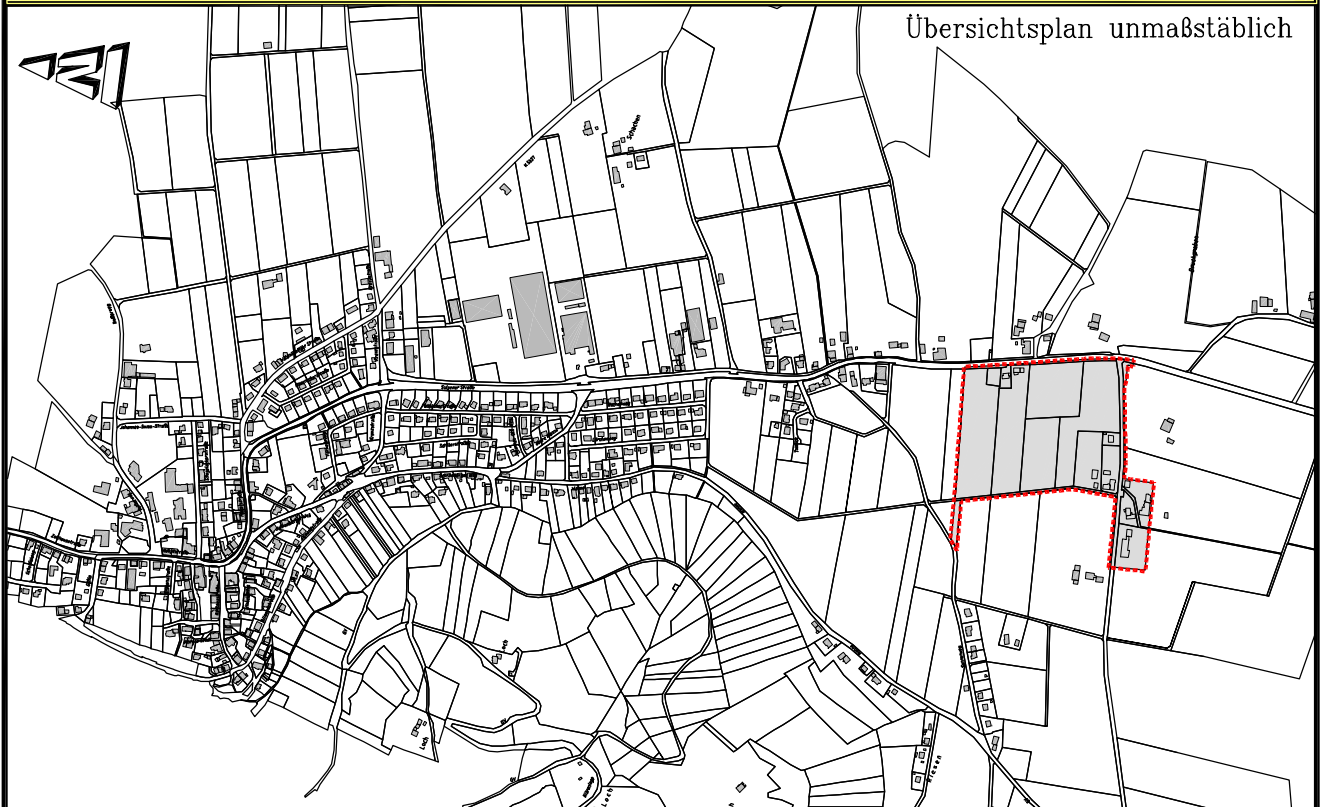




Kreis Rottweil

GEMEINDE AICHHALDEN

AICHHALDEN - RÖTENBERG

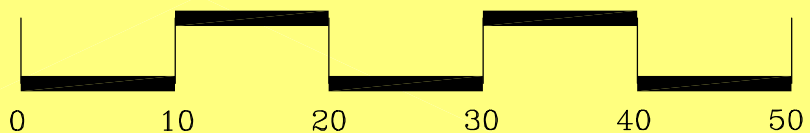


Übersichtsplan unmaßstäblich

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Hinteraichhalden"

Maßstab 1 : 500



Stand 10.10.2000



Dipl.-Ing. Alwin Eppler

Beratende Ingenieure GbR

72280 Dornstetten - Gartenstraße 9 - Tel. 07443/ 944-0 Fax -50
01744 Dippoldiswalde - Oberhäslicher Straße 3 - Tel. 03504/6478-0 .Fax -50

Kreis Rottweil
Gemeinde Aichhalden

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN **„ HINTERAICHHALDEN “**

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung sind in der Gemeinde Aichhalden keine verfügbaren Flächen mehr vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinteraichhalden“ sollen Flächen für die Umsiedlung von ortsansässigen Betrieben aus Gemengelagen und für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Die meist kurzfristigen Terminvorgaben der Investoren zur Realisierung geplanter Objekte und die Bedeutung der gewerblichen Entwicklung in Aichhalden lassen die rechtzeitige Bereitstellung dieses Gewerbegebietes als dringend notwendig erscheinen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die An- und Umsiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Gleichzeitig wird die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich bereits bestehenden Bebauung geregelt.

3. INHALT DER PLANUNG

Bauliche Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im südwestlichen und nordöstlichen Bereich werden entsprechend der bestehenden Nutzung und deren Weiterentwicklung Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Einen weiteren Planinhalt stellen öffentliche Grünflächen und Flächen zur „schadlosen Beseitigung von Niederschlagswasser“ dar, die den Forderungen des § 45 b (3) Wassergesetz gerecht werden sollen.

4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinteraichhalden“ liegenden Flächen sind in der ersten generellen Fortschreibung des FNP 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schramberg enthalten.

Die außerhalb der Grenze des Flächennutzungsplanes beanspruchten Flächen dienen fast ausschließlich der verkehrsmäßigen Anbindung des bebauten Außenbereiches im Sonnenweg an das übergeordnete Straßennetz.

5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1 a BauGB und § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen zu überprüfen und zu bewerten.

Bewertung des Bestandes

Die Entwicklungsflächen für das Gewerbegebiet „Hinteraichhalden“ liegen südlich des im Zusammenhang bebauten Ortskernes auf einer leicht nach Nordosten geneigten Fläche. Im Randbereich entlang der Kreisstraße 5531 und im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße (Höhenkreuzweg) sind Bebauungen vorhanden.

Der überwiegende Teil des geplanten Baugebietes besteht aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, Acker- und Wirtschaftsgrünland.

Mit Ausnahme des Umfeldes bereits bebauter Bereiche sind im Geltungsbereich keine Baum- und Heckenstrukturen vorhanden. Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Entsprechende Aussagen für das Plangebiet wurden im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schramberg, vom Ingenieurbüro Krupp, Lohert und Partner erstellt, getroffen. In diesem Plan wurde die Bewertung des ökologischen Risikos dargestellt:

Die Beeinträchtigung bezieht sich vornehmlich auf das Schutzgut „Landschaftsbild“. Daneben besteht bei einer geplanten gewerblichen Nutzung ein Risiko für das Schutzgut Wasser.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Minimierung und Vermeidung:

- Erhalt von vorhandenen Bäumen im Bereich der bereits bestehenden Bebauung.

Ausgleich:

- Ausweisung eines öffentlichen Grünbereiches entlang der Straßenverbindung zum Sonnenweg.
- Offene Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers aus dem Baugebiet über naturnah gestaltete Mulden und Gräben mit Sicker- und Rückhaltefunktion.
- Anlage eines Rückhalteraaumes zur Retention des abfließenden Oberflächenwassers in Verbindung mit begleitender, standorttypischer Gehölzpflanzungen.
- Eingrünung der Gewerbeflächen durch Ausweisung von Pflanzgeboten am nördlichen Rand entlang der K 5531 und am westlichen Rand entlang Feldweg Flst. Nr. 1897/1 sowie am Nordrand als Grünverbindung zwischen dem öffentlichen Grünbereich und der Kreisstraße K 5531.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzgebote entlang der Grundstücksgrenzen zur gleichzeitigen Ableitung von Außengebiets- und Niederschlagswasser.
- Durchgrünung des Baugebietes mit Laubgehölzen durch Pflanzfestsetzungen auf den einzelnen Baugrundstücken, die speziell zur Eingrünung des Straßenraumes formuliert werden.
- Minimierung von Flächenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Hof- und Parkplatzbefestigungen in Bereichen, an denen der Eintrag von Schadstoffen minimiert ist.
- Festsetzung von naturnah gestalteten Rückhalteräumen für Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken.

Ersatz:

- Langfristiger Umbau eines Fichtenwaldes auf den Flurstücken 321 – 324 in einen Laubmischwald. Diese Maßnahme ist anteilig als Ersatzmaßnahme für die Entwicklung des Gebietes „Hinterreichhalden“ zu sehen.

Zuordnung

Alle Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung, zum Ausgleich und die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzt sind, werden den neu geschaffenen Baugrundstücken und den Flächen für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen im gesamten Geltungsbereich zugeordnet.

Die Zuordnung der Gesamtmaßnahmen erfolgt anteilig nach der Fläche der neu geschaffenen Erschließungsstraßen einerseits und der gemäß BauNVO zulässigen Grundfläche aller neu geschaffenen Baugrundstücke andererseits.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches liegen zum Großteil im Eigentum der Gemeinde Aichhalden. Entwicklungsflächen im Umfeld der bestehenden Bebauung sind in Privateigentum.

Die Flurstücke können mit dem jetzigen Zuschnitt nicht sinnvoll bebaut werden. Deshalb ist eine Umlegung erforderlich.

7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan „Hinteraichhalden“ umfasst eine Fläche von 9,27 ha. Im Planbereich liegen folgende Flurstücke und Teilflurstücke der Gemarkung Aichhalden:

Teil von Flurstück 1889, Flurstück 1889/1, Teil von 1889/2, Teil von 1890, Teil von 1890/1, 1891, 1891/1, 1891/2, 1891/3, 1892/1, 1892/2, 1893/1, 1893/2, 1894/1, 1894/3, Teil von 1896/1, Teil von 1897/1, Teil von 1899, Teil von 1582.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Entwicklungsfläche „Hinteraichhalden“ erfolgt ausgehend vom überörtlichen Straßennetz der K 5531. Dabei sind zwei Anschlüsse an die Kreisstraße vorgesehen:

- Vorhandener Knotenpunkt am Anschluss des Höhenkreuzweges.
- Weiterer Anschluss nördlich von Flurstück 1894/3 bei Straßenkilometer 0+435.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße (Höhenkreuzweg) vorgesehen. Ausgehend vom Höhenkreuzweg werden die gewerblichen Entwicklungsflächen durch eine Haupteerschließungsstraße erschlossen, die in Nordsüdrichtung die Flächen erschließt und im Anschluss nach Westen abknickt und eine Verbindung zum Sonnenweg zur Verbesserung des innerörtlichen Straßennetzes herstellt.

Zur weiteren Erschließung sind eine in Ostwestrichtung verlaufende Erschließungsstraße mit dem eingangs erwähnten Anschluss an die K 5531 sowie eine Stichstraße vorgesehen.

Zur Erschließung der im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke bleibt der bestehende Feldweg 1897/1 erhalten.

Für den ruhenden Verkehr sind in nordwestlich gelegenen öffentlichen Grünflächen Parkplätze vorgesehen.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Entwicklungsflächen wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes, ausgehend von dem Hauptleitungsnetz entlang der K 5531 und des Höhenkreuzweges sichergestellt. Durch Ringverbindungen innerhalb des Gewerbegebietes soll die Leistungsfähigkeit verbessert werden. Mittelfristig ist eine weitere Ringverbindung zum bestehenden Netz im Sonnenweg sinnvoll.

8.3 Entwässerung

Für die Entwässerung des geplanten Gebietes ist ein modifiziertes Entwässerungssystem vorgesehen. Danach sind unverschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen getrennt zu erfassen und über ein kombiniertes Rohrleitungs-, Mulden- und Rinnensystem dem Retentionsraum zuzuführen. Das nicht versickerbare Wasser wird gedrosselt dem nach Osten verlaufenden offenen Gewässer zugeführt, das auch heute schon die auf diesen Flächen anfallenden Wässer abführt.

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes wird in den textlichen Festsetzungen die Verwendung von Kupfer-, Blei- und Zinkmaterialien eingeschränkt.

Das im Gebiet anfallende Mischwasser wird über ein neu anzulegendes Kanalisationssystem erfasst und an den bestehenden Sammler entlang der Kreisstraße 5531 angeschlossen.

Mit der Wahl des vorgenannten Entwässerungssystems wird das Kanalsystem der Gemeinde Aichhalden mit den Regenwasserbehandlungs- und der Kläranlage entlastet und gleichzeitig ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet. Außerdem bleiben die derzeit natürlichen Abflussrichtungen aus den Entwicklungsflächen Richtung Osten erhalten.

Die Forderungen des § 45 b (3) Wassergesetz vom 16.07.1998 sind mit dieser Planung berücksichtigt und werden größtenteils umgesetzt.

8.4 EVU und Telekom

Für die zur Energieversorgung erforderliche Trafostation ist ein Standort innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen. Die erforderlichen Leitungen werden als erdverlegte Kabel hergestellt.

Die bestehende E-Freileitung zwischen den Gebäuden Höhenkreuzweg 47 und Sulgener Straße 28 wird abgebaut.

Die zur Erschließung im Bereich der Telekommunikation vorgesehenen Einrichtungen, wie Fernsprech- und Datenleitungen, werden ebenfalls 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. In das Gasversorgungssystem werden auch die Entwicklungsflächen im Bereich „Hinteraihalden“ mit einbezogen. Im Zuge der Erschließung werden die Hauptleitungen und die Hausanschlüsse mit hergestellt.

8.6 Erschließungskosten

Die grob abgeschätzten Erschließungskosten belaufen sich auf:

-	verkehrsmäßige Erschließung	ca.	DM	1 750 000.00
-	Wasserversorgung	ca.	DM	610 000.00
-	Regenwasserbeseitigung	ca.	DM	510 000.00
-	Mischwasserableitung	ca.	DM	780 000.00
-	Ausgleichsmaßnahmen	ca.	DM	250 000.00

Gesamtsumme **ca. DM 3 900 000.00**
=====

9. BODENORDNUNG

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflurstücke sind nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar. Deshalb ist die Einleitung eines Umlegungsverfahrens notwendig. In diesem Verfahren, das ggf. 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	5,00	54,0
Mischgebietsflächen	2,61	28,2
Straßen, Wege, Parkplätze	1,26	13,6
Grünflächen, Rückhalteräume	0,38	4,2
Geltungsbereich	9,25	100,0

Ausgefertigt:
Aichhalden, 10.10.2000

Gemeindeverwaltung Aichhalden

E. Sekinger
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 10.10.2000

Dipl.-Ing. Alwin Eppler
Beratende Ingenieure GbR
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

A. Ruoff

Kreis Rottweil
Gemeinde Aichhalden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ HINTERAICHHALDEN “

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BauGBL. I S. 2141).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132).
- Planzeichenverordnung (PLZ-VO) vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S. 58).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GVBL. S. 617).

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1–3 BauGB in Verbindung mit den Paragraphen 1–25c der Baunutzungsverordnung und § 73 LBO Baden-Württemberg werden für den Bebauungsplan „ Hinteraichhalden “ folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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
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 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 ist 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 (Beispiel Anlage 1).

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. 2 BauNVO.

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

Für die Mischgebietsflächen wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

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.

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 Bebauungsplan 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 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

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. Dieses 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 abgeleitet, dessen Überlauf, wie heute schon, in einen Wassergraben einleitet. Diese Mulden-Rinnensysteme 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. Sickersystem zu realisieren. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.

Das gleiche gilt für Ringdrainagen.

Die modifizierte Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch 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.

Die Eigentümer der Baugrundstücke können auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungen Stützmauern errichten. Die Standsicherheit der Verkehrsanlagen darf dabei nicht gefährdet werden.

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 2). Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist eingeschlossen.

PFG 1 : (Pflanzgebot auf Privatflächen)

Innerhalb dieser Pflanzgebote wird im Zuge der Erschließung eine Sicker- und Ableitungsmulde angelegt. Diese ist zu dulden und in ihrer Funktion zu unterhalten. Sofern für ein Baugrundstück Pflanzgebote vorhanden sind, muss dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan auf der Grundlage (Anlage 2) beigefügt werden.

PFG 2 : (Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen)

Innerhalb dieser Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen wird ebenfalls eine Sicker- und Ableitungsmulde für unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser angelegt.

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.

14. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Alle Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung, zum Ausgleich und die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches sind durchzuführen.

Sie werden den neu geschaffenen Baugrundstücken und den Flächen für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen im gesamten Geltungsbereich zugeordnet.

Die Zuordnung der Gesamtmaßnahmen erfolgt anteilig nach der Fläche der neu geschaffenen Erschließungsstraßen einerseits und der gemäß BauNVO zulässigen Grundfläche aller neu geschaffenen Baugrundstücke andererseits.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 08.08.1995 werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. DACHFORM DER GEBÄUDE

Zugelassen sind Satteldach, Walmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdächer.

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.

3. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als stehende Gauben zulässig.

Sie dürfen folgende Maße nicht überschreiten :

- Länge max. ½ der Dachlänge.
- Abstand zum Hauptfirst mind. 1,00 m (Ansichtsmaß).
- Abstand zur Giebelwand mind. 2,50 m.
- Die Ansichtsfläche von Schleppgauben darf max. 1,40 m hoch sein.
- Bei Gauben mit Quergiebel darf die Höhe in der Schnittlinie (Schnittfläche Seitenwand / Dachfläche) max. 1,40 m hoch sein.

Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger sein als die halbe zugehörige Gebäudelänge. Der Abstand zur Giebelwand sollte 2,50 m betragen.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen, müssen jedoch aus nicht reflektierenden Materialien bestehen.

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 0,5 m einzuhalten.

5. WERBEANLAGEN

Da das Gebiet sehr exponiert liegt, ist bezüglich der Werbeanlagen Zurückhaltung notwendig.

Werbeanlagen sind deshalb nur zulässig an der Stätte der Leistung.

Die Werbemittel sollten in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahelter Form ausgeführt sein.

Die Oberkante der Werbeanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe 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, Schotterrassen, 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. 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.

4. ERDWÄRMENUTZUNG

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

5. 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.

6. 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).

7. 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.

8. OBERBODEN

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

9. 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, 10.10.2000

Gemeindeverwaltung
Aichhalden

E. Sekinger
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung :
Dornstetten, 10.10.2000



Dipl.-Ing. Alwin Eppler
Beratende Ingenieure GbR
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

A. Ruoff

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 BauGB)

-  1.1 Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs.1 Nr. 3 BauNV0)
-  1.2 Gemischte Bauflächen (§1 Abs.1 Nr. 2 BauNV0)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 BauGB; §16-21 BauNV0)

siehe Nutzungsschablone:

Füllschema der Nutzungsschablone: Gewerbliche Bauflächen

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

Dachneigung und Form



Füllschema der Nutzungsschablone: Gemischte Bauflächen

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

Dachneigung und Form






3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNV0)

-  3.1 offene Bauweise
-  3.2 Baugrenzen

4. VERKEHRSFLÄCHEN



(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

-  4.1 Straßenverkehrsfläche
-  4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  4.3 öffentliche Parkplätze
-  4.4 Feldweg
-  4.5 Visierbruch mit Höhenangabe
VB 780.00

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

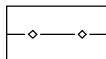
(§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4 , §9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)

besondere Zweckbestimmung

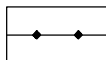
-  5.1 Elektrizität (Umspannstation)
-  5.2 Abfall

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



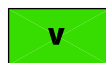
6.1 unterirdisch



6.2 oberirdisch

7. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



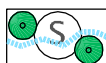
7.1 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

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 die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses



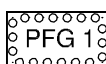
8.2 Versickerungs- und Ableitungsflächen für unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser

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

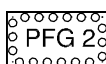
(§ 5 Abs.2 Nr.10, und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)



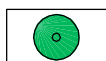
9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



9.2 PFG 1 Pflanzgebot privat



9.3 PFG 2 Pflanzgebot öffentlich



9.4 Pflanzgebot Bäume

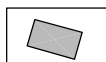


9.5 Pflanzgebot Hecken

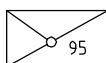
10. SONSTIGE PLANZEICHEN



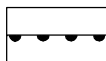
10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)



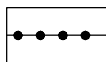
10.2 vorhandene Bebauung



10.3 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



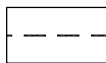
10.4 ohne Ein- und Ausfahrt



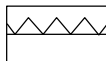
10.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)



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



10.7 Vorgeschlagene Grundstücksabgrenzung



10.8 Sichtfelder

II. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB vom Gemeinderat am 14.09.1999 beschlossen. Der Beschluß wurde durch Veröffentlichung in den Aichhalder Nachrichten am 01.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 BauGB erfolgte durch die stattgefundene Informationsveranstaltung am 18.10.1999

3. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 08.12.1999 in Form einer Fachstellenbesprechung an der Planaufstellung beteiligt.

4. AUSLEGUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat hat am 21.02.2000 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 25.02.2000 in der Zeit vom 08.03.2000 bis einschließlich 10.04.2000 öffentlich ausgelegen.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß Paragraph 10 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 10.10.2000 als Satzung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.10.2000 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,

E.Sekinger
(Bürgermeister)