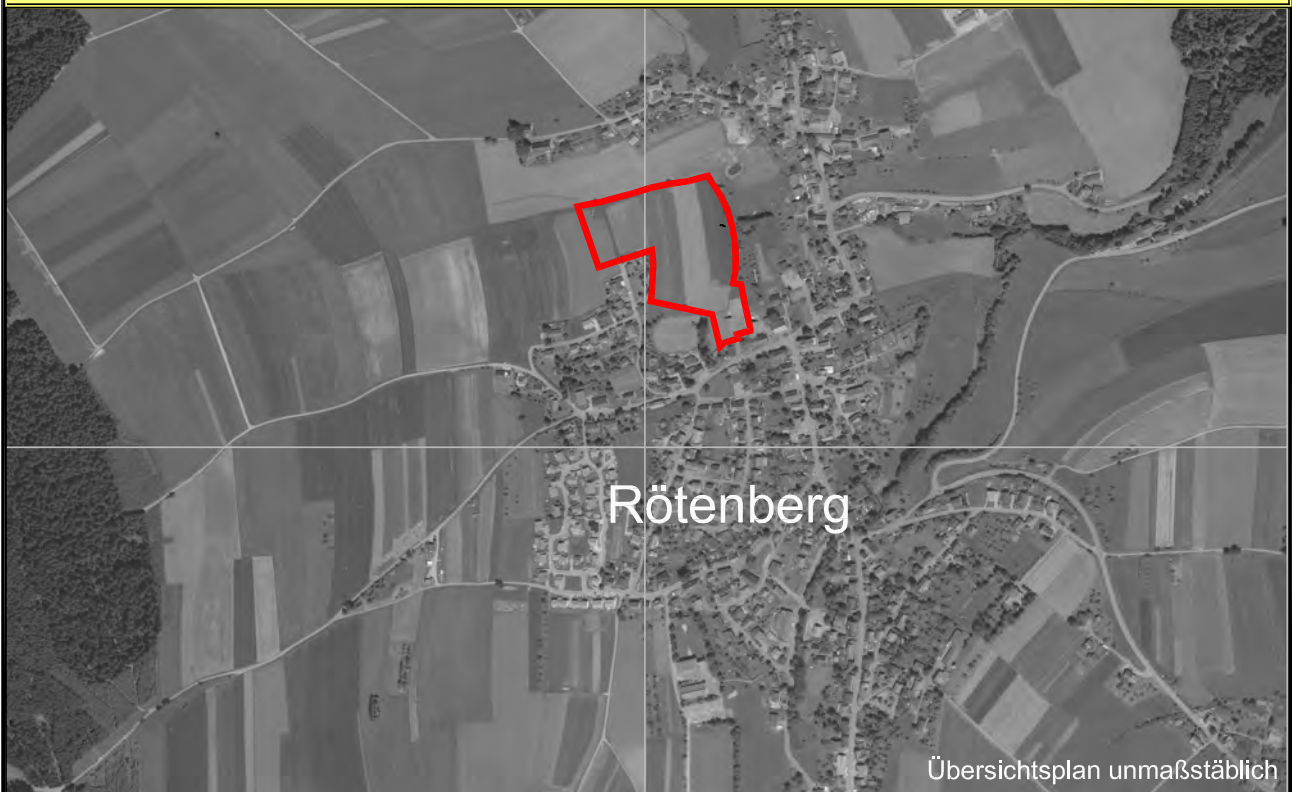




Kreis Rottweil

GEMEINDE AICHHALDEN
ORTSTEIL RÖTENBERG



Übersichtsplan unmaßstäblich

Bebauungsplan
"Sonnenäcker"

LANDKREIS ROTTWEIL

**GEMEINDE AICHHALDEN
ORTSTEIL RÖTENBERG**

BEBAUUNGSPLAN

„SONNENÄCKER“

UND

„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“

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

INHALTSVERZEICHNIS

I. ÜBERSICHTSPLAN 1:2500

II. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
3. INHALT DER PLANUNG	1
3.1 Bauliche Nutzung	1
3.2 Sonstige Nutzung	1
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	1
5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT	2
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	2
7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	2
8. ERSCHLIEßUNG	2
8.1 Verkehrsmäßige Erschließung	2
8.2 Wasserversorgung	3
8.3 Entwässerung und Abwasserbeseitigung	3
8.4 Energieversorgung und Telekommunikation	3
8.5 Erschließungskosten	3
9. BODENORDNUNG	4
10. NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ	4

ANLAGE 1: UMWELTBERICHT

III. TEXTTEIL

1. RECHTSGRUNDLAGEN	1
2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
2.1 Art der baulichen Nutzung	1
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, gemäß § 4 BauNVO)	1
2.2 Maß der baulichen Nutzung	2
2.2.1 Grundflächenzahl	2
2.2.2 Vollgeschosse	2
2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	2
2.3 Bauweise	2
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	2
2.5 Stellung der Gebäude	2

2.6	Garagen und Stellplätze.....	2
2.7	Räume für freie Berufe.....	3
2.8	Nebenanlagen.....	3
2.9	Leistungsrechte	3
2.10	Ableitung von unverschmutztem Wasser	3
2.10.1	Dachflächen- und Oberflächenwasser	3
2.10.2	Gewässerrandstreifen	4
2.10.3	Sicker-Schichtwasser	4
2.10.4	Grundwasserschutz.....	4
2.11	Verkehrsflächen	4
2.12	Gebote zur Bepflanzung und zur Pflanzehaltung	4
2.13	Maßnahmen zum Ausgleich.....	5
3.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1	Dachform der Gebäude.....	6
3.2	Dachdeckung	6
3.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	6
3.4	Einfriedungen.....	6
3.5	Antennen	7
3.6	Anzahl der Stellplätze	7
3.7	Energieversorgungs-, Telekommunikations- und Datenkabel.....	7
3.8	Geländegestaltung.....	7
3.9	Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	8
4.	EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE.....	9
4.1	Bodenbelastung	9
4.2	Baugrundverhältnis	9
4.3	Überschussmassen.....	9
4.4	Oberboden.....	9
4.5	Regenwassernutzung	9
4.6	Erdwärmennutzung	9
4.7	Baugesuchsunterlagen	10
4.8	Vermessungs- und Grenzzeichen	10
4.9	Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers	10
4.10	Archäologische Denkmale.....	10
5.	PFLANZENLISTE.....	11

ANLAGE 1: PFLANZENLISTE

ANLAGE 2: BEISPIEL ZUR HÖHENFESTSETZUNG

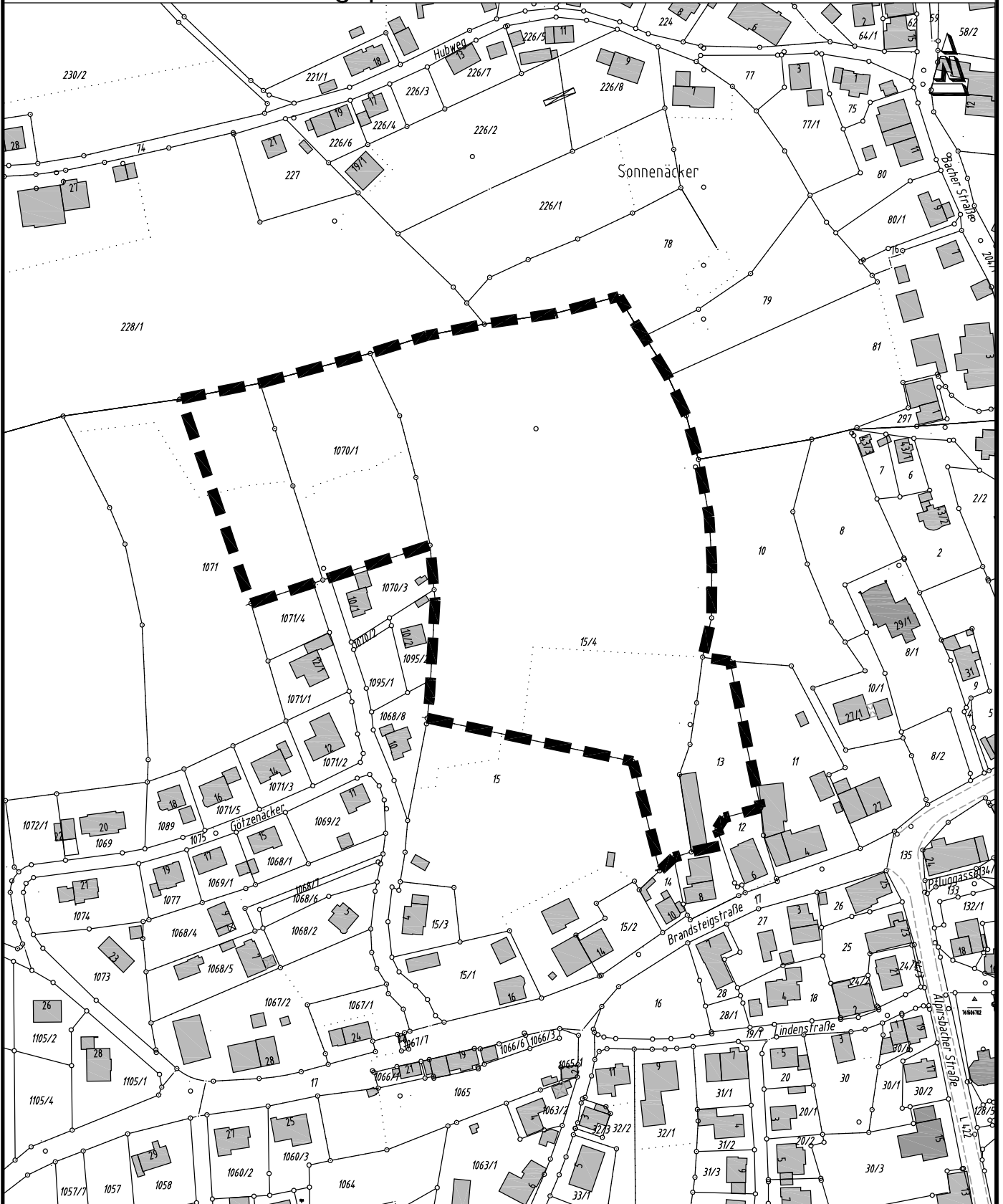
IV. LAGEPLAN M 1:500 (ZEICHNERISCHER TEIL)



Kreis Rottweil
Gemeinde Aichhalden - Ortsteil Rötenberg
Bebauungsplan "Sonnenäcker"

Übersichtslageplan M 1:2.500

Stand 22.05.2007



Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG

72280 Dornstetten - Gartenstraße 9 E-Mail: info@eppler.de
Tel. (07443) 944-0 Fax (07443) 944-50 Internet: www.eppler.de

Landkreis Rottweil

Gemeinde Aichhalden

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN

„SONNENÄCKER“

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Zur Sicherung der Wohnbauentwicklung sind im Ortsteil Röttenberg keine verfügbaren Flächen mehr vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Flächen für oben genannte Entwicklung vorbereitet werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Ausweisung der Entwicklungsflächen „Sonnenäcker“ sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) geschaffen werden.

3. INHALT DER PLANUNG

3.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet, WA, gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.2 Sonstige Nutzung

Als weiterer Planinhalt sind private und öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Den weiteren Planinhalt bilden die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wurde eine Konzeption zur Wohnbauentwicklung im Ortsteil Röttenberg erarbeitet, in der mehrere Standorte untersucht wurden. Der Standort „Sonnenäcker“ wurde vom Gemeinderat und der Verwaltung als wirtschaftlichste und verträglichste Lösung zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan und zur Entwicklung eines Bebauungsplanes beschlossen. Gegenüber früher bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen wird dieser Standort weiter in Richtung Ortszentrum geplant, was zu einer zentrumsnahen Lage und zur Schließung innerörtlicher Lücken führt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenäcker“ liegenden Flächen werden auf Antrag der Gemeinde vom 09.01.2006 in die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Schramberg aufgenommen.

5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1a BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen zu überprüfen und zu bewerten. Hierzu wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und nach § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung). Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Flächen im Geltungsbereich sind größtenteils im Eigentum der Gemeinde Aichhalden, lediglich die Teilfläche des Flurstücks Nr. 1071 sowie das Flurstück Nr. 1070/1 sind in Privateigentum.

Das Flurstück Nr. 13 liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Ortskernsanierung Röttenberg“.

Ein Teil des Flurstücks Nr. 13 liegt außerdem im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Röttenberg.

Wegen der Entfernung des Plangebietes von ca. 1,5 km zur Platzrunde des Sonderlandeplatzes Winzeln – Schramberg ist mit entsprechenden Emissionen der dort verkehrenden motorgetriebenen Luftfahrzeuge zu rechnen.

7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtslageplan und dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die überplante Fläche beträgt ca. 3,7 ha.

Das Plangebiet liegt auf Kartenblatt Nr. 7616 (TK 25).

Zentrum des Gebietes: Rechtswert 34 57 100

Hochwert 53 52 200

8. ERSCHLIEßUNG

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Das Baugebiet wird an die bestehenden Ortsstraßen Brandsteigstraße sowie Götzenacker angebunden. Nach der Entwicklung aller Erschließungsabschnitte sind durchgängige Ringstraßenverbindungen vorhanden. Durch eine Geh- und Radwegverbindung zum Ortsteil „Bach“ soll das Gebiet zusätzlich mit den vorhandenen Strukturen verbunden werden.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Entwicklungsflächen wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes, ausgehend von den Versorgungsanlagen in der Brandsteigstraße und der Straße Götzenäcker realisiert. Durch die dadurch entstehende Ringstruktur wird eine hohe Versorgungssicherheit erreicht. Die Versorgung erfolgt vom Hochbehälter Röttenberg (Wsp. 693,50 m ü. NN) aus. Das Versorgungsgebiet liegt in einer Höhenlage zwischen 648 m ü. NN und 667 m ü. NN (höchste Bebauung).

Das Wasserdargebot wird über die Eigenwassergewinnung der Gemeinde Aichhalden und die Zusatzwasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kleine Kinzig bezüglich Qualität und Menge sichergestellt.

8.3 Entwässerung und Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird teilweise dem bestehenden Sammler in der Brandsteigstraße zugeführt. Der andere Teil wird über einen neu zu bauenden Sammler zur Bacher Straße abgeführt.

Das Dach- und Oberflächenwasser wird, soweit möglich, in offene Mulden und Gräben eingeleitet und versickert. Sofern von den Baugrundstücken keine direkte offene Ableitung möglich ist, wird das unverschmutzte Wasser über Rohrsysteme den Gräben und Mulden zugeführt. Nicht versickerbares Wasser wird in das bestehende Gewässer im Nordwesten des Baugebiets eingeleitet, welches in Richtung Bacher Straße über eine Verdolung und dann im weiteren Verlauf in den Röttenbach geführt wird.

Mit dieser Planung wird den Forderungen des § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes Rechnung getragen.

8.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Für die zur Energieversorgung notwendige Trafostation ist ein Standort im Plangebiet ausgewiesen. Die erforderlichen Leitungen werden als erdverlegte Kabel hergestellt.

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 Erschließungskosten

Die grob ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf ca.

Straßenbau	640.000,00 €
Abwasserbeseitigung	690.000,00 €
Wasserversorgung ca.	243.000,00 €

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.

10. NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ

Nutzung	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	2,47	67
Verkehrsflächen	0,49	13
Grünflächen	0,71	19
Geltungsbereich	3,68	100,00

Ausgefertigt:
Aichhalden,

Gemeinde Aichhalden

Sekinger
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 22.05.2007

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

A. Ruoff

ANLAGE 1: UMWELTBERICHT

Siehe separate PDF-Datei

Landkreis Rottweil

Gemeinde Aichhalden

**TEXTTEIL ZUM
BEBAUUNGSPLAN**

„SONNENÄCKER“

UND

„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- Planzeichenverordnung (PflanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58)

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

2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, gemäß § 4 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
- (4) Nicht zugelassen sind:
 1. Gartenbaubetriebe
 2. Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist für die einzelnen Bereiche in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die einzelnen Bereiche in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ($G_{H_{max}}$) wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als $G_{H_{max}}$. Bei Flachdächern und flach geeigneten Dächern bis 10° Dachneigung reduziert sich die $G_{H_{max}}$ um 2,0 m.

Diese Angaben sind als Höchstmaß festgesetzt. Der Nullpunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ($G_{H_{max}}$), bildet das Mittel aus den natürlichen Geländehöhen, die von der höchstgelegenen Gebäudeecke und der tiefstgelegenen Gebäudeecke berührt werden. (Beispiel siehe Anlage 2)

2.3 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (o).

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, analog § 5 Abs. 6 LBO, überschritten werden.

2.5 Stellung der Gebäude

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB.

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücks- und Baugrenzen ist frei.

2.6 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern im Lageplan keine Flächen für Garagen (Ga) oder Stellplätze (St) ausgewiesen sind.

2.7 Räume für freie Berufe

Gemäß § 13 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten **Räume** zulässig.

2.8 Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen.

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.

Ausgeschlossen sind Windenergieanlagen

2.9 Leitungsrechte

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind auf der gesamten Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Anlage von Verkehrs-, Lager- und Grünflächen 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.

2.10 Ableitung von unverschmutztem Wasser

Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

2.10.1 Dachflächen- und Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Für Niederschlagswasser werden gesonderte Ableitungssysteme eingerichtet. An der Grenze der Bebauung wird im Zuge der Erschließung eine Sickermulde angelegt, in die das Niederschlagswasser einzuleiten ist.

Für die im Innenbereich liegenden Gebäude und Flächen ist die Erfassung der Niederschlagswässer über ein separates Rohrsystem vorgesehen, das ebenfalls in die an der Peripherie liegende Sickermulde entwässert.

Nicht versickerbares, überschüssiges Niederschlagswasser wird in der Mulde und einem Rohr-/Grabensystem abgeleitet.

Die Mulden- / Rinnensysteme sind zu dulden und in ihrer Funktion zu unterhalten.

2.10.2 Gewässerrandstreifen

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein Wassergraben (Gewässer II. Ordnung). Im direkten Anschluss an diesen Graben ist innerhalb des Geltungsbereiches mit der öffentlichen Grünfläche „A 1“ ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Diese Fläche muss von jeder Art von Bebauung, Umzäunung oder Auffüllung freigehalten werden.

2.10.3 Sicker-Schichtwasser

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Frischwasserleitungen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, ist deren Vorflut, sofern möglich, über das o. g. Ableitungssystem zu realisieren. Ansonsten muss der Verbleib im Grundwasserleiter sichergestellt werden. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal darf nicht erfolgen. Das gleiche gilt für Ringdrainagen.

2.10.4 Grundwasserschutz

Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Verwendung wassergefährdender Stoffe betrifft, sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

2.11 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. Die Mauern müssen mindestens 50 cm vom Rand der Fahrbahn entfernt sein und sind im Baugesuch mit darzustellen.

2.12 Gebote zur Bepflanzung und zur Pflanzehaltung

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wirksame Bepflanzung herzustellen. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste (Umweltbericht).

Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist eingeschlossen.

Sofern für ein Baugrundstück Pflanzgebote vorhanden sind, muss dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan auf der Grundlage der Pflanzliste beigelegt 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:

- bis 500 m² Grundstücksfläche: 1 Baum
- größere Grundstücke: pro angefangene 400 m² Fläche je 1 Baum

Eine bauliche Nutzung auf den ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

2.13 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.

Alle erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich werden den neu geschaffenen Baugrundstücken und den Flächen für die Erschließungsstraße im gesamten Geltungsbereich zugeordnet.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften

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

3.1 Dachform der Gebäude

Es sind Sattel-, Walm-, Tonnen-, Pultdächer (auch versetzt) und Flachdächer zulässig.

3.2 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.

Eine Begrünung von Flachdächern ist erwünscht.

3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- Die Länge der Dachgauben und Dacheinschnitte darf pro Gebäudeseite und Geschoss 2/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- Abstand zum Hausgrund muss mind. 1,00 m (Ansichtsmaß) betragen, oder wahlweise 1.5 m zum Ortgang.
- Die Höhe der Schnittlinie Seitenwand (Dachaufbau bzw. Dacheinschnitt) mit der Dachfläche darf max. 2,50 m über OK Geschossdecke liegen.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Anzahl der Stellplätze

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohneinheiten.

Wohneinheiten bis 40 m² Wohnfläche benötigen min. 1 Stellplatz, Wohneinheiten über 40 m² min. 2 Stellplätze.

3.7 Energieversorgungs-, Telekommunikations- und Datenkabel

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

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

3.8 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.

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 im Baugesuch darzustellen sowie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

3.9 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

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:

- Rasenpflaster, 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.

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

4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

4.1 Bodenbelastung

Bekannte, vermutete sowie vorgefundene 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 unverzüglich zu melden.

4.2 Baugrundverhältnis

Ein Baugrundgutachten wurde als Grundlage für die Erschließungsmaßnahmen punktuell erstellt. Dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden

4.3 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.

4.4 Oberboden

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

4.5 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 und ein „Antrag auf Teilbefreiung von der Verpflichtung zur Benutzung der öffentlichen Wasserversorgung“ zu stellen. Die Anlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

4.6 Erdwärmenutzung

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

4.7 Baugesuchsunterlagen

In den Baugesuchsunterlagen sind die Fassadengestaltung, Einfriedigungen, Parkplätze, Lagerflächen 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.

4.8 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 Landratsamt Rottweil - Vermessungsamt, zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

4.9 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers

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.

4.10 Archäologische Denkmale

Sofern bei der Bauausführung Bodenfunde oder Fundplätze entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden [Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege Tel.: (0761) 20 83 570, Fax: (0761) 20 83 599].

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.

5. PFLANZENLISTE

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzenliste, Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen.

Ausgefertigt:
Aichhalden,

Gemeinde Aichhalden

Sekinger
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 22.05.2007

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

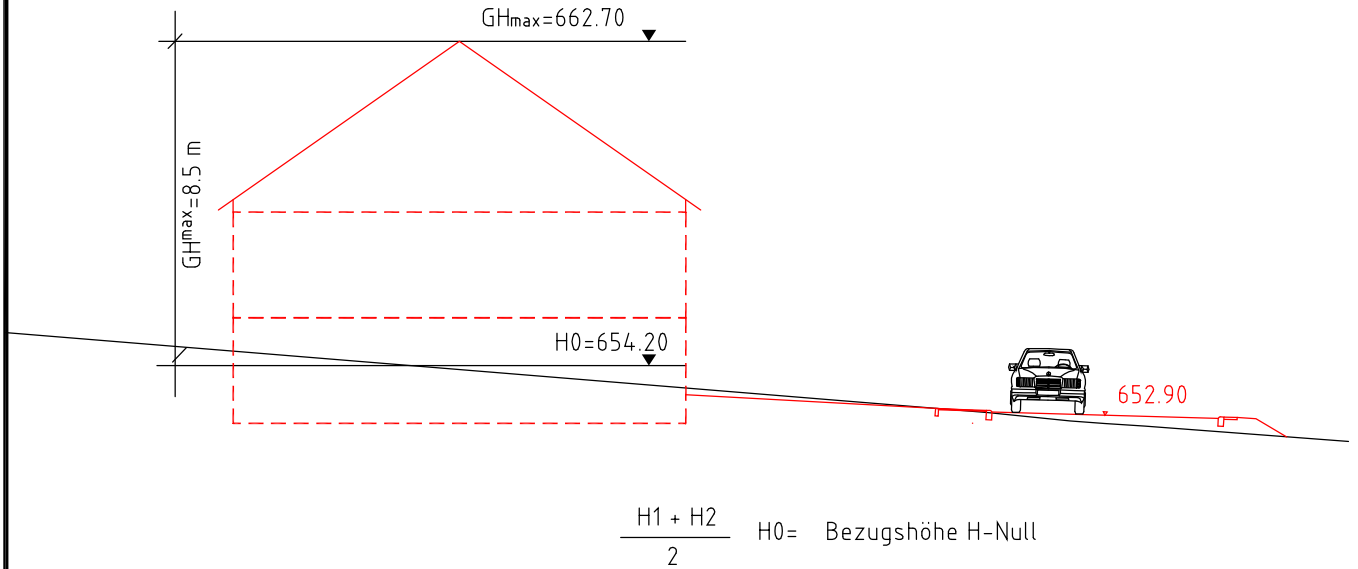
A. Ruoff

Anlage 1: Pflanzenliste siehe Umweltbericht bzw. Grünordnung

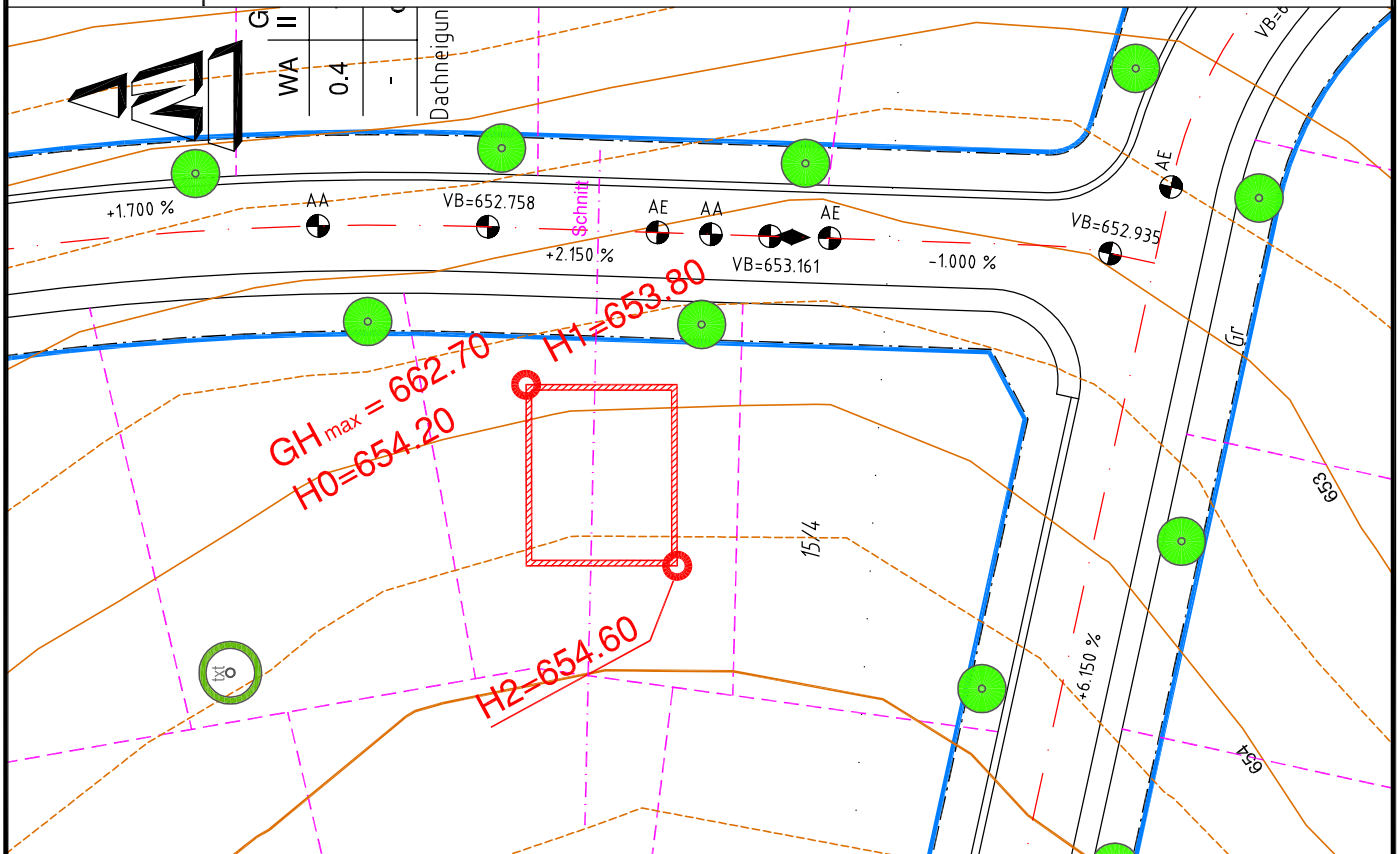
Kreis Rottweil Gemeinde Aichhalden Bebauungsplan "Sonnenäcker"

Beispiel für Höhenfestsetzung (Anlage zum Textteil)

Schnitt M 1:200



Übersichtsplan M 1:500



Gefertigt: 13.11.2006

Dipl.-Ing. ALWIN EPPLER GbR
Beratende Ingenieure

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

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, §4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 BauGB; §§16–21 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone:

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
max. zulässige Gebäudehöhe	Bauweise
Dachneigung und Form	

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

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



3.1 offene Bauweise



3.2 Einzel- u. Doppelhäuser zulässig



3.3 Baugrenzen

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



4.1 Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



4.2 Feldweg



4.3 Fußweg



4.4 öffentliche Parkfläche



4.5 Gehweg



4.6 Bankett

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



5.1 unterirdisch

6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



6.1 Öffentliche Grünfläche



öffentliche Grünfläche
hier: Kinderspielplatz / Spielfeld / Halfpipe



öffentliche Grünfläche
hier: extensiv genutzte Wiesenflächen mit Bäumen und Streuobst
-Pflegeempfehlung: 1 maliges Mulchen Juni / Juli, keine Düngung



Grünflächen im Zuge verkehrlicher Anlagen
- straßen- und weg begleitende Grünstreifen, Bankette - Pflanzung von
Bäumen und Feldhecken gemäß Nr. ??? der planungsrechtlichen
Festsetzungen - Arten und Sorten siehe Pflanzenliste



6.2 private Grünfläche

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



- 7.1 Pflanzgebot hochstämmiger Laub- oder Obstbaum
- auf öffentlichen Grundstücksflächen, Standort frei
- Arten und Sorten siehe Pflanzenliste



- 7.2 Pflanzgebot hochstämmiger Obstbaum
- auf öffentlichen Grundstücksflächen, Standort frei
- Arten und Sorten siehe Pflanzenliste



- 7.3 Pflanzgebot hochstämmiger Laub- oder Obstbaum, privat
- in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße sind ein oder mehrere Bäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (die Regelung erfolgt über die planungsrechtlichen Festsetzungen, Nr. 2.13)
- die Wahl des Standortes ist unter Berücksichtigung der Belange des Nachbarrechtes freigestellt



- 7.4 Pflanzgebot Hausbaum klein- bis mittelkronig, privat
- je Grundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum im Bereich der straßenzugewandten Gartenseite anzupflanzen, der Standort kann frei gewählt werden
- Qualität: Hochstamm, 2xv., StU 16-18



- 7.5 Pflanzgebot Ortsrandeingrünung, privat (PFG 1)
- Pflanzung von Bäumen und Feldhecken gemäß auf privaten Grundstücksflächen
- Arten und Sorten siehe Pflanzenliste



- 7.6 Pflanzgebot Feldhecken, öffentlich (PFG 2)
- Pflanzung von Sträuchern und Feldhecken, öffentlich
- Arten und Sorten siehe Pflanzenliste



- 7.7 Umgrenzung von Flächen und Einzelmaßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Maßnahmen:



- 7.8 - Gewässerrandstreifen extensiv mit begleitenden Hochstaudenfluren und gruppenweiser Pflanzung von Erlen u. Weiden
- extensive Grünlandnutzung



- 7.9 - offene Entwässerungsgräben mit begleitenden Hochstaudenfluren und gruppenweiser Pflanzung von Erlen u. Weiden
- extensive Grünlandnutzung



- 7.10 - Streuobstbestand



- 7.11 Pflanzbindung Einzelbaum
- die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen
- Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase (DIN 18920)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



8.2 Geltungsbereiche der rechtskräftigen benachbarten Bebauungspläne



8.3 vorhandene Bebauung



8.4 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



8.5 geplante Flurstücksgrenzen



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



8.7 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhe

II. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2(1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11.04.2006 beschlossen. Der Beschluß wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt am 21.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 13.11.2006 mit anschließender 14-tägiger Gelegenheit zur Erörterung der Planung.

3. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 04.12.2006 bis 12.01.2007 an der Planaufstellung beteiligt.

4. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 13.02.2007 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß §3(2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung durch die Gemeinde am 09.03.2007 in der Zeit vom 19.03.2007 bis einschließlich 18.04.2007 öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.05.2007 als Satzung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.02.2008 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Aichhalden ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Aichhalden, ____:____:_____

E. Sekinger (Bürgermeister)