

RECHTSPLAN M 1:500



WA	II
GRZ	HW = 6.00 HP = 6.90 HFFD = 6.50
	FDN 0° - 15° PDN 15 - 30° SDN 15 - 45°
	HW <= 4.30 -> HF = 8.60 HW > 4.30 -> HF = 7.80
MAX. 2 WOHNHEITEN	

WA	II
GRZ	HW = 6.00 HP = 6.90 HFFD = 6.50
	FDN 0° - 15° PDN 15 - 30° SDN 15 - 45°
	HW <= 4.30 -> HF = 8.60 HW > 4.30 -> HF = 7.80
MAX. 2 WOHNHEITEN	

PLANZEICHEN

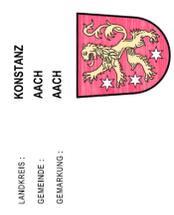
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA ALLGEMEINES WOHNBEREICH
  - II MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
  - GRZ GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (GRZ)
  - HP MAX. HOHEIT DER ERDBAUWERKE
  - HFFD MAX. FREISTÄHIGE ERDBAUWERKE
  - FDN MAX. FREISTÄHIGE PALTDÄCHER
  - PDN DACHNEIGUNGSFLÄCHEN
  - SDN DACHNEIGUNGSFLÄCHEN
  - E+D FESTGEBETTETE ERDGESCHOSSDACHFISCHERENHÖHE
- BAUWERKE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULICHE ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- OFFENE BAUWERKE
  - EINZELHAUSER UND DOPPELHAUSER, ZULÄSSIG
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  - BAUWERKE
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
  - HAUPTFRIECHTUNG
- FLÄCHEN FÜR FÜR PLATZ- UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- ÖFFENTLICHE PARKPLATZ
  - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- VERKEHRSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- STRASSEN- UND GÄSSELN
  - S+STRASSE, G+GÄSSELN
  - VERKEHRSPÜLSCHLEIEN
  - Wohn- und Spielflächen (z.B. Spielplatz)
  - FELDWEIS
- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GRÜNFLÄCHE
- ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- GEODOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES
  - GEODOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES (GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN-REZODEN)
  - GEODOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES MIT STANDORTFESTLEGGUNG
  - GEODOT ZUR ANPFLANZUNG EINER HECKE
  - GEODOT ZUR ANPFLANZUNG EINER HECKE OHNE STANDORTFESTLEGGUNG
  - ERHALTUNG VON PFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
  - GEODOT ZUR ERHALTUNG EINES BAUMES
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES TEILBEREICH I
  - GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES TEILBEREICH II
  - MASSZAHLEN
  - KURVEN- UND ERWÄNDUNGSRADII (m)
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTZUGSCHARAKTER
- VORSEICHENARTIGE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - FLURSTÜCKNUMMERN
  - HÖHENLINIEN
  - BEZIEHUNGS- UND WOHNNUTZUNG
  - BEZIEHUNGS- UND WOHNNUTZUNG
  - BEZIEHUNGS- UND WOHNNUTZUNG
  - VORLÄUFIGE GRUNDSTÜCKSNUMMIERUNG
  - VORSCHLAG ZUR GESTALTUNG DER BEBAUUNG OHNE FESTZUGSCHARAKTER ZUR VERDEUTLICHUNG DER DICHTER DER MÖGLICHEN BEBAUUNG

**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**  
 DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER WIRD BESTÄTIGT.  
 BAUTITEL: ...  
 LIEGENSCHAFTSKATASTER - KREISSCHLUSSTITEL: ...

**VERFAHRENSVERMERKE**

VORGEDRUCKENE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄGE (§ 9 Abs. 1 BauGB)	AM	12.09.2006
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§ 9 Abs. 1 BauGB)	AM	31.07.2006
VORGEDRUCKENE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)	AM	12.09.2006
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄGE (§ 9 Abs. 1 BauGB)	AM	19.04.2007
AUSLEGUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§ 9 Abs. 2 BauGB)	AM	05.03.2007
ÖFFENLEGUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)	VON	15.03.2007
ERWEITERUNG AUS LEGUNGSSCHLUSS DES GEMEINDERATES (§ 9 Abs. 2 BauGB)	AM	18.04.2007
ÖFFENLEGUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)	AM	08.10.2012
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§ 10 BauGB i.V.m. § 4 GO)	VON	26.10.2012
GEMÜSSIGUNG DES LANDRATSBESCHLUSSES (§ 10 BauGB i.V.m. § 2 Zf. 1 Nr. 2.2 VO der Landesregierung)	AM	26.11.2012
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§ 10 BauGB)	AM	

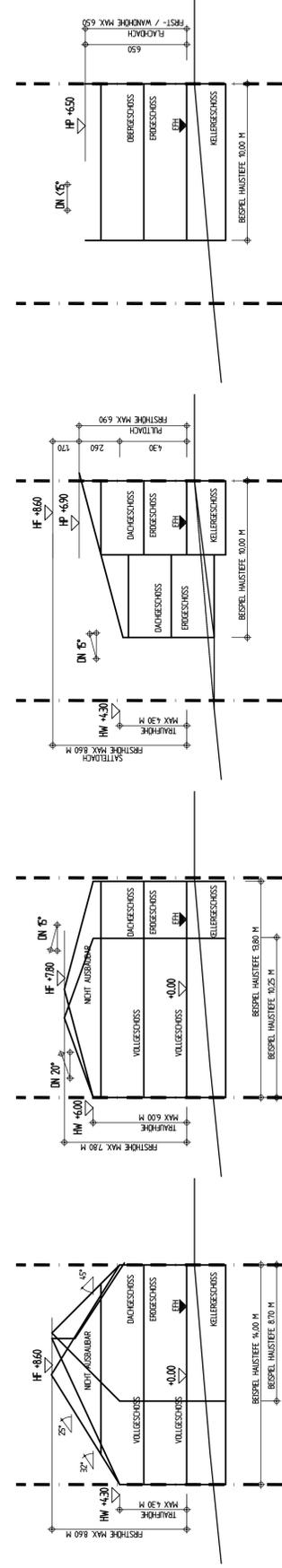
ARCHITEKTEN  
 STADTPLANER  
 INGENIEURE  
**WIESER**  
 DIPL.-ING. (FH)  
 ANDREAS WIESER  
 FREIER ARCHITECT  
 UNTERE GIESSENWEGEN 18  
 D-78547 HILZINGEN  
 TELEFON 0 77 31 7892-0  
 INFO@WIESERLAG  
 WWW.WIESERLAG



"LÄNGENBERG OST" -  
 2. TEILBEREICH  
 RECHTSPLAN

MASSSTAB: 1:500  
 ORT: DUTUM: AACH, DEN 17.12.2012

BÜRGERMEISTER  
 PLANER:





BEBAUUNGSPLAN  
**"LÄNGENBERG OST"**  
**2. TEILBEREICH**  
**RECHTSPLAN**



## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan

### **„LÄNGENBERG OST“ 2. TEILBEREICH**

Stadt Aach / Hegau  
Gemarkung Aach

#### **INHALT**

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. IMMISSIONSSCHUTZ
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
9. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN
10. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
11. ABSCHNITTWEISE BAULANDENTWICKLUNG

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Stadt Aach und bildet die Fortsetzung des bebauten Gebietes „Längenberg“ in östlicher Richtung. Im Norden wird es begrenzt durch die Verlängerung der Ettenbergstraße und den Feldweg Flst. Nr. 2139/1. Mit einem annähernd parallelen Abstand von etwa 60 m zum Waldgebiet Distr. „Ettenberg“ verläuft der Ostrand des Plangebiets. Im Süden bildet ein Streuobstbestand den vorläufigen Abschluss.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

<b>Plangebietsfläche 3,9153 ha,</b>	davon Teilbereich I	2,2495 ha
	Teilbereich II	1,6658 ha

### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

In der Sitzung vom 31.07.2006 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Längenberg Ost“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am 16.08.2006 veröffentlicht. Der Geltungsbereich umfasste die Teilbereiche I und II.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 frühzeitig zu beteiligen und die Öffentlichkeit über den Zweck und die Ziele der Planung gem. § 3 Abs. 1 zu unterrichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 29.08.2006 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 12.09.2006 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden 05.03.2007 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 15.03.2007 bis 16.04.2007 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 16.04.2007 ihre Stellungnahme abzugeben.

Da das Baugebiet in zwei Abschnitten mit Trennung entlang der Haupteerschließungsachse beginnend von der bestehenden westlichen Bebauung her entwickelt werden sollte, hat der Gemeinderat der Stadt Aach am 30.07.2007 den Satzungsbeschluss für den 1. Teilbereich gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde am 05.09.2007 veröffentlicht.

In einem vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB wurde der Bebauungsplan „Längenberg Ost – 1. Änderung“ erlassen. Durch die Änderung der Textlichen Festsetzungen und die Anpassung der Begrenzung der Gebäudehöhe wurde eine zweigeschossige Fassadenhöhe ermöglicht.

In der Sitzung vom 22.06.2009 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 1. Änderung“ und die Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost – 1. Änderung“ und die Offenlegung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am 23.06.2009 veröffentlicht.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 09.07.2009 bis 06.08.2009 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 06.08.2009 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 14.09.2009 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde am 23.09.2012 veröffentlicht.

Das Plangebiet „Längenberg Ost“ – 1. Teilbereich ist nun überwiegend bebaut. Es besteht aber weiterhin eine Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser. Die Stadt Aach wird zusammen mit der KE – Kommunalentwicklung – LEG Baden-Württemberg die Entwicklung, Umlegung und Erschließung und Vermarktung der Flächen in einem konsensuellen Modell zusammen mit den beteiligten Grundstückseigentümern abwickeln.

Auf Wunsch des Gemeinderats wurde für den 2. Teilbereich eine Variante zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke untersucht. In der Sitzung vom 18.09.2012 entschied sich das Gremium diese Variante für den Teilbereich II weiter zu verfolgen, und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. In der Sitzung vom 09.10.2012 hat der Gemeinderat dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu erneut beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 nochmals öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 25.10.2012 bis 26.11.2012 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 26.11.2012 ihre Stellungnahme abzugeben

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2012 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2012 veröffentlicht.

Der Bebauungsplan „Längenberg Ost“ - Teilbereich II soll unter Beachtung der in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB aufgeführten Ziele insbesondere zur Fortentwicklung der Stadt als Wohnstandort in Abstimmung mit den landschaftlichen Gegebenheiten, auch zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

### **1.3 Abwägungsgebot**

Die Stadt Aach hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

#### **1.4 Bezug zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan**

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engen weist den Bereich des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ aus. Dort ist ausgesagt, dass unter den gegebenen Umständen, sowohl städtebaulich wie auch landschaftsplanerisch, dies der beste Standort zur Abdeckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs ist. Vorläufig wird nur der nördliche Teil dieser Entwicklungsfläche überplant.

#### **1.5 Topographische und ökologische Situation**

Das Plangebiet entwickelt sich am leicht geneigten Südhang zwischen dem Ortsrand im Westen und dem Ettenberg-Wald im Osten. Der Nordrand ist gleichzeitig Hochpunkt im Geländeverlauf, bevor die Topographie in Richtung Mühlenmartinsbühl abfällt. Bezugsachse der Nordabgrenzung ist der Feldweg in Verlängerung der Ettenbergstraße. In Richtung Süden wird das später erweiterungsfähige Plangebiet vorläufig von einer Streuobstwiese begrenzt, welchen in Teilen erhalten bleiben soll.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv als Grün- und Ackerland bewirtschaftet. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen befinden sich weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung.

## **2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE**

### **2.1 Städtebauliche Gestaltung**

Das historische Stadtbild ist einerseits geprägt durch die Altstadt auf dem steil abfallenden Bergkegel und andererseits durch das untere Stadtzentrum (Aach-Dorf) mit dem Rathaus. Dort schließt sich die bauliche Entwicklung an und hat sich nach Osten bis zu den Wohnbaugebieten „Pappengert-Längenberg“ ausgebreitet. Die jetzt geplante Erweiterung wird endgültig den Ortsrand bilden, da sie mit entsprechend freizuhaltenden Abstand an das Waldgebiet „Ettenberg“ grenzt.

Die Grundkulisse der bisherigen Siedlungsstruktur im Gebiet Längenberg soll auch für die Gestaltung des neuen Plangebiets Leitfaden sein. Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung einer harmonischen Hangbebauung. Die Häuserzeilen sollen sich entlang der Höhenlinien entwickeln und dem Landschaftsbild unterordnen. Eine schleifenförmige Haupteerschließung schafft einerseits den Anschluss an das Ortszentrum und ermöglicht andererseits in fernerer Zukunft auch eine den innerörtlichen Verkehr entlastende Anbindung an die Landstraße L 189 in Richtung Singen.

Die Festsetzung der Höhen- und Kubaturentwicklung der Bebauung im Plangebiet „Längenberg Ost“ – 2. Teilbereich soll sich an den Festsetzungen im Plangebiet „Längenberg Ost“ – 1. Teilbereich orientieren und die Festsetzungen des Bebauungsplans Längenberg Ost – 1. Änderung“ übernehmen. Außerdem soll entsprechende zeitgemäße Bauformen wie Flachdachgebäude ermöglicht werden.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren werden Örtliche Bauvorschriften erlassen. Näheres dazu unter Ziffer 7.

## **2.2 Ökologische Planungsziele**

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des ökologischen Eingriffs. Darüber hinaus werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese werden im laufenden Verfahren detailliert beschrieben und festgelegt. Dazu wird eine Zuordnungsfestsetzung nach § 135 a BauGB getroffen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits 2007 der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den gesamten Planbereich inkl. dem II. Teilbereich erstellt. Die gesamte externe Kompensationsmaßnahme wurde bereits im Jahre 2007/08 durchgeführt.

Durch die vom Gemeinderat am 18.09.2012 beschlossene Änderung der Erschließung wurde der Umweltbericht fortgeschrieben und die Gesamtbilanz entsprechend angepasst. Dabei wurde die damalige Bewertungsmethodik beibehalten.

## **2.3 Sonstige Planungsziele**

Der verbindlichen Bauleitplanung vorangegangen ist ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gesamtgebiet „Lachenäcker – Längenberg Ost“. Darin wurden die weiterführenden Verkehrsbeziehungen und die möglichen Konflikte mit den in der Umgebung anzutreffenden Nutzungen behandelt. Die Erkenntnisse sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Obwohl sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannt hat, ist immer noch ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen. Diese Nachfrage kommt zu einem großen Teil von jüngeren, bereits in der Gemeinde ansässigen Familien.

Der Bebauungsplan sieht überwiegend den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern vor. Soweit die Straßenplanung und die damit verbundene Festsetzung der Grundstückszufahrten dies zulassen, wird eine Teilung der Grundstücke in Verbindung mit dem Bau von Doppelwohnhäusern ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der sensiblen Ortrandlage und der Schaffung einer intensiven Durchgrünung und der Bildung eines „grünen“ Ortsrandes sollten keine Gebäuderiegel erstellt werden. Hausgruppen sind deshalb nicht zulässig.

Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit Biogas-Energieerzeugung südöstlich des Plangebiets und der Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, ist mit der für Landwirtschaft typischen Geruchs- und Lärmbelastigungen für die geplante Wohnbebauung zu rechnen. Ferner liegt im Abstand von etwa 80 m zum südöstlichen Rand des Plangebiets ein Sportplatz, und im Abstand von etwa 200 m das Gewerbegebiet „Hirtenstall“ von welchen zu Zeiten der Nutzung ein entsprechender Schallpegel zu erwarten ist. Die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen sind durch entsprechende Gutachten untersucht worden.

### 3. BEBAUUNG

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur harmonischen Anpassung an die umgebende Siedlungsstruktur und entsprechend der Eigenart der angrenzenden Gebiete wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter des geplanten Wohngebiets, sowie der bestehenden Baugebiete nicht zu beeinträchtigen, und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus vorgesehen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen teilweise als unzulässig auszuschließen.

#### 3.2 Stellung der Gebäude

Die Hangneigung des Geländes beträgt etwa 7%. Die Führung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnstraßen ergibt sich bei wirtschaftlicher und flächensparender Aufteilung parallel zum Verlauf des Nord- und des Südrandes des Plangebiets.

Der im Rechtsplan integrierte Gestaltungsplan empfiehlt für die Mehrzahl der Gebäude eine reine Süd-Orientierung einer Hauptdachfläche um die passive Nutzung der Solarenergie zu optimieren (Solarthermie, Photovoltaik). Eine Staffelung der Gebäude ermöglicht auf den Grundstücken Durchblicke und ausreichende Belichtung und Besonnung der Häuser. Durch die Südausrichtung der Gebäude entsteht darüber hinaus eine Verzahnung entlang des Straßenraums. Sie trägt zur Geschwindigkeitsdämpfung bei und bildet außerdem optimale Vorplätze für Garagen.

#### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich einerseits an der näheren Umgebung orientieren und andererseits eine angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulassen. In den Reihen der Interessenten für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern besteht vermehrt die Tendenz das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss zu nutzen und die Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer in einem darüber liegenden zweiten vollen Geschoss mit etwa gleicher Grundfläche unterzubringen. Diesem Ansinnen soll nachgekommen werden. Allerdings soll der Dachraum über diesem Obergeschoss dann nur noch eingeschränkt ausbaufähig sein. Die örtlichen Bauvorschriften werden dieser zusätzlichen Gebäudeform angepasst, indem Dachneigungen ab 15 ° und Zeltdachformen zugelassen werden.

- Grundflächenzahl: 0,35
- Höhe der baulichen Anlagen:
  - Wandhöhe max. 6,00 m
  - Firsthöhe Satteldächer max. 8,60 m bei Wandhöhen bis 4,30m
  - Firsthöhe Satteldächer max. 7,80 m bei Wandhöhen bis 6,00 m
  - Firsthöhe Pultdächer max. 6,90 m
  - Wand- bzw. Firsthöhe Flachdachgebäude max. 6,50 m
- Zahl der Vollgeschosse: max. II

- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

Die Dachlandschaft in Wohngebieten der Stadt Aach ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer ermöglicht werden auch Gebäude mit Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten wird die Pultdachfirshöhe auf ein Maß zwischen Trauf- und Firshöhe des Satteldachs begrenzt. Damit das Landschaftsbild in seinem Charakter keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt darf der Pultdachfirst nur hangseitig erstellt werden.

## 4. VERKEHR

### 4.1 Verkehrserschließung

Die Nord-Südachse im Gesamtgebiet „Längenberg Ost“ wird als Wohnsammelstraße ausgelegt, da sie über die Ettenbergstraße an das Ortszentrum angebunden ist und zu einem späteren Zeitpunkt bis zur Landstraße L 189 (Aach – Volkertshausen – Singen) fortgesetzt werden soll.

Der Verkehrszuwachs auf den bestehenden Straßen Ettenbergstraße, Garten- und Alpenblickstraße kann nicht detailliert prognostiziert werden. Unter Annahme einer Frequenz von 0,5 Fahrzeugen pro Stunde und Wohneinheit ergeben sich folgende Vergleichszahlen.

Der Verkehr auf der Ettenbergstraße (bisher ca. 14 Fahrzeuge/Stunde) wird sich im ersten Bauabschnitt um ca. 6 Fahrzeuge/Stunde erhöhen. Mit Erschließung des 2. Teilbereichs ist mit weiteren 15 Fahrzeugen/Stunde zu rechnen. In der Gartenstraße und der Alpenstraße (je ca. 10/Fahrzeuge/Stunde), jeweils mit einseitigem Gehweg, ist von einer Zunahme um 5 Fahrzeuge/Stunde auszugehen.

Der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt als verkehrsberuhigte Wohnstraßen. Das Plangebiet wird durch eine Spielstraße erschlossen. Sie bildet einen Erschließungsring mit einer mittleren Anbindung an die Sammelstraße. Um den Charakter des Wohnwegs und die künftige Ausweisung als Spielstraße gemäß VZ 325 STVO deutlich zu machen wird die Fahrbahnbreite teilweise auf 3,50 m eingeschränkt. Ausweichstellen mit 5,50 m Breite bieten die Möglichkeiten des Begegnungsverkehrs LKW-PKW. Durch die Anordnung von Versätzen und Baumpflanzinseln soll optisch die Geschwindigkeit reduziert und der Charakter einer gemeinsamen Fläche für Fußgänger und Fahrzeuge verdeutlicht werden.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in Garagen und seitlich geschlossenen Car-Ports wird ein Vorplatz von 5,50 m Tiefe in Verbindung mit Vorgaben zur Einfriedigung dieser Bereiche festgesetzt. Der Vorplatz vor Garagen kann als zusätzliche PKW-Stellfläche genutzt werden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 75 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgesetze sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

#### 4.2 Feldwege

Im Nordosten des Plangebiets liegt ein zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen notwendiger asphaltierter Wirtschaftsweg. Er wird mit einer etwas veränderten Einmündung an die Ettenbergstraße angeschlossen.

#### 4.3 Fußwege

Die Fußwegverbindung aus dem früheren Plangebiet „Pappengert – Längenberg II“ wird über den Feldweg an die verkehrsberuhigte Wohnstraße angeschlossen. Durch die verbleibende Streuobstwiese am Südrand wird ein Graßweg für Spaziergänger zur Verbindung mit dem Waldgebiet und dem Sportplatz angelegt.

#### 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird mit Linienbussen der Südbadenbus GmbH in der Zeit von etwa 5:30 bis 22:00 Uhr betrieben. Die Haltestelle „Aachquelle“ befindet sich in 800 m, die Haltestelle „Gohm“ in 300 m Entfernung von der Plangebietsmitte. Werktags verkehren die Busse der Linie 7366 Engen – Stockach (nur Haltestelle „Aachquelle“) in beiden Richtungen für den Berufsverkehr halbstündlich, ansonsten vor 19:00 Uhr stündlich. Die Busse der Linie 7364 Singen-Stockach (beide Haltestellen) fahren werktags ganztägig vor 19:00 Uhr etwa stündlich in beiden Richtungen.

#### 4.5 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Die ländliche Struktur der Stadt Aach und die Entfernung zu den Versorgungszentren in Singen und Engen führen zu einem hohen Motorisierungsgrad.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze orientiert sich an der statistische Erhebung für das Jahr 2004. Diese hat ergeben, dass in der Stadt Aach 2,08 PKW je Wohneinheit bei der Zulassungsstelle gemeldet sind.

Die nach § 37 Landesbauordnung (LBO) notwendige Zahl der Stellplätze je Wohneinheit wird auf 2,0 Stellplätze erhöht, um die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die, der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch privaten Stellplatzbedarf einzuschränken.

Die Grundstücke sind über Spielstraßen erschlossen, in denen keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen sind. Die Straße soll gemäß ihrem geplanten Charakter genutzt werden können. Parkende Fahrzeuge behindern hierbei die Funktion. Die statistisch notwendige Zahl von ca. 2 Stellplätzen je Wohneinheit in Aach muß deshalb auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

Die Gestaltung der Anliegerstraßen mit Baumpflanzinseln ergibt Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden deshalb die möglichen Garagenstandorte vorgeschlagen.

## **5. IMMISSIONSCHUTZ**

### **5.1 Schallimmissionen**

Durch ein Gutachten der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Büro Freiburg, wurden die Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Schallquellen auf das Plangebiet rechnerisch prognostiziert und beurteilt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Ausgangsdaten die Anforderungen von allen Schallemitenten erfüllt werden.

Als Schallemitenten wurden beurteilt:

- Straßenverkehr der Landstraße L 189
- Fläche des Gewerbegebiets Hirtenstall
- Wasserkraftwerk Aach
- Mohrhof
- Sport- und Trainingsplatz SV Aach
- Tennisplatz TC Aach
- Natursportpark Hirtenhof
- Künftig möglicher Bolzplatz lt. B-Plan-Änderung „Sportgelände Ettenberg“

Zur Minimierung der sich demnach im zulässigen Bereich bewegenden Schallimmissionen werden für die Gebäude auf den südlichsten Bauplätzen Schallschutzfenster empfohlen.

Auf den im ersten Entwurf noch vorgesehenen Lärmschutzwall am Ostrand des Plangebiets kann nach Aussage des Gutachtens verzichtet werden. Die Flächen werden den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen. Die bisher dort vorgesehene Randeingrünung wird durch Festsetzung von privaten Pflanzmaßnahmen gewährleistet.

### **5.2 Geruchsimmissionen**

Das Meteorologenbüro iMA, Richter & Röckle, Freiburg hat eine Prognose der Geruchsimmissionen durch die zwei im Umfeld angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe (Mohrhof und Sandbühlhof) ausgearbeitet. Die Ergebnis der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass die Geruchsimmissionen im geplanten Wohngebiet unter dem Immissionswert nach GIRL (10%) liegen. Dabei wurde das vom Umweltministerium herausgegebene Eckpunkte-Papier zugrunde gelegt.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz. Der Entwässerungskanal wird an den Ortskanal angebunden. Die Abwässer werden über den Sammler der Kläranlage Ramsen des Abwasserverbands zugeführt.

## **6.2 Regenwasserbeseitigung**

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Der Überlauf wird an den Ortskanal angeschlossen.

Die Hanglage und der geologische Schichtaufbau, sowie die dadurch zu erwartenden Auswirkungen auf die tiefer liegenden bestehenden Bebauungen sind der Standortwahl und beim Bau von Versickerungsanlagen des Regenwassers zu beachten.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss der Regenwasser-Sammelbehälter mit 5 cbm Volumen und einem zusätzlichen Puffervolumen von 2 cbm mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

## **6.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Stadt Aach und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Wasser- und Abwassersatzung der Stadt Aach entsprechen.

## **6.4 Strom, Gas, Telekommunikation**

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der „EnBW“, für die Telekommunikation von der TELEKOM installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Die am Westrand des Plangebiets verlaufende Hochspannungsfreileitung wird abgebaut.

Es soll durch verschiedene Maßnahmen der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

## **6.5 Nutzung regenerativer Energien**

Die möglichen Firstrichtungen der Gebäude sind so vorgeschlagen, dass die Nutzung solartechnischer Anlagen begünstigt werden. Darüber hinaus sind alle privaten Maßnahmen erwünscht, die zur Einsparung von Energie führen. Auf Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

## **6.6 Müllbeseitigung**

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

## **7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN**

### **7.1 Spielplatzbedarf**

In etwa 200 m Entfernung befindet sich an der Langensteiner Straße, mit Zugang von der Ettenbergstraße ein öffentlicher Spielplatz mit Bolzplatz. Für Kleinkinder stehen auf den Wohngrundstücken ausreichende private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder nutzen erfahrungsgemäß neben den öffentlichen Spielplätzen auch die angrenzende freie Landschaft für ihre Spiele. Somit besteht für das neue Baugebiet kein Bedarf zur Anlegung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes.

### **7.2 Öffentliche Grünflächen**

Der Obstbaumbestand am Südrand, die starken Böschungen am Nordostrand und die Grünflächen am Südrand eignen sich bevorzugt zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft und werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Entsprechend dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan werden diese Flächen ökologisch aufgewertet.

### **7.3 Sonstige Gemeinbedarfsflächen**

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

### **7.4 Weitere Folgeeinrichtungen**

Ein Kindergarten, die Grund- und Hauptschule sowie sportliche, kulturelle und kirchliche Einrichtungen und Ladengeschäfte sind in Aach vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in den Nachbarstädten Engen, Stockach und Singen.

## **8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1 Festsetzung**

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Stadt von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Längenberg Ost“.

### **8.2 Orts- und Landschaftsbild**

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden.

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

### 8.3 Straßenvorraum

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

### 8.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung berücksichtigt werden.

## 9. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

### 9.1 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto-Bauland)</b>		<b>1,6658 ha</b>	<b>100,00 %</b>
davon	Netto-Bauland (Baugrundstücke)	1,2942 ha	77,69 %
	Straßen und Zufahrten	0,1826 ha	10,96 %
	Feldwege	0,0272 ha	1,63%
	Straßenbegleitgrün	0,0219 ha	1,32 %
	Öffentliche Grünflächen	0,1398 ha	8,39 %

### 9.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	23	1,2	28	2,97	ca. 83 E

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 28 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 83 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 1,6658 ha sind dies etwa 50 Einwohner je Hektar.

### 9.3 Kosten

Die geschätzten voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf etwa:

▪ Kanalisation	ca. 138.400,00 Euro
▪ Wasserversorgung	ca. 81.200,00 Euro
▪ Straßen und Gehwege	ca. 231.800,00 Euro
▪ Straßenbeleuchtung	ca. 52.000,00 Euro
▪ Mulde, Bepflanzungen, Ausgleichsmaßnahmen	ca. 13.600,00 Euro
	<hr/>
	ca. 517.000,00 Euro

## 10. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wurde vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen erarbeitet und ist dieser Begründung beigelegt. Er ist so strukturiert, dass er mit dem fortschreitenden Bauleitverfahren „mitwachsen“ konnte und wurde parallel zu den Schritten des Bauleitplanverfahrens erstellt.

Das im Umweltbericht festgehaltene Ergebnis der Umweltprüfung unterliegt – gleichrangig mit den übrigen Belangen – der Abwägung nach § 1 a BauGB. Die zusammenfassende Erklärung soll zusätzlich zur Begründung des Bauleitplans die Abwägung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung darlegen. In der Überwachung („Monitoring“) wird die Umweltprüfung vollzugsbegleitend fortgeführt.

Aach, den 17.12.2012

Bürgermeister :

Planer :



## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan

### **„LÄNGENBERG OST“ 2. TEILBEREICH**

Stadt Aach / Hegau  
Gemarkung Aach

#### **INHALT**

- A. GRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

## **A. GRUNDLAGEN**

### **1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform**

Als Dachform zulässig sind

- Satteldächer,
- gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer,
- Pultdächer
- Flachdächer

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.  
Glänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Die Länge darf höchstens 2/3 des Hauptdaches betragen. Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen zugelassen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

#### **1.2 Dachneigung**

Die Dachneigung von Satteldächern und versetzten Pultdächern muss 25 – 45 Grad betragen. Die Dachneigung von Pultdächern muss 15 – 30 Grad betragen. Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

Hinweis: Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhenbegrenzung vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

## **2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen, Freileitungen und Antennenanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.

Zur Straße hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben festgelegten Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern) Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

- 2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen und seitlich oder straßenseitig geschlossenen Car-Ports ist ein Vorplatz von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser so genannte „Stauraum“ darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

- 2.3 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie (z.B. Seiten- oder Rückwände von Garagen) muss der Abstand mind. 0,75 m betragen.

- 2.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

- 2.5 Aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

## **3. Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

- 3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem sogenannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

**4. Bodenaushub / Geländeänderungen**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.
- 4.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Gegenüber Straßen und Gehwegen ist mit Stützmauern und Böschungsfüßen ein Mindestabstand von 75 cm einzuhalten.

**5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Auf der Basis eines geologischen Gutachtens kann bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens von der Festsetzung einer Retentionsfläche (Mulden-Rigole) befreit werden. Dann muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Inhalt, einem zusätzlichem Puffervolumen von 2 m<sup>3</sup> und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft.

- 5.2 Darüber hinaus wird die Anlage von dezentralen Kleinspeichern zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindegewässerversorgung entsprechen. Den Bauherren wird nahe gelegt anhand der vorgesehenen Brauchwassernutzung die Zisterne dimensionieren zu lassen
- 5.3 Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.
- 5.4 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

**6. Weitergehende Empfehlungen**

- 6.1 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 6.2 Über den Standard des „Niedrigenergiehaus“ (ca. 30 kWh/m<sup>2</sup>a) hinaus wird die „Passivhausbauweise“ (< 15 kWh/m<sup>2</sup>a) empfohlen. Bei größeren südausgerichteten Dachflächen ist die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen sinnvoll.

- 6.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten
- 6.3 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 6.4 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen. Entsprechende Hinweise geben die grünordnerischen Vorschläge im Umweltbericht.

## **7. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

## **8. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

## **C. HINWEISE**

### **1. Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

### **2. Bebauungsplan**

Auf dem Bebauungsplan „Längenberg Ost“ – Teilbereich 2 wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

### **3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

Auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, Hilzingen, mit der Anlage „Pflanzenliste“ wird hingewiesen.

### **4. Baugrundverhältnisse**

Den Bauherren wird empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Aach, den 17.12.2012

Bürgermeister :

Planer :



**SATZUNG**

**ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN**

**"LÄNGENBERG OST"**

**2. TEILBEREICH**

**GEMARKUNG AACH**

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2012 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Wirkung vom 30.07.2011 in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68) in getrennter Sitzung den Bebauungsplan „Längenberg Ost“ – 2. Teilbereich und die Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost“ – 2. Teilbereich beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) vom 17.12.2012 mit der Eintragung der Umgrenzung maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Begründung vom 17.12.2012
- 2) Textliche Festsetzungen vom 17.12.2012
- 3) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 17.12.2012
- 4) Örtliche Bauvorschriften vom 17.12.2012

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

## **§ 4 In Krafttreten**

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aach, den 17.12.2012

---

Graf  
Bürgermeister

Die Beschlussfassung vorstehender Satzungen wurde bekannt gemacht entsprechend der Satzung der Stadt Aach über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch Einrücken in das Mitteilungsblatt der Stadt Aach am 19.12.2012.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 19.12.2012 rechtsverbindlich.

Aach, den 19.12.2012

---

Graf  
Bürgermeister

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan

### **„LÄNGENBERG OST“ 2. TEILBEREICH**

Stadt Aach / Hegau  
Gemarkung Aach

#### **INHALT**

- A. GRUNDLAGEN
- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- D. HINWEISE

## **A. GRUNDLAGEN**

### **1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

## **B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA ) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
- 1.2 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Betrieb des Beherbergungsgewerbes jedoch nur in Form von Ferien-Einliegerwohnungen
- 1.3 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig
  - Anlagen für Verwaltung
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch**

die Grundflächenzahl (GRZ),  
die Höhe der baulichen Anlagen (HW und HF),  
die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

## **2.2 Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf max. 0,35 betragen.

## **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit

maximal **2 Vollgeschossen**

## **2.4 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

### 2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN bestimmt.

Es wird empfohlen, sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximal zulässige Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Bei einer vom dargestellten Aufteilungsvorschlag abweichenden Abgrenzung der Einzelbaugrundstücke kann die Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen zwei benachbarten Höhenfestsetzungen interpoliert werden.

Es wird empfohlen Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

### 2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit höchstens 6,00 m.

#### 2.4.5 Wand- / Firsthöhe Flachdach (HFFD)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis 15° Dachneigung (siehe örtliche Bauvorschriften)

Sie ist festgelegt mit höchstens 6,50 m

#### 2.4.3 Firsthöhe Satteldach (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche.

Die maximale Firsthöhe darf betragen:

- Bei einer Wandhöhe HW bis max. 4,30 m **8,60 m**
- Bei einer Wandhöhe HW von über 4,30 bis 6,00 m **7,80 m**

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

#### 2.4.4 Firsthöhe Pultdach (HP)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Pultfirst der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit höchstens 6,90 m

Der Pultdachfirst muss auf der nördlichen Gebäudeseite liegen.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt. Entsprechend § 5 Abs 6 Nr. 1 LBO dürfen untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachung, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten, die Baugrenzen überschreiten. Der Mindestabstand von 2 m ist gemäß § 5 Abs 6 LBO zu Nachbargrenzen einzuhalten.
- 3.3 Der zulässige Firstverlauf für Satteldächer ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dabei stehen zwei rechtwinklig zueinander liegende Firstrichtungen zur Wahl. Für Pultdächer ist die Firstrichtung verbindlich auf Ost-West-Richtung festgelegt. Abweichungen bis zu 15 Grad von der Ost-West-Richtung sind zulässig.
- 3.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten je freistehendem Wohngebäude und auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

#### **4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.2 PKW-Garagen und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des notwendigen Garagenvorplatzes (sog. Stauraum) zugelassen werden. In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.
- 4.3 Zur Sicherung der öffentlicher Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- 4.4 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die gesamten Kronenbereiche der ausgewiesenen Standorte zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote / Pflanzgebote) mit Standortfestlegung.

#### **5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,80 Metern freizuhalten.

#### **6. Geländeanpassung an Verkehrsflächen §9 Abs 1 Nr. 26 BauGB**

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechende flache Modellierung des Geländes (max. Böschungsnegung 1:5) anzupassen.

#### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### **7.1 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie dem Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht ergibt sich ein Defizit.

Die außerhalb des Plangebiets liegende, externe Ersatzmaßnahmen, die bereits 2007/08 realisiert wurden und wird zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen verwendet. Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gelten als dem Plangebiet zugeordnet.

Deponiefläche Längenried

Flurstück-Nr. : 3056, 3059  
Gemarkung : Hilzingen  
Gewann : Baugebiet „Wüstenholz“  
Fläche : 9792 m<sup>2</sup>  
Zeitpunkt : 2007/08

Beschreibung : Müllbeseitigung auf der ehemaligen Deponiefläche, mit Humusandeckung bis 1,20 m, Ansaat mit kräuterreicher Blumenwiese und extensive Bewirtschaftung durch Mahd oder Beweidung. Die Ausführung erfolgt bereits 2007/08 entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht.

#### 7.2 Wasserretention (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt soll die Retention im Wohngebiet dezentral auf den einzelnen Privatgrundstücken in Form von Mulden-Rigolen stattfinden. Das gesamte Dachwasser ist über belebte Bodenschichten in Mulden einzuleiten, zeitverzögert zurückzuhalten und ggf. zur Versickerung zu bringen. Es ist darauf zu achten, dass keine Vernässung der Nachbargebäude stattfindet. Im Vordergrund steht die Rückhaltung und Verdunstung, da ggf. bindige Böden ungünstige Verhältnisse für eine Versickerung darstellen. Der Notüberlauf ist an die Ortskanalisation anzuschließen. Der Einbau von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> je Baugrundstück wird empfohlen, um die Brauch- und Gartenbewässerung zu unterstützen.

#### 7.3 Öffentliche Grünfläche (G1)

Entlang des südlichen Geltungsbereichs wird im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie hat die Funktion, die bestehende Obstbaumwiese langfristig zu sichern. Innerhalb der Fläche bestehen gemäß Planeintrag Pflanzbindungen für die vorhandenen Bäume. Bei Ausfällen ist eine Nachpflanzung vorzunehmen. Geeignete Arten können der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden. Zudem sind ergänzend Obsthochstämme zu bepflanzen (PFG 3). Die neu zu pflanzenden Bäume ergänzen den Streuobstgürtel am Siedlungsrand.

#### 7.4 Öffentliche Grünfläche (G 2)

Zur nordöstlichen Eingrünung des Wohngebiets, werden auf den bestehenden und geplanten Böschungsf lächen Sträucher und Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen in Gruppen gepflanzt. Dieser Bereich ist empfindlich im Bezug auf Naherholung und das Landschaftsbild. Die entstehenden Wohngebäude werden an dieser exponierten Stelle eingegrünt.

### 8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Entsprechend der Darstellung mit dem entsprechenden Planzeichen sind einzelne Gehölze mit Pflanzbindung zu erhalten. Ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Geländeänderungen und Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

Es handelt sich um folgende Pflanzbindung:

- PFB 1 Entsprechend dem Planeintrag sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen G1 (Obstbaumwiese) und der angrenzenden Baugrundstücke Streuobstbäume zu erhalten

## 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Aus den im Umweltbericht genannten Gründen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Gehölze zu pflanzen. Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe, sowie die Ausführungen der Baumgruben und Unterpflanzungen dem Umweltberichts sowie den Pflanzlisten des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

### 9.1 PFG 1 Einzelbäume erster Ordnung

Ein großkroniger Baum erster Ordnung ist als markanter Einzelbaum, als Orientierungspunkt festgesetzt. Standortgerechte heimische Hochstämme sind gemäß Planeintrag zu pflanzen. Eine Auswahl an geeigneten heimischen standortgerechten Gehölzen ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

### 9.2 PFG 2 Einzelbäume zweiter Ordnung / Straßenbäume

Bäume zweiter Ordnung werden gemäß Planeintrag als Straßenbäume entlang der Erschließungsstraßen auf öffentlichen Grundstücken gepflanzt. Eine Auswahl geeigneter heimischer standortgerechter Hochstämme ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

### 9.3 PFG 3 Obstbäume

Entsprechend dem Planeintrag sind Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Eine Auswahl an Bäumen ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

### 9.4 PFG 4 Baumzone

Im Baugebiet ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen. Die Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden alle Pflanzbindungen. Die Standortwahl der Bäume im Planteil ist als Empfehlung zu verstehen. Eine entsprechende Realisierung ist wünschenswert. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

### 9.5 PFG 5 Sträucher und Hecken

Anpflanzung von frei wachsenden Hecken und Sträuchern. Zur Nord- und Osteingrünung des Baugebiets sind die Böschungflächen mit standortgerechten heimischen Hecken zu bepflanzen. Im Bereich der privaten Grundstücke entlang der Ostgrenze des Plangebiets ist innerhalb der mit Planzeichen 13.2.1 der PlanZVO 90 eine Gruppe von 7 Feldgehölzen anzupflanzen. Ausnahmsweise kann eine Verschiebung entlang der Grundstücksgrenze zugelassen werden. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und trägt zur Verbesserung des Landschaftsbilds bei. Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Hinweis: nicht zulässig sind Thuja, Zypressen und Nadelgehölze mit Ausnahme der Eibe.

- 9.7 PFG 6 Mähwiese  
Nachsaaten innerhalb der Grünflächen (G 1 + G 2) sind unter den vorhandenen Streuobstbäumen mit einer Wiesenmischung der Ausprägung Glatthaferwiese mittlerer Standorte anzusäen. Die Fläche unterliegt einer Pflege in extensiver Form mit zweimaliger Mahd im Jahr. Eine geeignete Auswahl der Artenzusammensetzung ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.
- 9.8 PFG 7 Flachdachbegrünung  
Alle Flachdächer und Dächer mit einer Neigungen von bis zu 15 Grad sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die durch die Begrünung entstehende Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf die Größe der Versickerungsmulden anrechenbar.  
Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

## **10. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

## **11. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

# **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

## **1. Bodenfunde** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Da möglicherweise mit archäologische Bodenfunde gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege 79083 Freiburg, Tel.: 0761/2083570 melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **D. HINWEISE**

### **1. Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

### **2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets von Beuren a.d. A. und Friedingen

### **3. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost“ – 2. Teilbereich wird hingewiesen.

### **4. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

Auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

### **5. Pflanzlisten**

Auf die Anlage zum Grünordnungsplan „Pflanzlisten“ wird hingewiesen.

Aach, den 17.12.2012

Bürgermeister :

Planer :



-----

-----