

LANDKREIS ROTTWEIL

GEMEINDE AICHHALDEN

BEBAUUNGSPLAN

„GÜNTERSHÖHE III“

UND

„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“

Auftraggeber	Gemeinde Aichhalden
Verfasser	Ingenieurbüro ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG Gartenstraße 9, D - 72280 Dornstetten
Bearbeiter	Sebastian Rolfes
Stand	07. März 2017 (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.....	2
5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	2
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	2
7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	2
8. ERSCHLIESSUNG	2
8.1 Verkehrsmäßige Erschließung	3
8.2 ÖPNV	3
8.3 Wasserversorgung	3
8.4 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserableitung	3
8.4.1 Gebietseinteilung und Entwässerungssystem	3
8.4.2 Schmutzwasser und Mischwasser	4
8.4.3 Niederschlagswasserableitung	4
8.5 Gasversorgung.....	4
8.6 Energieversorgung und Telekommunikation	4
8.7 Erschließungskosten	4
9. BODENORDNUNG	5
NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ.....	5

ANLAGE 1: UMWELTBERICHT

ANLAGE 2: ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

ANLAGE 3: EXTERNER AUSGLEICH

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	3
2.5 Stellung der Gebäude	3
2.6 Garagen und Stellplätze	3
2.7 Räume für freie Berufe	3
2.8 Nebenanlagen	3
2.9 Leitungsrechte	4
2.10 Ableitung von Niederschlags- und Schichtwasser	4
2.10.1 Dachflächen- und Oberflächenwasser	4
2.10.2 Sicker-Schichtwasser	4
2.11 Verkehrsflächen	5
2.12 Sichtfelder	5
2.13 Gebote zur Bepflanzung und zur Pflanzenerhaltung	5
2.14 Externe Ausgleichsmaßnahme A1	6
3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1 Dachform der Gebäude	7
3.2 Dachdeckung	7
3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	7
3.4 Antennen	9
3.5 Stellplätze	9
3.6 EVU-, Telekommunikations- und Datenkabel	9
3.7 Geländegestaltung	9
3.8 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	10
4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE	11
4.1 Bodenbelastung	11
4.2 Überschussmassen	11
4.3 Oberboden/Bodenbeschaffenheit	11
4.4 Regenwassernutzung	11
4.5 Erdwärmenutzung	12
4.6 Kanalhausanschlüsse	12
4.7 Baugesuchsunterlagen	12
4.8 Vermessungs- und Grenzzeichen	12
4.9 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers	12
4.10 Archäologische Denkmale, Bau- und Kunstdenkmale	12
5. PFLANZENLISTE	13

ANLAGE 1: PFLANZENLISTE

ANLAGE 2: BEISPIEL ZUR HÖHENFESTSETZUNG

ANLAGE 3: ÜBERSICHTSPLAN EXTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN

IV. Zeichnerischer Teil, Lageplan M 1:500

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2.500

Diese Seite nach dem Drucken durch den Übersichtsplan ersetzen!!

Landkreis Rottweil

Gemeinde Aichhalden

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„GÜNTERSHÖHE III“**

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Aichhalden hat mit der Erschließung des Baugebietes „Alter V“ im Jahre 2014 das Angebot an gemeindeeigenen Bauplätzen deutlich erhöht. Bereits nach kurzer Zeit ist ein Großteil dieser Bauplätze jedoch verkauft oder reserviert. Sodass erneut das Angebot an gemeindeeigenen Bauplätzen gering ist.

Zur Sicherung der Wohnbauentwicklung soll daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes das bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Gebiet „Güntershöhe“ als Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch den Bebauungsplan „Güntershöhe III“ sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Mit diesem Gebiet wird die bauliche Entwicklung mit Schwerpunkt „Wohnen“ für die Gemeinde Aichhalden gesichert.

3. INHALT DER PLANUNG

3.1 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet werden Flächen für folgende bauliche Nutzungen ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in Abs. 4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen beschrieben. Für die im Geltungsbereich enthaltenen Grundstücke ist der Grunderwerb bereits getätigt. Die Baugrenzen umfassen, bis auf einen Abstand von 3-5 m zu den Straßen und anschließenden Bau- und Grünflächen, die gesamten Flächen des allg. Wohngebietes.

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß baurechtlichen Festsetzungen, Abs. 2.6 und 2.8 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Sonstige Nutzung

Als weiterer Planinhalt sind folgende Flächen erfasst.

- für die Erschließung erforderliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebote
- Flächen zur Ableitung von Schicht- und Niederschlagswasser
- Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan 98 der Verwaltungsgemeinschaft Schramberg ist das Flurstück 1595 bereits als Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird dieser Teil des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit 25.10.1999, entwickelt.

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.

Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines Grünordnungsplanes einschließlich Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ausführlich dargestellt und bewältigt. Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan, zeichnerischer – und Textteil übernommen.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS

Der gesamte Teil der noch freien Entwicklungsflächen sind im Eigentum der Gemeinde Aichhalden.

7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtslageplan und dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die überplante Fläche beträgt ca. 2,5 ha.

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

Zentrum des Gebietes: Rechtswert 34 56 135

Hochwert 53 46 888

8. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets Güntershöhe erfolgt aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücke voraussichtlich in einem Bauabschnitt. Entsprechend der bestehenden Straßen ist der Anschluss an das bisherige Wohngebiet vorgegeben. Der Umfang der Erschließung des Gebietes wird am Bedarf orientiert festgelegt.

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Der Eichenweg sowie die Stichstraße Güntershöhe enden derzeit als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit. Eichenweg und Güntershöhe werden über einen Ring miteinander verbunden. Der Eichenweg wird weiterhin bis zum Sonnenweg/Karl-Simon-Straße verlängert. Der bereits begonnene Fußweg entlang des Grundstücks Eichenweg 31 wird auf die neue Erschließungsstraße verlängert. Außerdem wird die Sulgener Straße auf die neue Erschließungsstraße eingebunden.

Für weitere zukünftige Erschließungsabschnitte werden vom Eichenweg in Richtung Süden die Stichstraße Erlenweg sowie zwei neue Erschließungsstränge (als Grünflächen) vorgehalten.

8.2 ÖPNV

Die Gemeinde Aichhalden wird hauptsächlich durch die Buslinie 7481 bedient. Das Gebiet Güntershöhe III liegt mit einem Abstand von maximal 300m an der nächst gelegenen Haltestelle (Hinteraichhalden). Somit hat das Baugebiet eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Weiterhin sind laut Nahverkehrsplan die Bedienungsstandards der Linie 7481 erfüllt.

8.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des neuen Gebietes „Güntershöhe“ erfolgt durch Weiterverlegung der vorhandenen Leitungen DN 100 in den geplanten Erschließungsstraßen bis zur Karl-Simon-Straße, wo der Ringschluss erfolgt.

8.4 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserableitung

8.4.1 Gebietseinteilung und Entwässerungssystem

Für die Entwässerung des geplanten Gebietes ist ein modifiziertes Entwässerungssystem vorgesehen. Dieses Entwässerungssystem sieht vor, unverschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen getrennt zu erfassen und über Sickermulden und Rigolen, sowie Regenwasserkanäle abzuleiten.

Im weiteren Verlauf wird dieses Entwässerungssystem an das bestehende System im Bereich Güntershöhe II angeschlossen.

Dieses bestehende kombinierte Sicker- und Ableitungssystem (Güntershöhe II) beinhaltet bereits einen Überlauf für Extremzustände in das Graben- und Gewässersystem des südlich angrenzenden Waldgebietes.

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

Mit der Wahl des vorgenannten Entwässerungssystemes wird das Kanalsystem der Gemeinde Aichhalden mit Regenwasserbehandlungs- und Kläranlage entlastet und

gleichzeitig ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

8.4.2 Schmutzwasser und Mischwasser

Die Ableitung des Misch- bzw. Schmutzwassers erfolgt in Richtung des bereits bebauten Gebietes „Güntershöhe“.

Für das Schmutzwasser werden gemäß dem topographischen Gefälle Freispiegelkanäle in den neuen Erschließungsstraßen angelegt und an die vorhandenen Anschlusspunkte im bereits bestehenden Baugebiet Güntershöhe angeschlossen.

8.4.3 Niederschlagswasserableitung

In den Erschließungsstraßen wird parallel zum Misch- bzw. Schmutzwasserkanal ein Regenwasserkanal verlegt, der an den bereits vorhandenen Leitungen anschließt.

8.5 Gasversorgung

Ein Erdgasnetz ist in dem bestehenden Baugebiet Güntershöhe bereits vorhanden. Die Fortführung der Leitungen durch die Stadtwerke Schramberg ist vorgesehen.

Die Abstimmung und Koordination mit den Stadtwerken Schramberg wird mit diesem Verfahren eingeleitet und parallel zur Erschließungsplanung intensiviert.

8.6 Energieversorgung und Telekommunikation

Für die zur Energieversorgung notwendige Trafostation wird in Abstimmung mit dem EVU 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.

8.7 Erschließungskosten

Die grob ermittelten Erschließungskosten (netto) belaufen sich auf ca.

Straßenbau	375.000,00 €
Abwasserbeseitigung	280.000,00 €
Wasserversorgung	150.000,00 €

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 20.000,00€

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.

NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ

Nutzung		
	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	1,73	69
Verkehrsflächen	0,58	23
Grünflächen	0,19	8
Geltungsbereich	2.50	100

Ausgefertigt:

Aichhalden,.....

Gemeinde Aichhalden

E. Sekinger
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:

Dornstetten, 07.03.2017

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



S. Rolfes

ANLAGE 1-4: UMWELTBERICHT

Diese Seite nach dem Drucken durch die Anlagen 1-4 ersetzen

Rottweil

Gemeinde Aichhalden

TEXTTEIL ZUM

BEBAUUNGSPLAN

„GÜNTERSHÖHE III“

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.
- Planzeichenverordnung (PflanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013.

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 „Güntershöhe III“ 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 gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO 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.

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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 (GH_{max}) wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als GH_{max} . Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 20°Dachneigung reduziert sich die GH_{max} um 1,5m.

Diese Angaben sind als Höchstmaß festgesetzt. Der Nullpunkt H_0 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 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. Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

Die Ausnahmen richten sich nach § 5, Abs. 6 LBO.

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.

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 Niederschlags- und Schichtwasser

Die Siedlungsentwässerung des Gebietes erfolgt für die neuen Entwicklungsflächen im modifizierten Mischsystem. Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

2.10.1 Dachflächen- und Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, dieser nimmt nur das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Straßenflächen auf.

Zur Ableitung der Niederschlagswässer wird ein separater Niederschlagswasserkanal mit anschließendem Graben gebaut, der über entsprechende Grundstücksanschlüsse die Ableitungsmöglichkeit schafft. Bei Grundstücken entlang deren Grenzen offene Ableitungssysteme vorhanden sind, ist die Einleitung in diese Systeme vom Grundstückseigentümer herzustellen.

2.10.2 Sicker-Schichtwasser

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, ist deren Vorflut, sofern möglich, über das Regenwasser-Ableitungssystem zu realisieren. Ist dies nicht möglich, so muss der Verbleib im Grundwasserleiter sichergestellt werden. Ein Anschluss an den Schmutz/Mischwasserkanal darf nicht erfolgen. Das gleiche gilt für Ringdrainagen. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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 Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein und sind im Baugesuch mit darzustellen.

2.12 Sichtfelder

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung (z. B. Nebengebäude, Hecken, Zäune ...) mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

2.13 Gebote zur Bepflanzung und zur Pflanzenerhaltung

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wirksame Bepflanzung herzustellen. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste (Anlage 1).

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 beigefügt werden.

PFG 1 - Pflanzgebot "Begrünung privater Grundstücke"

Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigen Flächen der privaten Baugrundstücke sind entsprechend § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Bis 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum oder ein regional-typischer Hochstamm-Obstbaum (Pflanzvorschläge siehe Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern, bei größeren Grundstücke jeweils pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche. Für die Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang 16–18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind 10 heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzvorschläge siehe Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

PFG 2 - Pflanzgebot "Begrünung Versickerungsfläche"

Die Versickerungsflächen sind durch eine Rasenansaat sowie durch standortgerechte, heimische Stauden zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Alternativ können „Heublumen“ (Saatgut aus Heustall) bzw. Mähgut (Heudrusch) verwendet werden. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden. Um einen dauerhaften Abfluss zu gewährleisten, ist die Pflanzung von Gehölzen in den Entwässerungsgräben nicht zulässig. Soweit verfügbar, sind autochthone Pflanzen zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

2.14 Externe Ausgleichsmaßnahme A1

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.

Neben den Pflanzgeboten, Pflanzbindungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sowie Verkehrsgrünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Maßnahmen auf Grundstück Nr. 968 südwestlich von Rötenberg im Umfeld des Quellgebiets des Rötenbachs durchzuführen: (Das Grundstück umfasst eine Fläche von 7.444 m²).

- Umwandlung des Ackers in Grünland: Entwicklung des Grünlands zu einer Magerwiese.
- Öffnung des verdolten Grabens. Gestaltung als naturnaher Bachlauf und Entwicklung gewässerbegleitender Hochstaudenfluren entlang des Grabens.
- Pflanzung gewässerbegleitender Gebüsche.
- Wiedervernässung: durch Anlage einer flachen Senke im Osten und Entwicklung einer Nasswiese.
- Einbindung der Fläche in das Landesbiotopvernetzungs-konzept Baden-Württemberg.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften

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

3.1 Dachform der Gebäude

Die Dachneigung und Dachform ist frei wählbar.

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 und flach geneigten Dächern ist erwünscht.

3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

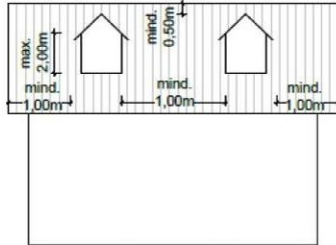
- Länge max. $\frac{3}{4}$ der Dachlänge.
- Abstand zum Hauptfirst mind. 0,5 m (Ansichtsmaß).
- Abstand zur Giebelwand mind. 1 m.
- Abstand zwischen den Gauben mind. 1 m.
- Die Ansichtsfläche von Schleppegauben darf max. 2 m hoch sein.
- Bei Gauben mit Quergiebel darf die Höhe in der Schnittlinie (Schnittfläche Seitenwand / Dachfläche) max. 2 m hoch sein.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

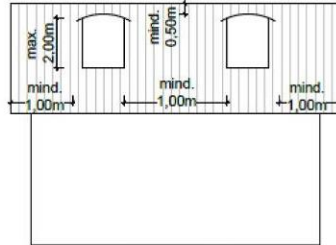
Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

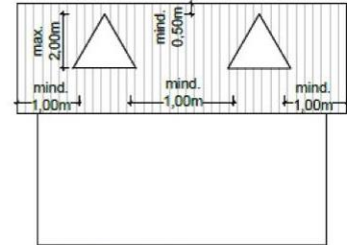
Giebelständige Gauben



Gaube mit Satteldach



Segmentbogengaube

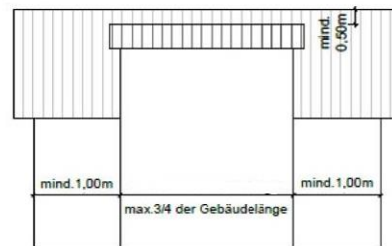


Dreiecksgaube

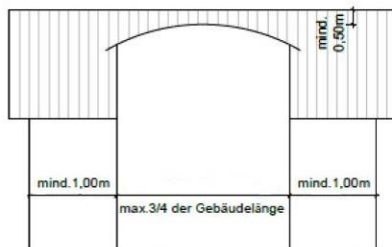
Quergiebel



Quergiebel mit Satteldach



Quergiebel mit Schleppdach

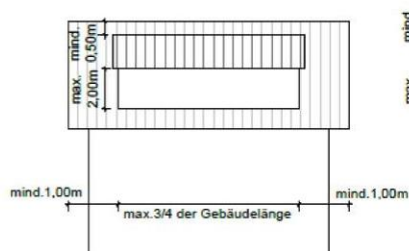


Quergiebel mit Segmentbogendach

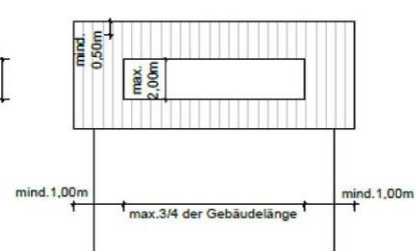
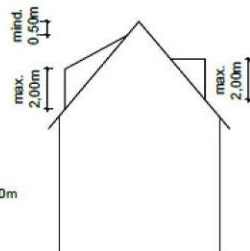


Quergiebel mit Flachdach

Schleppgauben



Schleppgaube



Flachdachgaube

3.4 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.

3.5 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.

3.6 EVU-, 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.

3.7 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.

3.8 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 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.

4.3 Oberboden/Bodenbeschaffenheit

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

Nach Geologischer Karte befinden bilden Gesteine der Plattensandstein-Formation den Untergrund im Plangebiet. Die möglicherweise sehr harten Sandsteinbänke können zu Erschwernissen beim Aushub führen. Auf das mögliche Auftreten von Setzungsfähigen Violett-Horizonten im Plattensandstein wird hingewiesen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zu Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Regenwassernutzung

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Bewässerung der gärtnerisch angelegten Flächen zu benutzen. Anlage von Zisternen mit Zwischenpuffer für Regenwasserrückhaltung. Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig.

Der Einbau von Brauchwasserkreisläufen ist der Gemeindeverwaltung anzuzeigen, und ein Antrag auf Teilbefreiung von der Versorgungspflicht zur Benutzung der öffentlichen Wasserversorgung zu stellen. Die Anlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

4.5 Erdwärmenutzung

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

4.6 Kanalhausanschlüsse

Gebäudeteile, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauhöhe liegen, sind mit Hebeanlagen bzw. Rückstauverschlüssen zu versehen.

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 (§ 18 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 vor 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, Bau- und Kunstdenkmale

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

E. Sekinger
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 07.03.2017

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Rolfes'.

S. Rolfes

ANLAGE 1: PFLANZENLISTE

ANLAGE 2: BEISPIEL ZUR HÖHENFESTSETZUNG

**ANLAGE 3: ÜBERSICHTSPLAN EXTERNE
AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

Diese Seite nach dem Drucken durch Anlagen 1 bis 3 ersetzen