

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENDSKATASTER WIRD BESTÄTIGT.

RADOLFZELL, DEN **02. MAI 2019**
LANDRATSAMT KONSTANZ VERSPRONSANT RADOLFZELL
Hartwig

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§2 Abs. 1 BauGB)	AM	12.11.2018
BESCHLUSS ZUR ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG (§2 Abs. 2 BauGB)	AM	12.11.2018
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE (§4 Abs. 2 BauGB)	AM	04.01.2019
OFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON	28.11.2018
	BIS	04.01.2019
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	11.02.2019
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKÄNDTUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§10 BauGB)	AM	08. Mai 2019

PLANZEICHEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA I ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauVO)
 - II MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSIGEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (GRZ) (§ 16.20 BauVO)
 - HW MAX. HAUSHÖHE (TRAUFHÖHE) (§ 16.19 BauVO)
 - HP MAX. FRISTHÖHE (SATZDACH) (§ 16.18 BauVO)
 - HFFD MAX. FRISTHÖHE PULTDACH (§ 16.18 BauVO)
 - FDN MAX. FRISTWÄNDIGKEIT (WÄNDIGKEIT) (§ 16.18 BauVO)
 - SDN DACHNEIGUNG SÄTTELDACH (§ 17.10 BauVO)
 - PDN DACHNEIGUNG PULTDACH (§ 17.10 BauVO)
 - SDN DACHNEIGUNG SÄTTELDACH (§ 17.10 BauVO)
 - PDN DACHNEIGUNG PULTDACH (§ 17.10 BauVO)
 - E+D FESTGESETZTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE (§ 18 Abs. 1 BauVO)
- BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULICHE ANLAGEN (§4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- OFFENE BAUWEISE (§ 23 Abs. 2 BauVO)
 - ENDEZÜBLER UND DOPPELHÄUSER ZULASSIG (§ 23 Abs. 2 BauVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauVO)
 - BAUGRENZE (§ 23 BauVO)
 - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauVO)
 - HAUPTFRISTRICHTUNG (§ 74 LBO)
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§4 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- UMGRENZUNG VON VORGESEHENEN STANDORTEN FÜR ST UND G (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - TELFARNGASSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ENFART (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFART (§ 9 Abs. 1 Nr. 4.11 BauGB)
 - ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSPFLÄCHEN (§4 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - S+STRASSE, G+GEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - STRASSENBEREICHSGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - VERKEHRSPFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG + NACH- UND VORLIEFERSTRASSE GRABZU 200 STVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§4 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- SICHTREICHKEIT FREIZUHALTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN / LEITUNGEN (§4 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 13 BauGB)**
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTWASSERUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - ZWECKBESTIMMUNG: ENERGIEVERSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN (§4 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- GRÜNLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ANPFLANZUNGEN (§4 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES OHNE STANDORTFESTLEGUNG (GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN- BEZOGEN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - MASSZAHLEN
 - KURVEN- BZW. ENNKUNDRADIIEN IN [m]
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTZETZUNGSCHARAKTER**
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - FLURSTÜCKSGRENZEN
 - FLURSTÜCKSNUMMERN
 - HÖHENLINIEN
 - VORLÄUFIGE GRUNDSTÜCKSNUMMIERUNG
 - VORSCHLAG ZUR GESTALTUNG DER BEBAUUNG OHNE FESTZETZUNGSCHARAKTER ZUR VERDEUTLICHUNG DER DICHTER DER MÖGLICHEN BEBAUUNG

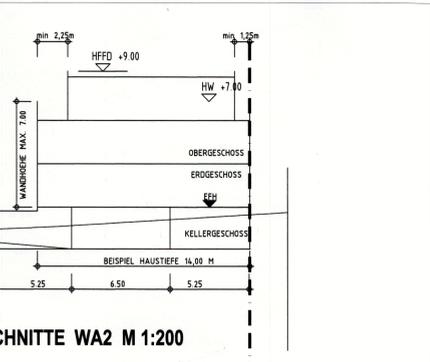
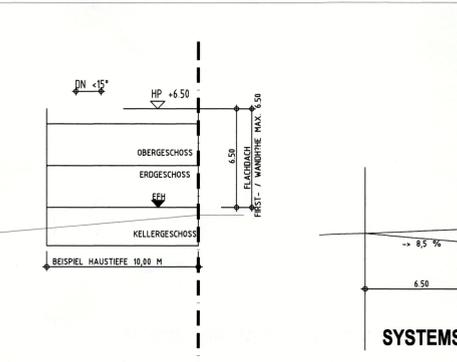
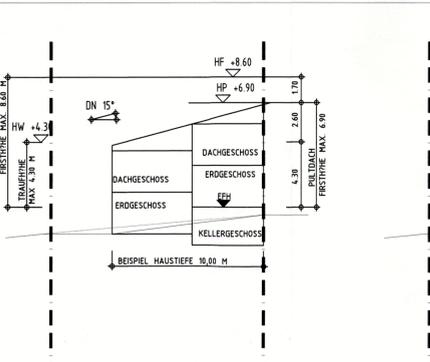
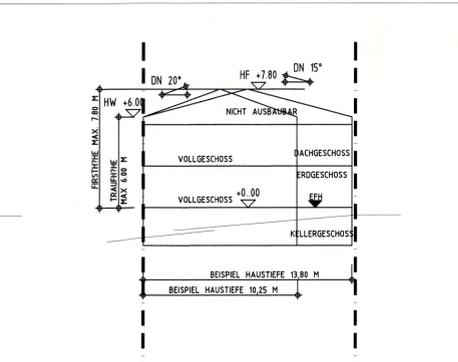
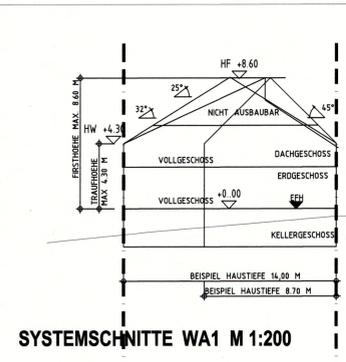


WA1	II
GRZ 0,35	HW = 6,00 HFP = 6,90 HFFD = 6,50
E+D	FDN 0° - 15° PDN 15 - 30° SDN 15 - 45°
HW <= 4,30 -> HF = 8,60 HW > 4,30 -> HF = 7,80	
MAX. 2 WOHNHEITEN	

WA1	II
GRZ 0,35	HW = 6,00 HFP = 6,90 HFFD = 6,50
E+D	FDN 0° - 15° PDN 15 - 30° SDN 15 - 45°
HW <= 4,30 -> HF = 8,60 HW > 4,30 -> HF = 7,80	
MAX. 2 WOHNHEITEN	

WA2	II
GRZ 0,40	HW = 7,00 HFFD = 9,00
E	FDN 0° - 15°
MAX. 5 WOHNHEITEN	

RECHTSPLAN M 1:500



SYSTEMSCHNITTE WA2 M 1:200

ARCHITECTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

WIESER

DIPL.-ING. (FH)
ANDREAS WIESER
FREIER ARCHITECT
FREIER STADTPLANER

UNTERE GIESSWEEEN 16
D-7847 HILZINGEN
TELEFON 0 77 311 7892-0
INFO@WIESER.AG
WWW.WIESER.AG

LANDKREIS: KONSTANZ
GEMEINDE: AACH
GEMARKUNG: AACH



BEBAUUNGSPLAN: **"LÄNGENBERG OST - 3. TEILBEREICH" RECHTSPLAN**

MASSSTAB: 1:500
ORT / DATUM: AACH, DEN 11.02.2019

BÜRGERMEISTER

Klausur
A. Wieser



PLANER:

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

"LÄNGENBERG OST"

3. TEILBEREICH

GEMARKUNG AACH

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.02.2019 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 in Verbindung mit § 74 der 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018 und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018 den Bebauungsplan „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ und die Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) vom 11.02.2019 mit der Eintragung der Umgrenzung maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Begründung vom 11.02.2019
- 2) Textliche Festsetzungen vom 11.02.2019
- 3) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 11.02.2019

- 4) Örtliche Bauvorschriften vom 11.02.2019

§ 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 11.02.2019

Ossola
Bürgermeister



Die Beschlussfassung vorstehender Satzungen wurde bekannt gemacht entsprechend der Satzung der Gemeinde Aach über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch Einrücken in das Mitteilungsblatt der Stadt Aach am 08.05.2019

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 08.05.2019 rechtsverbindlich.

Aach, den 08.05.2019

Ossola
Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren

„LÄNGENBERG OST - 3. 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

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Stadt Aach und bildet die Fortsetzung des bebauten Gebietes „Längenberg Ost“ in südlicher Richtung.

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:

Plangebietsfläche **2,0472 ha**

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ kann als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 10 000 Quadratmetern (Nettobauland 14895 m² * GRZ 0,35 = 5213 m²) beträgt. Da parallel auch der Bebauungsplan „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ aufgestellt wird, muss dessen Grundfläche mitgerechnet werden (Mitrechnungsbefehl). In diesem Baugebiet ist ein Nettobauland von 6790 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und somit eine Grundfläche von 2716 m² geplant. Die Gesamtgrundfläche von 7929 m² liegt unter dem Schwellenwert.

Es sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Stadt Aach mit Aufstellungsbeschluss beschlossen hat:

- Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

1.3 Verfahrensvermerke

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom 31.07.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2017 veröffentlicht.

Ein Rundschreiben des Regierungspräsidiums Freiburg vom 29.05.2017, vertritt die Ansicht, dass im Rahmen des § 13b BauGB keine Urbane Gebiete entwickelt werden können. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 12.11.2018 beschlossen für den Teilbereich des

Seite 2/16

Urbane Gebiets einen separaten Bebauungsplan zu erlassen. Dieser erhält die Bezeichnung „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“.

In der Sitzung vom 12.11.2018 hat der Gemeinderat erneut die Aufstellung des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ mit einer geänderten Abgrenzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am 21.11.2018 veröffentlicht.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und 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 29.11.2018 bis 04.01.2019 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 04.01.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 11.02.2019 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

1.4 Abwägungsgebot

Die Stadt Aach hat bereits im Rahmen der Ortskernsanierung begonnen im Innenbereich Flächen wiedernutzbar zu machen. So wurden bereits das Areal „EMA“ und derzeit der Bereich der Ortsmitte entwickelt. In einer weiteren Entwicklungsstufe wird der Bereich Bauhof künftig möglicherweise einer neuen Nutzung zugeführt. Außerdem wurden bereits auf privaten Grundstücken Nachverdichtungen vorgenommen. Jedoch sind die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung. Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird beim vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Stadt Aach wird zusammen mit der KE – Kommunalentwicklung – LEG Baden-Württemberg die Entwicklung, Umlegung und Erschließung und Vermarktung der Flächen in einem konsensualen Modell zusammen mit den beteiligten Grundstückseigentümern abwickeln.

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.

1.5 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.

1.6 Topographische und ökologische Situation

Das Plangebiet entwickelt sich am leicht geneigten Südhang zwischen dem bestehenden Ortsrand im Westen und dem Plangebiet „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ im Osten, das den Übergang zum Sportgelände bildet. Der Nordrand bildet die Grünzäsur des Streuobstgürtels. In Richtung Süden grenzt das Plangebiet an das Gebiet „Längenbergs Ost – 4. Teilbereich“ an, das den Übergang zum eingeschränkten Gewerbegebiet „Hirtenstall“ bildet.

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

Die Grundkulisse der bisherigen Siedlungsstruktur im Gebiet „Längenberg Ost“ 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.

Die Festsetzung der Höhen- und Kubaturentwicklung der Bebauung im Plangebiet „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ soll sich an den Festsetzungen im Plangebiet „Längenberg Ost“ orientieren und die Festsetzungen des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 2. Teilbereich“ übernehmen. Außerdem sollen 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 Umweltbeitrag 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. Der Plan wird nach § 13b BauGB (als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) und den damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt. Der Gemeinderat hat mit Aufstellungsbeschluss auch den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Gebiet besitzt aufgrund der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine durchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung. Auch das angetroffene durchschnittliche Artenspektrum bei den Vögeln spiegelt dies wieder. Infolge einer geplanten Bebauung für die „besonders“ und „streng geschützten“ Arten sind jedoch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird – wo entsprechende Maßnahmen notwendig werden - auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung des Bodenabtrags/-aushubs Wert gelegt.

Schutzgebiete

Schutzgebiet	Betroffenheit geplante Bebauung	
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Vogelschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalpl	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Naturschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Landschaftsschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Naturdenkmal	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Bannwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Schonwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Überschwemmungsgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:

2.3 Sonstige Planungsziele

Der verbindlichen Bauleitplanung vorangegangen ist ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gesamtgebiet „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.

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 Ortsrandlage 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 welchem 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 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.

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.

Um die Gesamthöhe der Mehrfamilienhäuser bei optimaler Ausnutzung möglichst gering zu halten, werden ausschließlich Flachdachgebäude zugelassen. Damit auch die grenznahen Wandflächen im Verhältnis zur Einfamilienwohnhausbebauung harmonisch bleiben, wird festgesetzt, dass das oberste Dachgeschoss nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig ist. Alle Außenwände der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 1,25 m vorweisen, auf der Südseite 2,25 m.

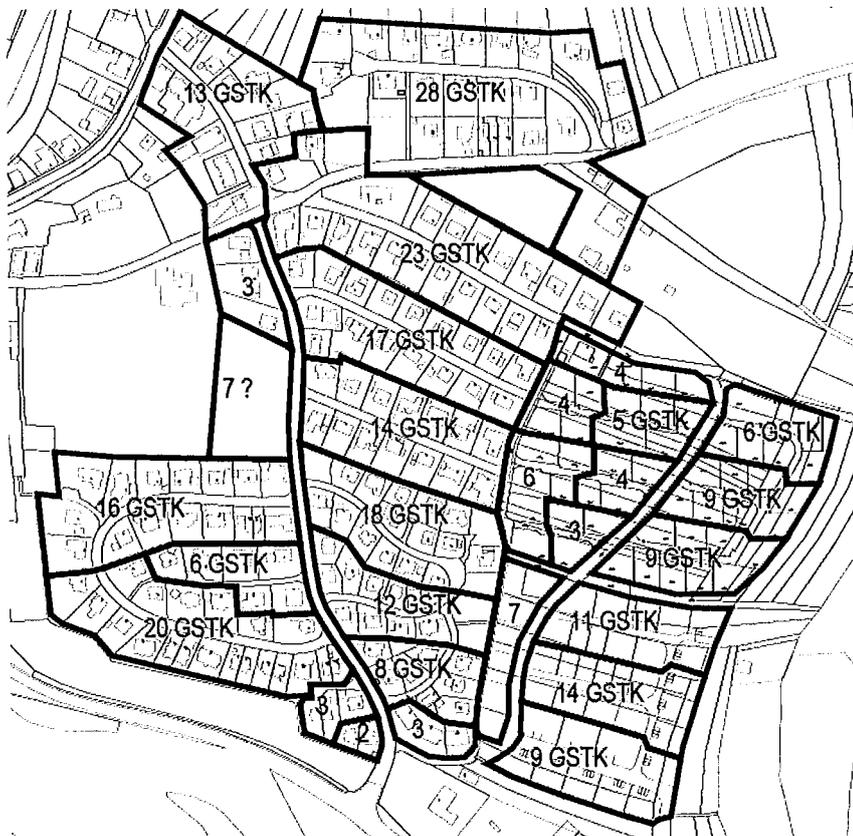
4. VERKEHR

4.1 Verkehrserschließung

Die Maria-Theresia-Straße als Nord-Südachse im Gesamtgebiet „Längenberg Ost“ wird als Wohnsammelstraße ausgelegt, und über die Ettenbergstraße an das Ortszentrum angebunden. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird sie an die Längenbergstraße und damit auf kurzem Wege an die Singenerstraße angebunden.

Der Verkehrszuwachs auf den bestehenden Straßen Längenberg-, Ettenberg-, Garten- und Alpenstraße kann grob prognostiziert werden. Unter der Annahme einer hälftigen Aufteilung der Verkehrsbelastung des Gesamtgebiets Längenberg Ost ist in der Ettenbergstraße ein Aufkommen von 63 Fahrzeugen pro Stunde zu erwarten. Im Bereich des Anschlusses an die Längenbergstraße ist in der Spitzenstunde mit 42 Fahrzeugen zu rechnen. Beide Straße sind mit beidseitigem Gehweg und einer Ausbaubreite von 5,50 m für eine Verkehrsbelastung bis 400 Fahrzeuge pro Stunde geeignet.

Ohne das Baugebiet weist die Längenbergstraße eine Verkehrsbelastung von 170 Fahrzeugen in der Spitzenstunde auf. Durch den Anschluss des Gesamtgebiets Längenberg Ost erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf 254 Fahrzeuge. Nicht bekannt ist der Durchgangsverkehr als Abkürzung für die Verbindung Eigeltingen - Singen. Unter Annahme eine hälftigen Abflusses des Ziel- und Quellverkehrs Richtung Norden und Richtung Süden, sowie einem Durchgangsverkehr von ca. 75 Fahrzeugen, ist mit einem Verkehrsaufkommen an der Kreuzung zur Landstraße mit ca. 202 Fahrzeugen zu rechnen. Die Längenbergstraße mit einer Ausbaubreite von 5,50 m ist für eine Verkehrsbelastung bis 400 Fahrzeuge pro Stunde geeignet.



Verkehrsaufkommen

	Mittelwert	Längenberg- strasse	Maria The- resiastraße	Ettenberg- straße
Grundstücke		284	94	70
Wohneinheiten je GSTK		1,33	1,33	1,33
Wohneinheiten (WE)		378	125	93
Einwohner (EW) je WE	2,0 bis 2,3	2,2	2,2	2,2
Einwohner (EW)		832	275	205
Wege pro EW	2,8 bis 3,2	3	3	3
Anzahl der Wege		2496	825	615
Anteil zu Fuß	22,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Anteil Rad	13,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Anteil ÖPNV	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Anteil Pkw	60,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Kfz-Fahrten je EW	1,6 bis 1,9	1,8	1,8	1,8
Pkw-Besetzung	1,2 bis 1,4	1,3	1,3	1,3
Kfz-Aufkommen		1440	476	355
Besucherfahrten	0,25 pro WE	95	31	23
Ver-/Entsorgung	3 % des EW- Verkehrs	43	14	11
sonstige Fahrten	8 % des EW- Verkehrs	115	38	28
Gesamtsumme		1693	559	417
Spitzenstunden				
Quellverkehr	10%	169	56	42
Zielverkehr	5%	85	28	21
Summe		254	84	63
Abfluss Nord bzw. Süd		127	42	
Durchgangsverkehrs		75	0	
Gesamt		202	42	

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 Straßenreinigungsmaschinen sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

4.2 Fußwege

Der Ehemalige Fußweg / Feldweg am Westrand des Plangebiets wird aufgehoben, da entlang der Maria-Theresia-Straße ein beidseitiger Gehweg angelegt wird. Die Verbindung zum Bildstockweg erfolgt über die Fußwegverbindung im Bereich der Streuobstwiese nördlich des Plangebiets. Diese wird als Grasweg für Spaziergänger zur Verbindung mit dem Waldgebiet und dem Sportplatz angelegt. Der Weg soll auch an den Spielplatz im Plangebiet „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ angeschlossen werden.

Die Fußwegverbindung ehem. Flst. Nr. 2012/1 zum Sportplatz wird aufgehoben, da entlang der südlichen Wohnstraße beidseitig ein Fußweg vorgesehen ist.

Im Bereich des Anschlusses an die Längenbergstraße soll aufgrund der geringen Breite des vorhandenen Straßengrundstücks und dem notwendigen Flächenerwerb nur ein einseitiger Fußweg angelegt werden. Dieser wird auf der Südseite geführt und bildet die Verbindung zur Bushaltestelle „Gohm“.

4.3 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.

4.4 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.

Für die Mehrfamilienhäuser im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA2 wird die Errichtung von Tiefgaragen zwingend vorgeschrieben. Aufgrund der Hangsituation liegen die Wohngeschosse bergseitig etwa geländeeben, die Tiefgarage ist talseitig deshalb sichtbar. Aus diesem Grund wird eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben. Da die Grundstücke in diesem Bereich stark verdichtet sind, müssen alle notwendigen Stellplätze ausschließlich in den Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die öffentlichen Stellplätze in diesem Bereich dienen dann vorwiegend dem Besucherverkehr.

5. IMMISSIONSCHUTZ

5.1 Schallimmissionen

Durch ein Gutachten des Ingenieurbüros Jud + Heine, Stuttgart 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 Schallemissionen erfüllt werden.

Als Schallemissionen 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“

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit, Ton-/Informationshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben, Schallpegelmessungen sowie Angaben seitens der Gemeinde und der Betreiber.

Zur Reduktion des Lärms der Waschhalle des südlichen Gewerbebetriebs wird eine Vereinbarung getroffen, die regelt, dass während des Wasch- und des Föhnvorgangs die Tore zu schließen sind. Das Schalldämm-Maß der Tore muss mindestens 10 dB betragen.

Die Lärmwerte für die Grundstücke 4,9,17,23 können nur aufgrund der abschirmenden Wirkung der Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ eingehalten werden. Die Realisation dieser Gebäude ist deshalb Voraussetzung für die Bebauung. Da die Gemeinde alle Grundstücke in diesem Bereich vermarktet, kann dies problemlos gesteuert werden.

Seite 11/16

Das Baufenster auf Grundstück Nr. 4 wurde so gewählt, dass die Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Dadurch ist die Grundstücksfläche im Vergleich zu GST. Nr. 2+3 größer. Es dürfen aber aus vorgenannten Gründen keine Befreiungen zum Verschieben des Gebäudes erteilt werden.

Im Bebauungsplangebiet werden folgende Beurteilungspegel erreicht:

Gewerbe: tags bis 51 dB(A) im WA sowie in der lautesten Nachtstunde bis 37 dB(A) im WA, Straße: tags bis 47 dB(A) im WA sowie nachts bis 39 dB(A) im WA,

Freizeit: tags innerhalb (mittags) und außerhalb der Ruhezeiten bis 30 dB(A) im WA sowie nachts und bis 26 dB(A) im WA,

Sport: durch den Trainingsbetrieb (werktags) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeit bis 41 dB(A) bzw. bis 42 dB(A) und bis 31 dB(A) nachts im WA, im Spielbetrieb tags bis 55 dB(A) im WA.

Die Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte werden tags und nachts eingehalten. Die Forderung der TA Lärm, der 18. BImSchV und der Freizeitlärmrichtlinie hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

5.2 Geruchsmissionen

Das Meteorologenbüro IMA, Richter & Röckle, Freiburg hat eine Prognose der Geruchsmissionen durch die zwei im Umfeld angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe (Mohrhof und Sandbühlhof) ausgearbeitet. Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass die Geruchsmissionen 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.

Der Hauptsammler wurde auf der ursprünglichen Planung der Maria-Theresia-Straße verlegt. Aufgrund der veränderten Linienführung muss dieser in Teilbereichen verlegt werden.

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 Abwasserersatzung der Stadt Aach entsprechen. Entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind Anlagen bei den zuständigen Behörden sowie aufgrund der Erhebung von Abwassergebühren darüber hinaus bei der Stadtverwaltung Aach im Voraus anzuzeigen.

6.4 Strom, Gas, Telekommunikation

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

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 Müllbeseitigung

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

7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

7.1 Spielplatzbedarf

Im Bereich des Plangebiets „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ soll auf etwa 600 m² Fläche ein neuer Spielplatz für das Gesamtgebiet „Längenberg Ost“ errichtet werden.

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 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

7.3 Weitere Folgeeinrichtungen

Ein Kindergarten, die Grundschule 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 - 3. Teilbereich“.

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 ökologischen Ziele durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung ergänzt werden.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

9.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto-Bauland)	2,0472 ha	100,00 %
davon Netto-Bauland (Baugrundstücke)	1,4871 ha	72,64 %
Straßen und Zufahrten	0,4161 ha	20,32 %
Gehwege	0,0903 ha	4,41 %
Stellplätze	0,0091 ha	0,44%

Straßenbegleitgrün	0,0422 ha	2,06 %
Versorgungsanlagen Strom	0,0022 ha	0,11 %

9.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	20	1,2	24	2,97	ca. 71 E
Doppelhäuser	6	1,0	6	2,97	ca. 18 E
Mehrfamilienhäuser	3	5	15	2,97	ca. 45 E
Gesamt			45		ca. 134 E

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 45 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 134 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 2,0272 ha sind dies etwa 65 Einwohner je Hektar.

9.3 Kosten

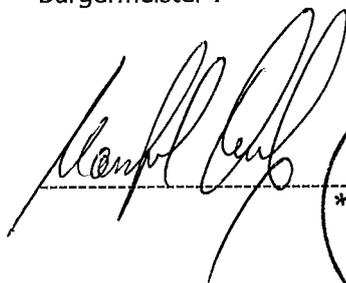
Die geschätzten voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf etwa:

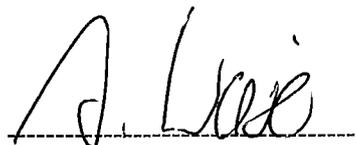
▪ Kanalisation	ca.	0,00 Euro
▪ Wasserversorgung	ca.	0,00 Euro
▪ Straßen und Gehwege	ca.	0,00 Euro
▪ Straßenbeleuchtung	ca.	0,00 Euro
▪ Bepflanzungen	ca.	0,00 Euro
	ca.	0,00 Euro

Aach, den 11.02.2019

Bürgermeister :

Planer :



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren

„LÄNGENBERG OST - 3. 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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) m.W.v. 16.09.2017
- 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

1.2 Aufhebung rechtsgültiger Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Pappenerget - Längenberg II“ rechtsgültig seit dem 11.01.1988, Sportgelänge Ettenberg – 1. Änderung, rechtskräftig seit 05.09.2007 und „Hirtenstall – Änderung“ rechtsgültig seit dem 18.05.1988. Für diese Teilbereiche werden vorgenannte Bebauungspläne in ihren Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ ersetzt.

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 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig:

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 betragen:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1:	max. 0,35
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2:	max. 0,40

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 Festset-
zung der maximalen Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im
Rechtsplan durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN92) in
„m ü. NHN“ 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 bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1: mit höchstens **6,00 m**

Im Bereich des WA1 ist in Verbindung mit Flachdächern kein weiteres oberstes Dachgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO zulässig.

Hinweis:

Aufgrund der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sind im WA2 Flachdächer in Verbindung mit einem weiteren obersten Dachgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 Landesbauordnung LBO nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig. Die Grundfläche dieses obersten Geschosses darf gemäß LBO nur $\frac{3}{4}$ des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Alle Außenwände der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 1,25 m vorweisen, auf der Südseite 2,25 m.

Die Wandhöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Attikabrüstung im 2.Obergeschoss.

Sie ist festgelegt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: mit höchstens **7,00 m**

2.4.3 Firsthöhe Flachdach (HFFD)

Die Firsthöhe von Flachdachgebäuden 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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1: mit höchstens **6,50 m**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: mit höchstens **9,00 m**

2.4.4 Firsthöhe Satteldach (HF)

Die Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA1 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.

2.4.5 Firsthöhe Pultdach (HP)

Die Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 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 mit der Einschränkung:
- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 | nur Einzel- und Doppelhäuser |
| Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 | nur Einzelhäuser |
- 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 Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dabei stehen zwei rechtwinklig zueinander liegende Richtungen zur Wahl. Abweichungen (auch in geringen Winkelgraden) von dieser Festsetzung sind ausgeschlossen. Bei Satteldächern und Pultdächern wird die Richtung durch die Firstlinie bestimmt, bei Flachdächern und Zeldächern durch die Außenwände des Gebäudes.

- 3.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je freistehendem Wohngebäude begrenzt und wie folgt festgelegt:

Im WA1 je Einzelhaus:	max. 2 Wohneinheiten
IM WA1 je Doppelhaushälfte	max. 1 Wohneinheit
Im WA2 je Einzelhaus:	max. 5 Wohneinheiten

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.2 PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze

Im Allgemeines Wohngebiet WA 1

In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.

PKW-Garagen, Carports, Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allseitige offene Stellplatzüberdachungen, sogenannte Carports (CA), können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

Im Allgemeines Wohngebiet WA 2

Alle notwendigen Stellplätze sind in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen) unterzubringen. Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind unzulässig.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen, sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB), sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

- 5.2 Angrenzende Feldwege dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

- 5.3 Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAST 06 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 0,60 Metern freizuhalten.

Auszug aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06, Seite 124

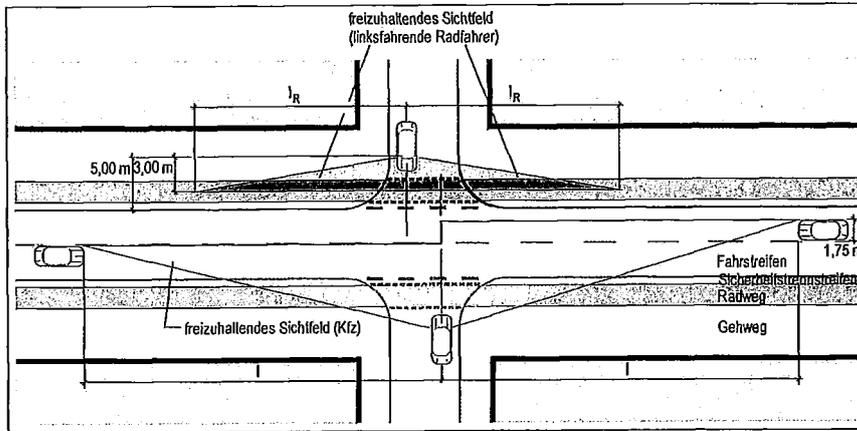


Tabelle 59: Schenkellänge I der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

V _{zul}	Schenkellänge I
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

Bild 120:

Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

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 zur Vermeidung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

a) Festsetzungen:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Einbau von offenporigem wasserdurchlässigem Pflaster, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen, wo technisch und nutzungsbedingt möglich
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer

b) Festsetzungen zum Artenschutz

Schutz der Fledermaus-Population durch

- - Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung
- - Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung
- - Verwendung von Lampen mit einer möglichst niedrigen Masthöhe
- - Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß
- - Wahl einer niedrigen Farbtemperatur

Private Beleuchtungen im Außenbereich mit Lichteinwirkung hin zu den an das Plangebiet nördlich und östlich angrenzenden Streuobstbereichen der Flst. Nrn. 2004, 4238, 4239, und 4268 sind aufgrund des Artenschutzes von Fledermäusen nicht zulässig.

Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

b) Gesetzliche Grundlagen:

- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den öffentlichen und privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§39 BNatSchG)

c) Empfehlungen:

- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtbereiche während der Bauabwicklung

8. 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.

- 8.1 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.
- 8.2 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.
- 8.3 PFG 3 Baumzone
Im Baugebiet ist je angefangene 500 m² 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.
- 8.4 PFG 4 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.
- 8.5 PFG 5 Fassadenbegrünung
Die Außenwandflächen der Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind mit renkenden oder schlingenden Gehölzen zu begrünen. Es sind geeignete architektonische Elemente als Kletterhilfe (Gitter, Spanndrähte) an die Fassaden anzubringen. Die Anzahl der Pflanzen bemisst sich nach der zur Verfügung stehen Breite der zu begrünenden Fassadenfläche, pro lfd. Meter ist mind. 1 Kletterpflanze zu pflanzen.
- 8.6 Die Hausgartenfläche ist gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme des Spritzwasserschutz als Einkornschüttung im Sockelbereich (Traufstreifen).

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

Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer gem. § 178 BauGB durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

9. Ausnahmen und Befreiungen

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

10. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Da mit archäologischen Bodenfunde zu rechnen ist, ist der Beginn aller Erd- und Aushubarbeiten sowie geologischer / bodenkundlicher Schürfe frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Werden archäologische Rettungsarbeiten größeren Umfangs notwendig, ist eine öffentlich rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel 07735 / 93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabungen (Fristen, Kostenbeteiligung) geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2. Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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 – 3. Teilbereich“ wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage 1 - „Pflanzlisten“ wird hingewiesen.

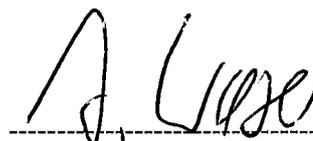
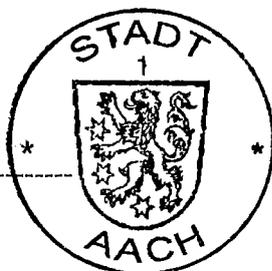
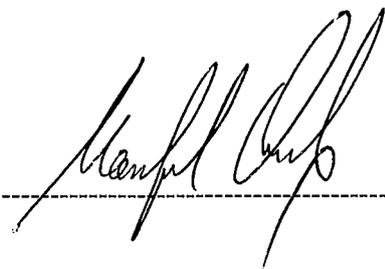
5. Baustoffe

Es wird empfohlen beim Bau aufgrund der Umweltbelange, der Nachhaltigkeit und der Recyclingproblematik auf kunststofffreie Alternativprodukte zurückzugreifen.

Aach, den 11.02.2019

Bürgermeister:

Planer:



Seite 11/14

ANLAGE 1 - PFLANZENLISTEN

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden.

Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Qualität von 60-100 anzupflanzen.

Auswahl geeigneter Arten:

a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Alnus glutinosa / Schwarz-Erle
Betula verrucosa / Hänge-Birke

Fraxinus excelsior / Gewöhnliche Esche
Populus tremula / Zitter-Pappel
Quercus petraea / Traubeneiche
Quercus robur / Stieleiche
Salix alba / Silber-Weide

weitere geeignete Arten

Acer platanoides / Bergahorn
Acer pseudoplatanus / Spitzahorn
Fagus sylvatica / Rotbuche
Tilia cordata / Winter-Linde
Tilia platyphyllos / Sommer-Linde
Ulmus glabra / Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

Acer campestre / Feldahorn
Carpinus betulus / Hainbuche
Prunus avium / Vogel-Kirsche
Salix rubens / Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Alnus incana / Grau-Erle
Prunus padus / Gewöhnliche
subsp. Padus / Traubenkirsche
Salix caprea / Sal-Weide
Sorbus torminalis / Elsbeere

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:
Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:
Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Fortsetzung Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)Zwetschgen:Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
FellenbergMirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:Graf Althanns Reneclode
Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode
Ouillins ReneclodeWalnuss**Schmalkronige Straßenbäume**

Acer platanoides 'Columnare'	/ Säulenspitzahorn 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmstedt'	/ Schmalkroniger Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Bruchem'
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Erectum'
Fraxinus excelsior 'Geessink'	/ Schmalkroniger Esche 'Geessink'
Fraxinus ornus 'Obelisk'	/ Schmalkroniger Blumenesche 'Obelisk'
Tilia cordata 'Erecta'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Greenspire'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Rancho'

Hecken und Feldgehölze**Hauptsortiment**

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	/ Kornelkirsche
Frangula alnus	/ Faulbaum
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Salix cinerea	/ Grau-Weide

Salix triandra	/ Mandel-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnlicher Schneeball(schwach giftig bis giftig)

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelleber(giftig)
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein

Dachbegrünung

Sedum album	/Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/Schnittlauch
Potentilla argentea	/Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/Thymian
Genista tinctoria	/Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/Margerite
Alchemilla millefolium	/Frauenmantel
Prunella vulgaris	/Kleine Prunelle

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren

„LÄNGENBERG OST- 3. 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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

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 im Allgemeinen Wohngebiet WA1

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.

1.2 Dachform im Allgemeinen Wohngebiet WA2

Als Dachform zulässig sind

- Flachdächer

Flachdächer in Verbindung mit einem weiteren obersten Dachgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 Landesbauordnung LBO sind nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig. Die Grundfläche dieses obersten Geschosses darf gemäß LBO nur $\frac{3}{4}$ des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Alle Außenwände der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 1,25 m vorweisen, auf der Südseite von mindestens 2,25 m.

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.
Hinweis. Diese sind gemäß Pflanzgebot der Textlichen Festsetzungen zu begrünen.

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

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

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), Holzlatenzäune, Draht-oder Stabmattenzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.

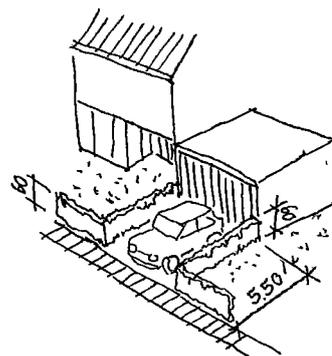
Jegliche Einfriedigung muss mindesten 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Hinweis: Nicht zulässig sind Lebensbäume, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus

Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,60 m nicht übersteigen.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss mindestens 10 cm betragen, Massive Sockel sind unzulässig.



- 2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 2.3 Bei Anordnung von Grenzbebauungen entlang der Straßenbegrenzungslinie muss der Abstand aller oberirdischen Bauteile mind. 0,50 m betragen. Jegliche Einfriedung oder Stützmauer muss mindestens 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 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, Kabelverteilerschränke zugunsten der Versorgungsunternehmen und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.
- 2.5 Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes 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 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

4. Bodenaushub / Geländeänderungen

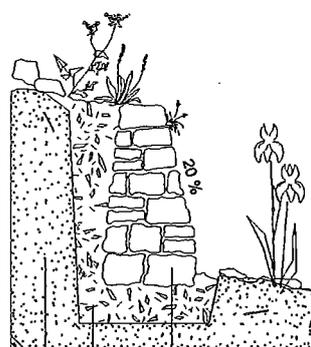
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet 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.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

- 4.2 Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Bei Staffelung mehrerer Stützmauern muss das Sprungmaß der Staffelung mindestens 1,00 m betragen. Auf die maximale Geländeänderung mit 1,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf wird verwiesen.



ALS MAUERSTEIN NICHT
GEEIGNET SIND KALKSTEIN
UND BETON

SCHWERGEWICHTSMAUER
SCHOTTERFUNDAMENT
GEWACHSENER BODEN

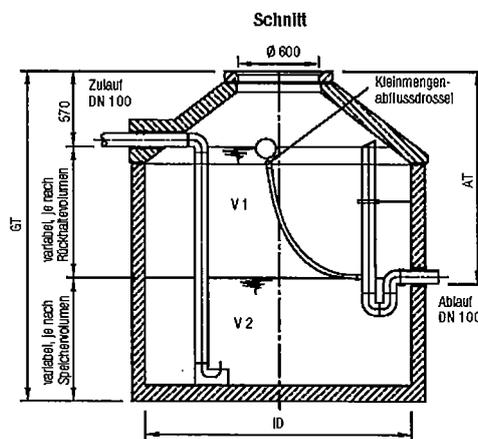
Es wird empfohlen Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

- 4.3 Gegenüber Straßen und Gehwegen ist mit Stützmauern und Böschungsfüßen ein Mindestabstand von 50 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 m³ Inhalt, einem zusätzlichen Puffervolumen von mindestens 1 m³ je 50 m² angeschlossene Dachfläche und einer integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft.



- 5.2 Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer in den Straßenkörper gelangen können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

- 5.3 Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen.

Hinweis:

Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen. Entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind Anlagen bei den zuständigen Behörden sowie aufgrund der Erhebung von Abwassergebühren darüber hinaus bei der Stadtverwaltung Aach im Voraus anzuzeigen.

- 5.4 Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.
- 5.5 Befestigte Flächen (Stellplätze, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

6. Ausnahmen und Befreiungen

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

7. 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 – 3. Teilbereich“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. Baugrundverhältnisse

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

4. Drainagen

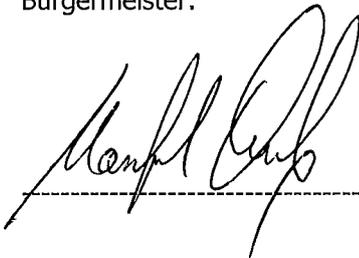
Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

5. Lärmschutz bei stationären Geräten

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

Aach, den 11.02.2019

Bürgermeister:



Planer:

