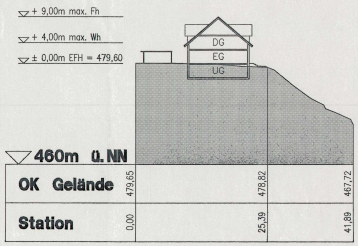
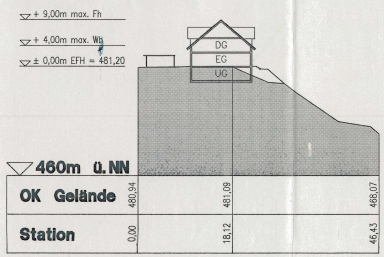


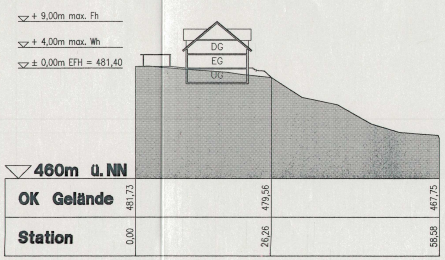
SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2



SCHNITT 3-3



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes, gem. § 9 (7) BauGB.
- Bestehende Gebäude (Whs | Gar)
- 8778 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Böschungen
- 468.00 / 467.50 Höhenlinien
- Geplante Gebäude
- Allgemeine Wohngebiete, gem. § 4 BauNVO.
- Private Grünflächen, gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB.
- Zu pflanzende Bäume, gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB.
- Baugrenze, gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB.
- GA | St Umgrenzung von Flächen für Garagen u. Stellplätze, gem. §9 (1) Nr.4 und 22 BauGB; GA= Garagen u. überdachte Stellplätze zulässig, St= nur Stellplätze zulässig.
- EFH=479,60 Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter über NN
- unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, gem. § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Firstrichtung
- Füllschema der Nutzungsschablone

WA | Wh max= 4.00m, Fh max= 9.00m | GRZ = 0.40, GFZ = 0.60 | DN= 30° –40° | 1 WE / Haus | offene Bauweise

Maß der zulässigen baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO.
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschoßflächenzahl
WE = Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
Wh max = Wandhöhe maximal
Fh max = Firsthöhe maximal
DN = Dachneigung in Grad
offene Bauweise

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß
   a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat am 22.07.1996 beschlossen und
   b) am 07.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Bürgerbeteiligung
   Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.05.1997.
3. Auslegungsbeschluß
   Der Gemeinderat hat am 22.09.1997 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
4. Öffentliche Auslegung
   Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 15.10.1997 in der Zeit vom 24.10.1997 bis 25.11.1997 beim Rathaus Aach öffentlich ausgelegen
5. Satzungsbeschluß
   Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 30.03.1998 als Satzung beschlossen.
6. Angezeigt
   Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB am 6.4.1998 angezeigt.
7. 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.
   Aach, den 6.4.1998
   Späth, Bürgermeister
8. Inkrafttreten
   Der angezeigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am 6.4.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
   Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

NORD

702 96 501

5.01

BÖHLER & BÖHLER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
78467 Konstanz, Lohnerhofstraße 9
78050 VS-Villingen, Gerberstraße 25
Tel.: 07531/9807-0
Fax: 07531/980770
Tel.: 07721/33640
Fax: 07721/33751

PROJEKT	Stadt Aach Bebauungsplan "Hegaustraße Nord"			
PLANART	RECHTSPLAN			
Maßstab	1/500	FORMAT	DATUM	NAME
		DIN A 1	30.03.98	ebö/Rö.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG	Seite 3 - 8
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ENTWURF	Seite 9 - 13
III.	SATZUNG, ENTWURF	Seite 14 - 15
IV.	PFLANZENLISTE	

I. B E G R Ü N D U N G

INHALTSÜBERSICHT

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Rechtsgrundlagen
3. Zielsetzung
4. Bestand
5. Geplante Bebauung
6. Erschließung
7. Abwasserbeseitigung
8. Wasserversorgung
9. Bodenschutz
10. Grünordnung
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
12. Nutzungskonflikte
13. Abwägung der Belange
14. Bodenordnung
15. Flächenbilanz

STADT AACH

Bebauungsplan "Hegaustraße Nord"

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Aach, nördlich der dort befindlichen Hegaustraße. Im nördlichen Bereich bilden die Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 141 und 2032/6, im östlichen Bereich das Grundstück Flst. Nr. 2032/12, im westlichen Bereich die westliche Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 216/1 die Gebietsabgrenzung. Südwestlich verläuft auf die gesamte Länge des Plangebietes die Hegaustraße mit den Flst. Nr. 210 und 1916.

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Flst. Nr. 216/1, 2032/6 (südwestlicher Teil), 2032/11, 2032/12 (westlicher Teil) und 2032/15.

2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen:

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat am 22.07.96 beschlossen, für den Bereich nördlich der Hegaustraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Veröffentlichung erfolgte im Gemeindemitteilungsblatt am 07.05.97.

Das Plangebiet liegt am Rande eines Allgemeinen Wohngebietes (Baugebiet Ösch) und wird im nördlichen Bereich mit einem Gebietstyp tangiert, der im Sinne der Baunutzungsverordnung einem Mischgebiet zuzuordnen sind. (Areal ten-Brink).

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (genehmigt 15.02.1985 / rechtswirksam 18.07.1985) entwickelt, er entspricht auch nicht dem Fortschreibungsentwurf der VVG Engen im Stand vom 21.01.1990. Sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan als auch im Fortschreibungsentwurf ist für den Geltungsbereich die gewerbliche Bodennutzung dargestellt.

Es ist daher beabsichtigt, den Flächennutzungsplan-Fortschreibungsentwurf zu überarbeiten und das Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplanes für die VVG Engen zügig weiterzubetreiben.

3. Zielsetzung:

Bei dem zur Überplanung vorgesehenen Gebiet handelt es sich um eine nicht durchgängig vorhandene Bauzeile entlang der nördlichen Hegaustraße, deren Baulücken -auch auf Grund der bestehenden Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit- Zug um Zug geschlossen werden sollen. Mit der Überplanung ist weiterhin vorgesehen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Der Bebauungsplan soll die städtebaulichen Festlegungen in rechtsverbindlicher Form ordnen und die entsprechende Rechtsgrundlage bilden.

4. Bestand:

Im Plangebiet befinden sich insgesamt fünf überbaute Grundstücke. Vorhanden sind vier Wohngebäude, ein Gebäude mit teilweise gewerblicher Nutzung und ein altes leerstehendes, größeres Wohn- und Werkstattgebäude. Die zur Aach abfallende, steile Böschung ist vollständig mit Gehölzen überwachsen, wobei im nordwestlichen Teil mehrere Nadelbäume vorhanden sind.

Bezüglich der Topographie ist zu erwähnen, daß das Gelände von Westen nach Osten geringfügig ansteigt. Entlang der Hegaustraße ist das Gelände auf eine Tiefe von ca. 20 m relativ eben; im Anschluß daran folgt eine stark geneigte, bis zu 30 m lange Böschung, die an den nördlichen Rand der Aach anschließt.

5. Geplante Bebauung:

Die vorhandenen Gebäude auf dem Flst. Nr. 216/1 sollen abgebrochen werden. Der private Grundstückseigentümer beabsichtigt, stattdessen Wohngebäude zu errichten. Es ist vorgesehen, drei Hausgruppen in eingeschossiger Bauweise mit insgesamt 12 Haushälften zu errichten. Die Gebäude sollen so nahe wie möglich an die Hegaustraße herangerückt werden, um die vorhandene Böschung mit dem dort befindlichen Bewuchs so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die vorhandenen Gebäude sollen unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten in ihrem Bestand gesichert werden.

Aufgrund der Sensibilität des Gebietes, insbesondere hinsichtlich der Höhenlage und der Einsehbarkeit von Norden aus, soll ausschließlich eine Bebauung in "eingeschossiger Bauweise" entstehen, wobei allerdings das zulässige Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden könnte.

Die notwendigen Stellplätze werden teils in Garagen untergebracht, die an die einzelnen Hausgruppen seitlich angebaut werden und teils als überdachte und nicht überdachte Stellplätze in direktem Anschluß an die Hegaustraße. Um den dortigen Straßenraum zu gliedern bzw. zu gestalten, sollen in den zu errichtenden Vorgärten insgesamt neun großkronige Laubbäume entsprechend den Einzeichnungen im Bebauungsplan angeordnet werden.

Für die beabsichtigte Überbauung liegt ein Architektenentwurf vor, auf dessen Grundlage hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung die folgenden Festsetzungen getroffen werden:

- Festlegung des Gebietstypes „Allgemeines Wohngebiet". Damit wird dem vorhandenen, in der Umgebung überwiegenden Gebietscharakter Rechnung getragen.

- Festsetzen einer Grundflächenzahl, die sich einerseits am angrenzenden Bestand orientiert und andererseits eine angepaßte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundflächenzahl zulässt.

- Festsetzen der Wand- und Firsthöhe. Die geplanten Gebäude sollen in eingeschossiger Bauweise mit einem ausbaubaren Dach möglich sein, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß in Erscheinung treten kann. Damit wird gewährleistet, daß das Landschaftsbild in seinem bisherigen Charakter weitestgehend erhalten wird und durch die geplanten Baumassen keine Beeinträchtigung erfährt.

- Festsetzen der Bauweise, Firstrichtung und Dachneigung, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, durchlässige und ortstypische Bebauung zu erreichen.

- Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Dadurch soll eine strukturuntypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindert werden. Insbesondere ist beabsichtigt, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Weitere besondere städtebauliche Gründe sind das Geringhalten der notwendigen Stellplätze einschließlich Zufahrten, um den Versiegelungsgrad so klein wie möglich zu halten.

- Festlegen von privaten Grünflächen, bzw. Grünkorridoren, die ausschließlich der ausgewählten Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorbehalten sind. Zielsetzung ist, das Schaffen von prägenden Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion und Funktionen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Austausches mit Frischluft. Ein weiteres Ziel ist der Erhalt des vorhandenen Bewuchses zur Sicherung der Böschung.

- Festlegen der Standorte für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze. Zielsetzung ist die Vermeidung einer Überbauung insbesondere der rückwärtigen Grundstücksbereiche; dort befindet sich eine sensible Hangkante mit biotopartigem Aufwuchs.

6. Erschließung:

Das Plangebiet wird straßenmäßig ausschließlich über die Hegaustraße angefahren.

Die Hegaustraße ist in angemessener Breite ausgebaut, so daß das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen in verkehrstechnischer Hinsicht problemlos aufgenommen werden kann.

7. Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in öffentliche Kanäle kann sichergestellt werden.

8. Wasserversorgung:

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann mengen- und druckmäßig sichergestellt werden.

9. Bodenschutz:

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung einer notwendig restriktiven, der Situation angepassten Bebauung. Konkrete Ziele sind z. B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch die Ausweisung niedriger Grundflächenzahlen.

- Begrenzung von Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.

- Sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenmateriales, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.

- Restriktive Behandlung von Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich textliche Festsetzungen.

10. Grünordnung:

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum:

- Erhalt von Bäumen.

- Freihalten von Flächen zum Zwecke des Erhalts und der Weiterentwicklung der Grünkorridore und Grünzüge.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Bebauung der Hangkante ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da diese innerörtliche Auffüllung zur Schonung der freien Landschaft beiträgt. Der mit der Siedlungsentwicklung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft soll im Rahmen des Ausgleichsgebotes gemildert werden. Als Ausgleich des unvermeidbaren und nicht minimierbaren Eingriffes werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Erhalt des Böschungsbewuchses im nördlichen Gebietsbereich;

- Pflanzgebote sowie Dach- und Fassadenbegrünung;

- Minimierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß; wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten; Versickerungsflächen;

- Freihaltung von Frischluftschneisen und Freihalten von Grünkorridoren und Grünzäsuren.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

12. Nutzungskonflikte:

12.1 Belange der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet gewerbliche Bauflächen aus. Im Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dem Entwicklungsgebot gem. §8(2) BauGB ist Rechnung zu tragen.

12.2 Belange des Immissionsschutzes

Nördlich des Bebauungsplanes befindet sich ein ehemaliges Fabrikareal (ten-Brink), in welchem sich Betriebe etabliert haben, die hinsichtlich des Störungsgrades einem Mischgebiet zuzuordnen sind.

Auf Flst. Nr. 2032/11 ist ein gewerblicher Betrieb vorhanden (Fa. Nohl), der im Rahmen der zugelassenen Nutzung Bestandschutz genießt, jedoch im allgemeinen Wohngebiet als störender Gewerbebetrieb nicht zulässig ist. Es handelt sich um einen Betrieb, in welchem Spritzlackierarbeiten ausgeführt werden.

13. Abwägung der Belange:

13.1 Belange der Raumordnung:

Durch das Ausweisen weiterer Gewerbegebiete ist es der Gemeinde gelungen, innerörtliche Gemengelagen mit Nutzungskonflikten nach und nach zu entflechten. Somit sind auch die im Flächennutzungsplan, nördlich der Hegaustraße ausgewiesenen gewerblichen Nutzflächen für den zukünftigen Bedarf an dieser Stelle nicht mehr notwendig. Nachdem die umgebende Bebauung mittlerweile dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes entspricht, ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geplant, auch nördlich der Hegaustraße diesen Gebietstyp fortzuentwickeln und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

13.2 Belange des Immissionsschutzes

Seitens der Stadt Aach wurden mehrere Versuche unternommen, den störenden Betrieb der Fa. Nohl in ein ausgewiesenes Gewerbegebiet auszulagern. Im Eigentum der Stadt befindliche, baureife Grundstücke konnten angeboten werden. Desweiteren bestand die Möglichkeit für den Grundstückseigentümer, in das Entwicklungsprogramm „ländlicher Raum" aufgenommen zu werden. Es wurde jedoch seitens des Grundstückseigentümers keinerlei Bereitschaft signalisiert, die konfliktträchtige Situation einvernehmlich und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lösen.

Unzulänglichkeiten beträchtlicher Art, bzw. das Immissionsverhalten der Firma Nohl, die laufend Lackier- und Spritzarbeiten durchführt, sind Anlaß zu ständigen Beschwerden aus der Nachbarschaft. Auf Grund dieser schon seit längerem bestehenden Konfliktsituation ist die Stadt Aach gehalten, durch lenkende Maßnahmen eine städtebaulich geordnete Entwicklung einzuleiten. Das Ausweisen eines allgemeinen Wohngebietes entspricht dieser Zielsetzung. Das Ausweisen eines Gebietstypes, um dem Betrieb der Fa. Nohl über den jetzigen Umfang hinaus Entwicklungsmöglichkeit zu gewähren, würde der Zielsetzung widersprechen, und dazu beitragen, die Konfliktsituation zu verfestigen.

14. Bodenordnung:

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist nicht vorgesehen. Eine Umlegung soll auf freiwilliger Basis gegebenenfalls erfolgen.

15. Flächenbilanz:

- Bruttobauland:	7499,40	m²
- Nettobauland:	4407,80	m²
- überbaubare Fläche:	2012,90	m²
- nicht überb. Fläche:	2394,90	m²
- private Grünflächen:	3091,60	m²

Aufgestellt, Stadt Aach den 30.03.1998

E. Böhler, Freier Architekt

STADT AACH

BEBAUUNGSPLAN: "HEGAUSTRASSE NORD"

ENTWURF Offenlage

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 18.08.1997 (BGBl. IS. 2081)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -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, 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 0,30 - 0,40.
Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt 0,60.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind zu beachten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höhenpunkte festgelegt. Die Höhen-

bezugspunkte beziehen sich auf NN = normale Null und sind als absolute Zahlen festgelegt. Abweichungen von insgesamt 25 cm sind zulässig.

2.3 Wandhöhe Wh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

Die Wandhöhe bemißt sich ab der im Plan eingetragenen Bezugshöhe, (Oberkante Erdgeschoßfußboden, OKEFH, bezogen auf Normal Null, NN), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.4 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

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

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

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude ist eingeschränkt.

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 BauGB

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.

7. Stellplätze und Garagen gem. § 9(1)4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sind im Bebauungsplan durch Planzeichen Standorte für Garagen eingezeichnet, gilt diese Festsetzung für Garagen überdachte Stellplätze und Stellplätze. Auf den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze unzulässig.

8. 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 gem. beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Ziff 25a

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung, die in der Pflanzenliste festgelegten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorzusehen. In diesen Flächen sind vorzugsweise Hausgärten anzulegen.

10. Grünflächen gem. § 9(1) Ziff 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgelegt. Die Flächen sind der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorbehalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen ist unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

11 Die zulässige Dachneigung beträgt 30-40 Grad.

12 Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt.

13 Dachform

Es sind Satteldächer festgesetzt. Der Dachvorsprung muß beim Hauptdach, waagerecht gemessen, mindestens 0,6 m betragen (Traufe).

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet.

Die Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Die Größe von Dachflächenfenstern wird auf 1,50 m² begrenzt.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem an das Hauptgebäude angepassten Satteldach zu versehen. Flachdächer sind zulässig, wenn diese mit mindestens einer extensiven Bepflanzung versehen werden.

14. 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 abzuböschen.

15. Bodenmaterial

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

16. Einfriedigungen

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

17. Befestigte Flächen

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

18. Abfallbehälter

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

19. Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung vom 13.11.1995. Den Bauanträgen bzw. Bauvorlagen 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.

20. 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.

21. Ordnungswidrigkeiten

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

20. Hinweise

20.1 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. Zutagekommende Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen. Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese in den vorstehenden Festsetzungen erwähnt sind.

20.2 Kabel

Im Bereich der Hegaustraße befinden sich Telekomunikationsanlagen der Deutsche Telekom AG, die genaue Lage dieser Kabel können beim zustän-

digen Bezirksbüro Postanschrift: 78224 Singen, Robert Gerwig-Straße 2 eingesehen werden.

20.3 Leitungen

Innerhalb der mit Leitungsrechten bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Eektrizitäswerke Aach eG zulässig.

20.4 Baugrund

Im Baugebiet „Hegaustraße Nord" ist mit einem heterogenen Baugrund aus Lockergestein zu rechnen. Zur Bestimmung der Standsicherheit des Baugrundes wird die Einholung eines geologischen Gutachtens empfohlen.

Stadt Aach, den 30.03.1998

Der Planer

E. Böhler, Freier Architekt

Stadt Aach

Späth, Bürgermeister

S T A D T A A C H

BEBAUUNGSPLAN "HEGAUSTRASSE NORD"

III. S A T Z U N G

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 18.08.97 (BGBl. IS. 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 12.12.1991 (GBl. S. 860), hat der Gemeinderat am 30.03.1998 den Bebauungsplan **"Hegaustraße Nord"** als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 30.03.1998 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom	30.03.1998
2. Den textlichen Festsetzungen vom	30.03.1998
3. Der Pflanzenliste	

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom	30.03.1998
2. Übersichtsplan vom	30.03.1998
3. Lageplan vom	30.03.1998

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Aach, den 30. März 1998

Der Gemeinderat

Ausgefertigt:

Stadt Aach, den 30. März 1998

Späth, Bürgermeister

Es wird beurkundet, daß der Bebauungsplan „Hegaustraße Nord“ in der vorliegenden Fassung dem Gemeinderat zur Beschlußfassung vorlag und daß die Verfahrensbestimmungen eingehalten wurden.

Stadt Aach, den.... 30. März 1998

Späth, Bürgermeister

70296/3006

STADT AACH

-Bebauungsplan „Hegaustraße Nord“-
-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
-Crataegus monogyna	-	Weissdorn
-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

Aufgestellt: 30.03.1998 Böhler & Böhler, Architekten u. Ingenieure