

## **23. Hinweise**

### **23.1 Bodenfunde**

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Abschieben von Humus u.a.) benachrichtigt werden. Zutagekommene Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

### **23.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des seit dem 24.03.1980 rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG) für die Fassungsanlagen Beuren und Friedingen (LfU-Nr. 63) der Stadt Singen. Aufgrund des heutigen Kenntnisstandes bezüglich der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich der Stadt Aach ist anzunehmen, daß das Plangebiet auch im Einzugsgebiet (Zone III) des Tiefbrunnens „Schlatterstäudle“ (LfU-Nr. 2) der Stadt Aach liegt.

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sowie während der künftigen Flächennutzung sind die Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) für die Zone III der DVGW-Richtlinien W 101 (1992) und des Verordnungsmusters (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums (Baden-Württemberg) über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VVV-WSG) vom 14.11.1994 zu beachten.

**23.3** Da eine dezentrale Versickerung von Niederschlägen über Sickermulden vorgesehen ist, wird die Einholung eines bodenkundlichen Gutachtens empfohlen.

### **23.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt über noch zu verlegende Niederspannungskabel im Bereich der neuen Erschließungsstraße.

### **23.5 Energieversorgung**

Die ausgewiesene Bebauung kann bei Bedarf mit der umweltschonenden Energie Erdgas versorgt werden.

### **23.6 Erdwärmesondenanlagen**

Wird im Baugebiet die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesondenanlagen geplant, bedarf es einer einzelfallbezogenen hydrogeologischen Beratung, da im Plangebiet bereits oberflächennah der verkarstete Kalkstein des Oberjura mit großen Grundwasserdargebot und allgemein hohen Grundwasserfließgeschwindigkeiten ansteht. Bei solchen Untergrundverhältnissen ist eine einwandfreie Ringraumverpressung nur sehr schwer zu realisieren, es besteht die Gefahr der Verfrachtung von Trübstoffen und bakteriologischen Verunreinigungen, so dass die Errichtung der Erdwärmesonden hier als problematisch angesehen werden muß. Um die Gefahr eines möglichen stock-

werksübergreifenden Grundwasserflusses (hydraulischer Kurzschluß) zu beseitigen, ist auf eine einwandfreie Stockwerkstrennung zu achten.

### 23.7 Schutz des Grundwassers

Um die Belastung des Dachwassers gering zu halten, ist festgesetzt, daß die Verwendung von Zinkblechen zur Dacheindeckung nicht zugelassen ist.

Stadt Aach, den 03.04.2000

Der Planer



E. Böhler, Freier Architekt

Die Gemeinde



Späth, Bürgermeister

# STADT AACH

## Bebauungsplan „Auf dem Ösch II“

### Änderung und Erweiterung

#### III. SATZUNG

Auf Grund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung-GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), hat der Gemeinderat am 03.04.2000 den Bebauungsplan "Auf dem Ösch II, Änderung und Erweiterung" als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 03.04.2000 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

##### **Der Bebauungsplan besteht aus:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Rechtsplan vom | 03.04.2000 |
| 2. Den textlichen Festsetzungen vom                   | 03.04.2000 |
| 3. Der Pflanzenliste vom                              | 03.04.2000 |

##### **Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:**

- |                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| 1. Begründung vom                   | 03.04.2000 |
| 2. Übersichtsplan vom               | 03.04.2000 |
| 3. Lageplan mit Geltungsbereich vom | 03.04.2000 |
| 4. Sitzungsvorlagen, Protokolle     |            |

§ 3

Teilung von Grundstücken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 (2) BauGB in Kraft.

Stadt Aach, den 03.04.2000

Der Gemeinderat

ausgefertigt:

Stadt Aach, den 04. April 2000

  
Späth, Bürgermeister

Es wird beurkundet daß der Bebauungsplan „Auf dem Ösch II“ in der vorliegenden Fassung dem Gemeinderat zur Beschlußfassung vorlag und daß die Verfahrensbestimmungen eingehalten wurden.

Stadt Aach, den 04. April 2000

  
Späth, Bürgermeister

# STADT AACH

## Bebauungsplan „Auf dem Ösch II“

### Änderung und Erweiterung

#### -Pflanzenliste-

#### 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
-Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
	-	Obstgehölze als Hochstämme
-Juglans regia	-	Walnuß
-Ulmus scabra	-	Bergulme
-Pinus sylvestris	-	Waldkiefer

#### B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus colurna	-	Baumhasel
-Prunus padus	-	Traubenkirsche
-Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
-Sorbus aria	-	Mehlbeere
-Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche
-Larix decidua	-	Lärche

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

-Malus domestica	-	Apfel in Sorten
-Prunus avium	-	Vogelkirsche
-Prunus domestica	-	Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
-Pyrus communis	-	Holzbirne
-Pyrus domestica	-	Birnen in Sorten

#### D) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

-Acer campestre	-	Feldahorn
-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
-Taxus baccata	-	Eibe
-Ilex aquifolium	-	Stechpalme

### E) 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
-Salix caprea	-	Salweide
-Salix purpurea	-	Purpurweide
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Sorbus aria	-	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche
-Taxus baccata	-	Eibe

### F) Gärten und Vorgartenbereiche

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

### G) Berankung von Fassaden und Carports

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

### H) Hecken/geschnittene Hecken

-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Taxus baccata	-	Eibe

### I) Unterpflanzung entlang von Gebäuden

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

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