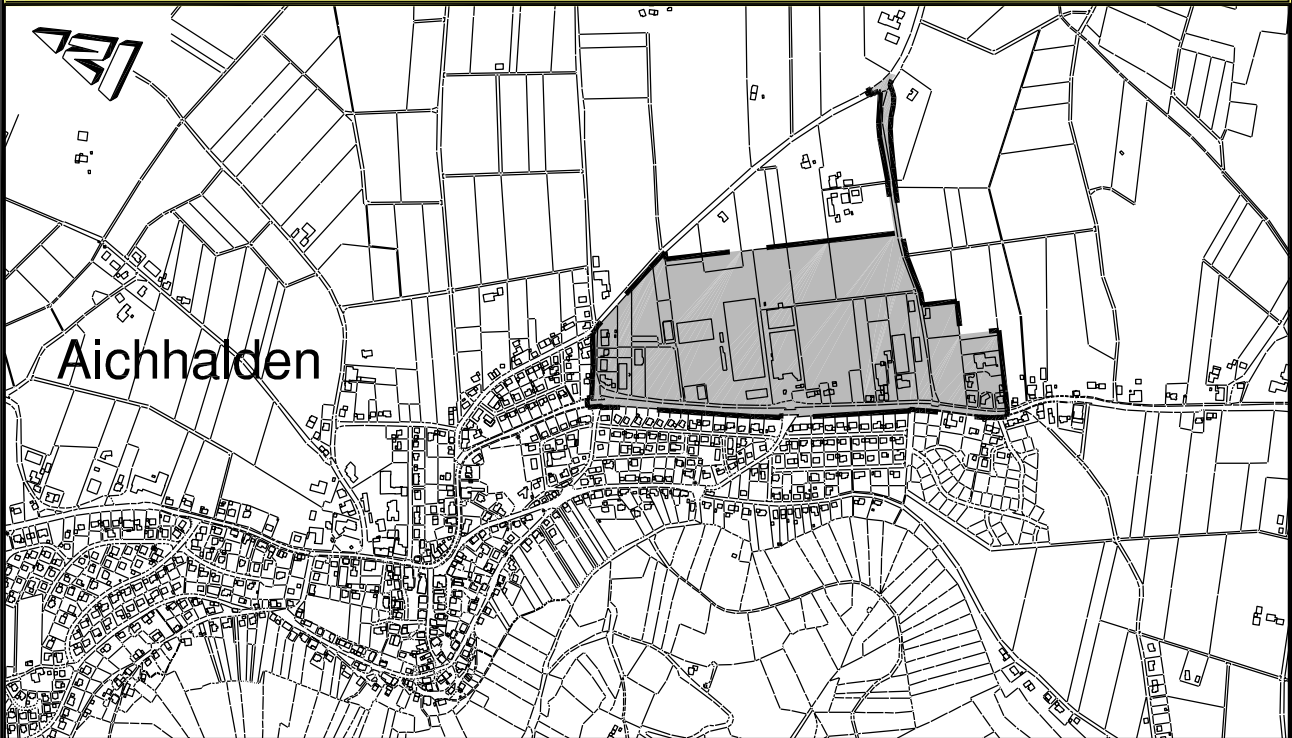




Kreis Rottweil

GEMEINDE AICHHALDEN

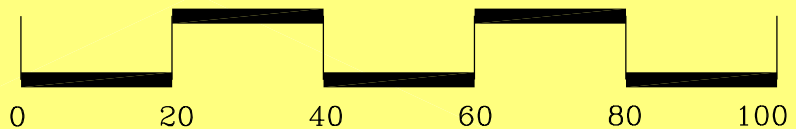


Übersichtsplan unmaßstäblich

Bebauungsplan

"Käppelesacker I und II"

Maßstab 1 : 1 000



Stand 07.10.2003

Zeichnung Nr.



Ingenieurbüro

ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG

72280 Dornstetten - Gartenstraße 9
Tel. (07443) 944-0 Fax (07443) 944-50

E-Mail: info@eppler.de
Internet: www.eppler.de

II. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB vom Gemeinderat am 15.01.2002 beschlossen. Der Beschluß wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am 25.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 BauGB erfolgte durch die stattgefundene Informationsveranstaltung am 21.02.2002 mit anschließender Gelegenheit zur Äußerung vom 22.02.2002 bis 08.03.2002

3. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 30.04.2002 bis 31.05.2002 an der Planaufstellung beteiligt.

4. AUSLEGUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat hat am 24.02.2003 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung durch die Gemeinde am 28.02.2003 in der Zeit vom 10.03.2003 bis einschließlich 09.04.2003 öffentlich ausgelegen.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 07.10.2003 behandelt und der Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.10.2003 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Aichhalden ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den Paragraphen 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Ausgefertigt

Aichhalden, 10.10.2003

Bürgermeister E.Sekinger

LANDKREIS ROTTWEIL

GEMEINDE AICHHALDEN

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„KÄPPELESACKER I und II“**

Auftraggeber	Gemeinde Aichhalden
Verfasser	Ingenieurbüro ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG Gartenstraße 9, D - 72280 Dornstetten
Bearbeiter	Andreas Ruoff
Stand	07.10.2003 Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „KÄPPELESACKER I und II“

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung in den bereits als Gewerbe- und Mischgebietsflächen ausgewiesenen Bereichen sollen die Inhalte der beiden vorhandenen Bebauungspläne „Käppelesacker“ und „Käppelesacker II“ in einem Bebauungsplan zusammengefasst, den zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen innerhalb der Geltungsbereiche angepasst und auf die aktuellen Rechtsgrundlagen ausgerichtet werden. Weiterhin werden die für die Erschließung notwendigen Flächen bereit gestellt.

Die bisher im Plangebiet gültigen Bebauungspläne „Käppelesacker – 1. Änderung“ und „Käppelesacker II“ behalten ihre Rechtskraft, bis der Bebauungsplan „Käppelesacker I und II“ als Satzung beschlossen ist.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die An- und Umsiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie die Entfaltung und Standortsicherung der bereits im Gebiet vorhandenen Betriebe nach den neuesten, derzeit gültigen Rechtsgrundlagen geschaffen.

Im südöstlichen Bereich sollen gleichzeitig die für den Ausbau des „Koppengässle“ zur innerörtlichen Hauptverkehrsstraße erforderlichen Flächen gesichert werden.

3. INHALT DER PLANUNG

Bauliche Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird, wie in den bisherigen Plänen, als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Im nördlichen Bereich entlang der Kreuzstraße sowie im südwestlichen Bereich, parallel zur Sulgener Straße, werden entsprechend der bisherigen Nutzung und deren Weiterentwicklung Mischgebietsflächen festgesetzt.

Des Weiteren ist als Planinhalt die Trasse der Gemeindeverbindungsstraße „Koppengässle“ einschließlich der Grünflächen und Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser erfasst.

4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die Flächen für das Gewerbegebiet „Käppelesacker I und II“ sind in der 1. generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Schramberg enthalten. Der außerhalb der Gewerbeflächen liegende, nicht anbaubare Bereich des „Koppengässle“ wurde zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan bei der Verwaltungsgemeinschaft Schramberg beantragt.

5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1 a BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen zu überprüfen und zu bewerten.

Da es sich bei den Gewerbeflächen um bereits in den Jahren 1979 bzw. 1986 genehmigte Flächen handelt, ist davon auszugehen, dass diese Überprüfung nicht zu erfolgen hat. Bezüglich der Flächen für den Ausbau des „Koppengässle“ als innerörtliche Hauptverkehrsstraße erfolgt nachstehende Überprüfung und Bewertung.

Bewertung des Bestandes

Der westliche Bereich des „Koppengässle“ liegt auf der bestehenden Wegtrasse und wird in südliche Richtung verbreitert. Dabei werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Der östliche Abschnitt liegt überwiegend innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen, da die Trassierung, bedingt durch die vorhandenen Mittelspannungsfreileitungen, an diesen Festpunkten orientiert werden muss.

Baum- und Heckenstrukturen sind in diesem Bereich nicht berührt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Minimierung und Vermeidung:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß.

Ausgleich:

- Rückbau des bereits vorhandenen Weges außerhalb der künftigen Straßentrasse.

- Anlage einer Fläche zur Bepflanzung mit Großgrün und Büschen, in der gleichzeitig humusierte Retentionsmulden zur offenen Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser integriert sind.

Zuordnung

Alle Maßnahmen zum Ausgleich werden dem nicht anbaubaren östlichen Teilabschnitt des „Koppengässle“ zugeordnet.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches liegen zum Großteil im Privateigentum.

Der Grunderwerb der für die Erschließung notwendigen Flächen wird von der Gemeinde durchgeführt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches für den Sonderlandeplatz Winzeln-Schramberg, nach § 17 des Luftverkehrsgesetzes. Aus der Nähe des Plangebietes zu diesem Landeplatz ist mit entsprechenden Lärmimmissionen der dort verkehrenden motorgetriebenen Luftfahrzeuge zu rechnen.

7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt gemäß dem Übersichtslageplan vom 06.11.2001.

Das Plangebiet liegt auf dem Kartenblatt Nr. 7716 (TK 25).

Zentrum des Gebiets:	Rechtswert	3456,2
	Hochwert	5347,4

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Entwicklungsflächen erfolgt, ausgehend von den Kreisstraßen 5531 und 5527, über das „Koppengässle“ und eine ca. 150 m lange Stichstraße. Verschiedene, bereits bestehende Gewerbebetriebe werden über bestehende Privatwege erreicht.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Entwicklungsflächen besteht in weiten Bereichen und muss lediglich durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes in Teilbereichen ergänzt werden.

8.3 Entwässerung

Da es sich bei den Bauflächen um bereits genehmigte Flächen handelt, die in weiten Bereichen schon bebaut sind, bestehen in diesen Teilflächen Entwässerungssysteme.

Entsprechend der topographischen Lage entwässern der nördliche und der westliche Teil im freien Gefälle Richtung Kläranlage Aichhalden.

Für den nach Südosten abfallenden Teilbereich ist ein modifiziertes Entwässerungssystem vorgesehen. Danach werden die häuslichen Schmutzwässer zum Ableitungssammler in der Sulgener Straße über ein Druckentwässerungssystem zur Kläranlage Aichhalden entsorgt.

Die Niederschlagswässer werden im Gebiet gesammelt und über ein Muldensystem entlang des „Koppengässle“ in Richtung Osten abgeleitet. In den, im Bebauungsplan als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorgesehenen Bereichen, werden Rückhalteräume hergestellt, von denen aus eine gedrosselte Ableitung zum Gewässer, dem „Seltenbach“, geführt wird.

Für gewerbliche Abwässer, die vor der Einleitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung bedürfen, ist das Reinigungsverfahren im Einzelfall vom Einleiter mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.

8.4 EVU und Telekom

Für die Energieversorgung sind Trafostationen innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen. Die noch erforderlichen Leitungen werden als erdverlegte Kabel hergestellt.

Die zur Erschließung im Bereich der Telekommunikation vorgesehenen Einrichtungen, wie Fernsprech- und Datenleitungen, werden ebenfalls, soweit noch erforderlich, als erdverlegte Kabel ausgeführt.

Die Abstimmung und Koordination mit den jeweiligen Versorgungsträgern wird mit diesem Verfahren eingeleitet und parallel zur Erschließungsplanung intensiviert.

8.5 Gasversorgung

In Aichhalden besteht ein Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Schramberg. Im Zuge der Erschließung werden die Hauptleitungen und die Hausanschlüsse mit hergestellt.

9. BODENORDNUNG

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflurstücke sind nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur bedingt bebaubar. Im Zuge des Grunderwerbs, der auf freiwilliger Basis durchgeführt wird, werden die erforderlichen Flächen für Straßen, Gehwege und Flächen für den Ausgleich bereitgestellt.

Der Zuschnitt der Baugrundstücke orientiert sich am Flächenbedarf der anzusiedelnden Betriebe.

10. NUTZUNG / FLÄCHENBILANZ

Nutzung	ha	%
Gewerbeflächen	18,00	82,9
Mischgebietsflächen	0,66	3,0
Straßen, Wege, Parkplätze	2,37	10,9
Grünflächen, Rückhalteräume	0,70	3,2
Geltungsbereich	21,73	100,0

Ausgefertigt:
Aichhalden, 07.10.2003

Gemeindeverwaltung Aichhalden

E. Sekinger
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 07.10.2003

Ingenieurbüro ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

A. Ruoff

**Kreis Rottweil
Gemeinde Aichhalden**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„ KÄPPELESACKER I und II “**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
Zuletzt geändert durch ZuständigkeitsanpassungsVO vom 29.10.2001
(BGBl. I S. 2785, 2798)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung
vom 08.08.1995 (GBL. S. 617).
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 760)

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet (GE)

gemäß § 8 und § 1 Abs. 6 BauNVO.

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen, soweit die Flächen außerhalb der Wasserschutzzone liegen.
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4, Nr. 1 BauNVO:

- (1) Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ (I.S. von § 6 BauNVO).

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.3 Mischgebiet (MI)

Gemäß § 6 und § 1 Abs. 6 BauNVO

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude.
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind

die Nutzungen gemäß § 6 Abs. (2) Nr. 7 + 8.

7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 16 – 21a BauNVO.

- 2.1** Die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl sind für die einzelnen Bereiche in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie sind als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt.

Diese Angaben sind als Höchstmaß festgesetzt. Der Nullpunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) bildet das Mittel aus den natürlichen Geländehöhen, die von der höchstgelegenen Gebäudeecke und der tiefstgelegenen Gebäudeecke berührt werden.

Silos, technische Anlagen und technische Aufbauten können im Gewerbegebiet die Festsetzung (GH_{max}) für den Hauptbaukörper um bis zu 4,00 m überschreiten.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

Für die GE-Flächen und Teile der GEE-Flächen wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt, d. h. dass Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m zulässig sind.

Für die Mischgebietsflächen und Teile der GEE-Flächen wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die Zuordnung ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Gemäß § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingrenzungs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

Die Ausnahmen richten sich nach der Landesbauordnung (LBO) § 5 Abs. 6.

5. STELLUNG DER GEBÄUDE

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB.

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücks- und Baugrenzen wird nicht festgelegt.

6. GARAGEN- UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes ausgesagt ist.

7. GEBÄUDE UND RÄUME FÜR FREIE BERUFE

Gemäß § 13 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind im Mi, im GEE und im GE **Gebäude und Räume** zulässig.

8. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen sind als Ausnahme zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

9. LEITUNGSRECHTE

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind auf die gesamte Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Anlage von Verkehrs- und Lagerflächen ist möglich, soweit es sich um Leitungsrechte für Rohrleitungen und Kabel handelt. Die Beseitigung und Wiederherstellung der angelegten Flächen bei einer Reparatur der durch das Leitungsrecht gesicherten Leitungen geht zu Lasten des Grundstückseigentümers.

10. ABLEITUNG VON UNVERSCHMUTZTEM WASSER

10.1 Dachflächenwasser

Für die Bauflächen, aus denen die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers zum Freispiegelnetz der zentralen Abwasserentsorgung der Gemeinde Aichhalden nicht möglich ist, wird eine modifizierte Entwässerung erforderlich.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das gleiche gilt für private Verkehrsflächen, sofern es sich nicht um Risikoflächen handelt. Das in Satz 1 genannte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Der Überlauf des nicht versickerbaren Anteils wird über ein bei der Erschließung hergestelltes Rohr-Mulden-System in einen zentralen Rückhalteraum geführt, dessen Überlauf zum Seltenbach abgeleitet wird. Diese zum Teil innerhalb von Pflanzgebieten liegenden Mulden-Rinnen-Systeme sind zu dulden und in ihrer Funktion zu unterhalten.

In Abhängigkeit zur versiegelten Fläche sind auf den Baugrundstücken Rückhalteräume anzulegen (40 m³/ha versiegelter Fläche).

10.2 Sicker-Schichtwasser

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Frischwasserleitungen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, ist deren Vorflut über das o.g. Ableitungssystem zu realisieren. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.

Das gleiche gilt für Ringdrainagen.

Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

11. VERKEHRSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen gegliedert. Diese Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Gestaltung der Ausbauquerschnitte bleibt der Erschließung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraßen erforderlichen Ab- und Auftragsböschungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

12. SICHTFELDER

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Sichtfelder sind von jeder Bebauung sowie von jeder sichtbehindernden Bepflanzung oder Einfriedung über 0,6 m Höhe freizuhalten. Bezugspunkt ist Oberkante Fahrbahn.

13. GEBOTE ZUR BEPFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 25 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wirksame Bepflanzung entsprechend herzustellen. (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste (Anlage 1). Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist eingeschlossen.

PFG : (Pflanzgebot auf Privatflächen)

Innerhalb dieser Pflanzgebote werden im Zuge der Erschließung teilweise Sicker- und Ableitungsmulden angelegt. Diese sind zu dulden und in ihrer Funktion zu unterhalten. Sofern für ein Baugrundstück Pflanzgebote vorhanden sind, muss dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan auf der Grundlage (Anlage 1) beigefügt werden.

Soweit kein dargestelltes Pflanzgebot vorliegt, sind die unüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind wie folgt mit Großbäumen (Laubbaum, Wildobstbaum) zu bepflanzen :

- Wirksame Eingrünung des Straßenraumes durch Baumbepflanzung im Abstand von 15 m.
- Bei Parkplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- Größere bzw. wenig gegliederte Fassaden sollten eine Begrünung an Rankgerüsten erhalten.

Bei der Festlegung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

14. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Alle Maßnahmen zum Ausgleich für den Ausbau des Koppengässle, östlicher Abschnitt, sind im Baufeld durchzuführen.

Sie werden dem nicht anbaubaren Teil des Koppengässle zugeordnet.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften)

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Satzung erlassen:

1. DACHFORM DER GEBÄUDE

Zugelassen sind sämtliche Dachformen.

2. DACHDECKUNG

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten, verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird eine Dachbegrünung empfohlen.

3. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind generell zulässig.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

Aufbauten bei Fabrikations- und Lagerhallen (Lichtkuppeln, Entlüftungen) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

4. EINFRIEDUNGEN

Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist, sofern der Geltungsbereich nicht durch einen Feldweg abgegrenzt wird, mit den Zäunen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

5. WERBEANLAGEN

Bezüglich der Werbeanlagen ist Zurückhaltung angebracht. Werbeanlagen sind deshalb nur zulässig an der Stätte der Leistung. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

Die Werbemittel sind in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahlter Form auszuführen.

Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Oberkante des Baukörpers nicht überragen.

Intermittierende oder Lauflichtanlagen sind unzulässig.

6. ANTENNEN

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen. Pro Grundstück sind gleichartige Empfangsanlagen nur einmal zulässig.

Satellitenantennen sind auf dem Dach nur dann zulässig, wenn aus physikalischen Gründen kein anderer Standort möglich ist. Sie sind farblich an den Hintergrund anzupassen.

7. EVU-, POST- UND DATENKABEL

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energie-, Fernmelde- und Datenkabel sind unterirdisch zu verlegen.

Die Standorte für Kabelverteilerschränke sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

8. GELÄNDEGESTALTUNG

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Die entstehenden Böschungsanschnitte sind im Übergangsbereich auf das natürliche Gelände weich zu verziehen.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß beschränken.

Sofern aus topographischen Gründen große Höhe oder Länge erforderlich wird, sind diese architektonisch zu gestalten, mindestens aber mit Struktur zu versehen und zu begrünen.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind ebenso im Baugesuch darzustellen wie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

- 9.1** Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Fahrzeuge in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig, zum Beispiel mit folgenden Materialien gestaltet werden :

Rasenspflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

- 9.2** Das gleiche gilt für Stauraum vor Garagen oder sonstigen Parkplätzen.

- 9.3** Die Lager-, Abstell- und Stellplatzflächen sind einzugrünen.

- 9.4** Für bewegliche Abfallbehälter (Container) müssen, soweit diese nicht im Gebäude untergebracht werden können, verdeckte, eingegrünte Plätze geschaffen werden.

IV. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. BODENBELASTUNG

Bekannte, vermutete sowie befundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde zu melden.

2. ÜBERSCHUSSMASSEN

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

Die Überschussmassen sollten minimiert werden. Bei der Planung des Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zur Ablagerung solcher Überschussmassen entsteht.

3. WASSERSCHUTZGEBIET

Die im Osten des Geltungsbereichs gelegenen Flächen liegen zum Teil im Wasserschutzgebiet, Zone III B, der Trinkwasserfassungen der Gemeinde Aichhalden. Für diese Bereiche gelten die Beschränkungen der Rechtsverordnung vom 05.03.1970, zuletzt geändert am 26.06.1987, für dieses Wasserschutzgebiet.

4. REGENWASSERNUTZUNG

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Bewässerung der gärtnerisch angelegten Flächen zu benutzen. Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig.

Der Einbau von Brauchwasserkreisläufen ist der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Die Anlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

5. ERDWÄRMENUTZUNG

Für die Anlage von Erdwärmesonden sind vom Betreiber die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

6. BAUGESUCHSUNTERLAGEN

In den Baugesuchsunterlagen sind Einfriedigungen, Parkplätze und Stützbauwerke, auch wenn sie später errichtet werden, darzustellen.

Den Baugesuchsunterlagen sind weiterhin genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländes sowie evtl. vorhandener Gebäude auf den Nachbargrundstücken beizufügen.

7. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt Rottweil, Dienststelle Schramberg, Schillerstraße 21, 78713 Schramberg, zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

8. GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs zu dulden.
- Das gleiche gilt für Verkehrszeichen, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Der Grundstückseigentümer ist von dem Anbringen solcher Anlagen zu benachrichtigen.

- Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen oder durch eine angemessene Entschädigung in finanziellen Mitteln zu begleichen.
- Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

9. OBERBODEN

Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden / Humus) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

10. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE

Sofern bei der Bauausführung Bodenfunde oder Fundplätze entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Die Fundstelle ist bis 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Landesdenkmalamt keiner Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Ausgefertigt :
Aichhalden, 07.10.2003

Gemeindeverwaltung
Aichhalden

E. Sekinger
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung :
Dornstetten, 07.10.2003

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

A. Ruoff

Kreis Rottweil
Gemeinde Aichhalden

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„KÄPPELESACKER I und II“
Projekt-Nr. 78733.087

P F L A N Z L I S T E
(Anlage 1 zum Textteil)

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind im Sinne der Aussagen des Textteiles gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu bepflanzen und gemäß DIN 18919 „Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen“ dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, insbesondere auch im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsflächen. Sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes (Beerstrauch-Tannenwald mit Preiselbeere und Kiefer) unter zusätzlicher Verwendung anderer geeigneter und standortgerechter Arten.

Bäume für den Straßenraum
(Solitär, m.B., mind. 3xv.)

Acer plat. „Cleveland“	Spitzahorn
Prunus avium „Plena“	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cord. „Greenspire“	Winterlinde

Im Bereich des Straßenraumes sind außerdem Arten zulässig, die in der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter (Stand 1995 oder jünger) mind. als geeignet bewertet wurden sowie züchterisch überarbeitete Sorten der vorgenannten Arten

Obstgehölze
(Hochstämme ab 7 cm StU)

Äpfel	Bohnapfel
	Brettacher
	Gewürzluiken
	Jakob Fischer

Birnen	Oberöst. Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Gelbmöstler
	zusätzlich Speierling

sowie andere ortsübliche und bewährte Arten und Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen.

Baumpflanzung in Ausgleichsflächen
(Stammbusch, m.B., mind. 3xv.)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche

Feldgehölze und Wildhecken

Heister (mind. 3xv., 250-300, m.B.)	
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (mind. 2xv., 100-150)

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Heckenrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum lantana	woll. Schneeball

Kletterpflanzen (Rankhilfe erforderlich)

Wisteria sinensis	Glycinie
Lonicera henryi	immergr. Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Clematis in Sorten	Clematis

(Vorschläge zur Verwendung in Hausgärten)

Gehölze für Graben- und Uferbepflanzung

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix aurita	Ohr-Weide

Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	gem. Schneeball

Zusätzliche Stauden zur Initialpflanzung an Gräben und Sickerflächen

Carex flacca	Blaugrüne Segge
Symphytum officinale	Beinwell
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Phalaris arundinacea	Rohrglanzglas
Polygonum bistorta	Wiesenknöterich
Carex nigra	Braune Segge
Juncus acutiflorus	

(sowie andere standorttypische und heimische Arten)

Kletterpflanzen (keine Rankhilfe erforderlich)

Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parth. tric. „Veitchii“	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

(Vorschläge zur Verwendung in Hausgärten)

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 BauGB)



1.1 Gewerbegebiet (§8 BauNVO)



1.2 Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 BauGB; § 16-21 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone:

Füllschema der Nutzungsschablone: GEWERBEGEBIET

Art der Nutzung	GH max. zulässige Gebäudehöhe Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
-	Bauweise

Dachform und Dachneigung

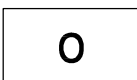
Füllschema der Nutzungsschablone: MISCHGEBIET

Art der Nutzung	GH max. zulässige Gebäudehöhe Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
-	Bauweise

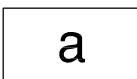
Dachform und Dachneigung

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)



3.1 Offene Bauweise



3.2 Abweichende Bauweise



3.3 Baugrenzen

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



4.1 Straßenverkehrsfläche



4.2 Gehweg



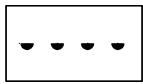
4.3 öffentliche Parkplätze



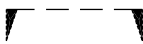
4.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



4.5 privater Weg



4.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



4.7 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen



VB 780.00

4.8 Visierbruch mit Höhenangabe

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

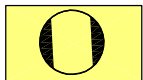
(§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4 , § 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)



5.1 Elektrizität (Umspannstation)



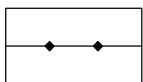
5.2 Abwasser



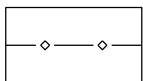
5.3 Gas-Druckreglerstation

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



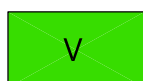
6.1 oberirdisch



6.2 unterirdisch

7. GRÜNFLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGb)



7.1 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



8.1 Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses



8.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

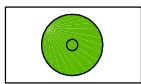
(§ 5 Abs.2 Nr.10, und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)



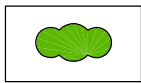
9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



9.3 Pflanzgebot Bäume

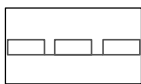


9.4 Pflanzgebot Hecken

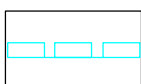
10. SONSTIGE PLANZEICHEN



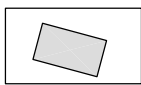
10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)



10.2 Geltungsbereiche der rechtskräftigen benachbarten Bebauungspläne



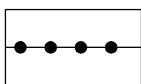
10.3 Geltungsbereich der Abrundungssatzung



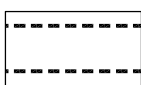
10.4 vorhandene Bebauung



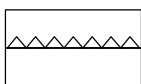
10.5 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



10.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)



10.7 mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)



10.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB)