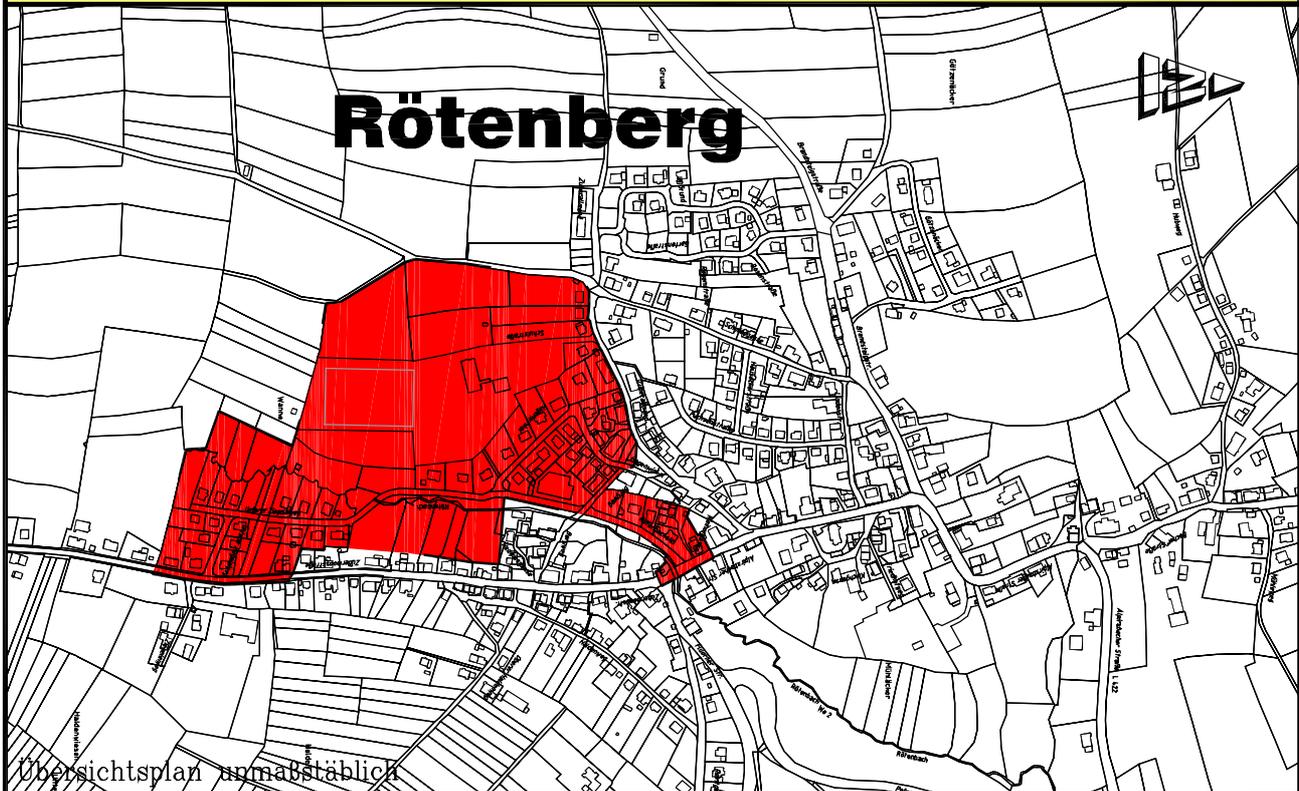


Kreis Rottweil

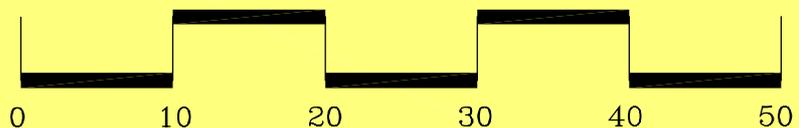
GEMEINDE AICHHALDEN

ORTSTEIL - RÖTENBERG



Bebauungsplan "Wannen - Änderung und Erweiterung"

Maßstab 1 : 500



Stand : 09. Juni 2004



Ingenieurbüro

ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG

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

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

LANDKREIS ROTTWEIL

GEMEINDE AICHHALDEN

ORTSTEIL RÖTENBERG

BEBAUUNGSPLAN

„WANNEN - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

Auftraggeber	Gemeinde Aichhalden
Verfasser	Ingenieurbüro ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG Gartenstraße 9, D - 72280 Dornstetten
Bearbeiter	Andreas Ruoff
Stand	09.06.2004 Satzung

I N H A L T

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 2 500

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Inhalt der Planung
4. Einfügung in die Bauleitplanung
5. Eingriff in Natur und Landschaft
6. Bestehende Rechtsverhältnisse
7. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
8. Erschließung
9. Bodenordnung
10. Nutzung / Flächenbilanz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksfläche
5. Stellung der Gebäude
6. Garagen- und Stellplätze
7. Gebäude und Räume für Freie Berufe
8. Nebenanlagen
9. Leitungsrechte
10. Ableitung von unverschmutztem Wasser
- 10.1 Sicker-Schichtwasser
- 10.2 Niederschlagswasser
11. Verkehrsflächen
12. Sichtfelder
13. Gebote zur Bepflanzung und Pflanzenerhaltung

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)

1. Dachform der Gebäude
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Einfriedungen
5. Werbeanlagen
6. Antennen
7. EVU-, Post- und Datenkabel
8. Geländegestaltung
9. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

IV. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Bodenbelastung
2. Überschussmassen
3. Wasserschutzgebiet
4. Regenwassernutzung
5. Erdwärmenutzung
6. Baugesuchsunterlagen
7. Vermessungs- und Grenzzeichen
8. Grundstückseigentümer
9. Oberboden
10. Archäologische Denkmale
11. Luftfahrthindernisse

V. ZEICHNERISCHER TEIL

Lageplan

M. 1 : 500

Kreis Rottweil
Gemeinde Aichhalden
Ortsteil Röttenberg

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WANNEN - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan "Wannen", genehmigt am 13.05.1987, wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes inhaltlich den zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen in den zwei voneinander getrennten Geltungsbereichen angepasst. Die Geltungsbereiche werden zusammengefasst und zur Sicherstellung der baulichen Nutzung, sowie der Sicherung von Gemeinbedarfs- und Grünflächen erweitert. Mit der Änderung und Erweiterung wird der Bebauungsplan auf die aktuellen Rechtsgrundlagen ausgerichtet.

Der bisher in den beiden voneinander getrennten Geltungsbereichen gültige Bebauungsplan "Wannen", genehmigt am 13.05.1987, behält seine Rechtskraft, bis der Bebauungsplan "Wannen - Änderung und Erweiterung" als Satzung beschlossen ist.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wannen - Änderung und Erweiterung", werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung der baulichen Nutzung am "Unteren Ziegeleiweg", sowie für die Entwicklung der Gemeinbedarfs- und der Grünflächen im Bereich Schule und Sportanlagen mit Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) geschaffen. Weiterhin sollen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden.

3. INHALT DER PLANUNG

Geringfügige Erweiterung der Flächen des allgemeinen Wohngebietes im südöstlichen Geltungsbereich am "Unteren Ziegeleiweg" und an der südlichen Geltungsbereichsgrenze durch Einbeziehung der Grundstücke die durch die Abrundungssatzung bereits in den bebauten Ortsbereich einbezogen sind.

Erweiterung der Flächen für Gemeinbedarf im Bereich der Schule, der Sport- und Gemeindehalle.

Erweiterung der Flächen für öffentliche Grünanlagen im Bereich der bestehenden Sportanlagen. Ausweisung von privaten Grünflächen zwischen Bebauung an der "Zuberallmend" und den Flächen für Gemeinbedarf, sowie am östlichen Talhang zwischen der Bebauung an der Zubermoosstraße und dem Rötenbach.

Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Anlage eines öffentlichen Parkplatzes für die Sportanlagen und die Flächen für Gemeinbedarf.

Im südlichen Bereich werden entlang dem Fließgewässer Rötenbach Flächen "zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen.

4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes "Wannen - Änderung und Erweiterung" sind nicht in der ersten generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Schramberg enthalten. Für die nicht enthaltenen Flächen wurde vom Gemeinderat die Aufnahme in den Flächennutzungsplan bei der Verwaltungsgemeinschaft Schramberg bereits beantragt.

5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

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

Die Flächen des Geltungsbereiches "Wannen - Änderung und Erweiterung" liegen südlich des Ortskernes von Rötenberg an den wohl von Westen als auch von Osten zum Rötenbach hin abfallenden Talflanken.

Wie eingangs erwähnt ist der überwiegende Teil der zur Bebauung ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebietsflächen in derzeitigem Zustand bereits überbaut. Das Rötenbachtal weist entlang dem Gewässer einen dichten Gehölzsaum auf.

Im mittleren Geltungsbereich sind zwischen der Bebauung in der Zubermoosstraße und dem Rötenbach Obstwiesen bis zum Bachlauf hin vorhanden. Im Süden des Geltungsbereiches schließen westlich des Gewässers extensiv genutzt Wiesenflächen an, in deren Anschluss landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegen.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich Grünflächen, die bereits im Bestand mit Sportanlagen belegt sind, vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches (in den Flächen für die Landwirtschaft und in der Fläche zum „Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“) liegen zwei nach § 24a Naturschutzgesetz erfasste Biotope. Da die betroffenen Flächen keiner neuen Nutzung zugeführt werden, sind die Biotope nicht gefährdet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Minimierung und Vermeidung:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Bauflächen auf ein Minimum (am "Unteren Ziegeleiweg")
- Reduzierung der Flächen für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung auf das entsprechend dem Bedarf angepasste Maß. Die Flächen für Gemeinbedarf und die öffentlichen Grünflächen zur Erweiterung der Sportanlagen werden am Bedarf orientiert dieser Nutzung zugeführt.
- Erhalt des Gehölzsaumes entlang des Rötenbaches
- Erhalt der vorhandenen Obstbaumwiesen zwischen der Bebauung und dem Rötenbach im mittleren Geltungsbereich (private Grünfläche).
- Erhalt der nach § 24a geschützten Biotope auf Flst. 798/1 und 798/2.

Ausgleich:

- Im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden entlang dem Rötenbach in der westlichen Talflanke Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Entsprechend § 1 BauGB i. V. mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist zu prüfen inwieweit durch die Änderung des Bebauungsplanes Merkmale gegeben sind die zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles bzw. einer UVP-Pflicht führen. Die Notwendigkeit ist deshalb in Frage zu stellen, da für den größten Teil der Bauflächen ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die Bebauung mit geringfügigen Ausnahmen (am Ziegeleiweg) bereits vorhanden ist.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die im Geltungsbereich bestehende Bebauung ist mit den dazugehörigen Grundstücken grundbuchrechtlich gesichert.

Die Grundstücke für die Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen bzw. der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für den ruhenden Verkehr, stehen im Eigentum der Gemeinde oder werden von der Gemeinde erworben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wannen - Änderung und Erweiterung" liegt größtenteils innerhalb der Wasserschutzzone III b der Trinkwasserfassung für den Tiefbrunnen Röttenberg.

7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan "Wannen - Änderung und Erweiterung" umfasst die Fläche von 15,2 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt gemäß dem Übersichtslageplan vom 30.10.2001.

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

Zentrum des Gebietes:	Rechtswert	34 57 200
	Hochwert	53 52 700

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung innerhalb des Bebauungsplanes ist zum überwiegenden Teil bereits vorhanden. Noch nicht hergestellt ist lediglich eine Fußwegverbindung zwischen dem "Unteren Ziegeleiweg" und der "Zubermosstraße", der zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

8.2 Wasserversorgung

Die Anlagen zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden.

8.3 Entwässerung

Das gesamte Gebiet ist an die zentrale Abwasserreinigung des Ortsteiles Röttenberg angeschlossen. Die entsprechenden Ableitungskanäle sind vorhanden.

Bei neu zu bebauenden Grundstücken ist eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer anzustreben.

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

8.4 EVU und Telekom

Die für die Energieversorgung erforderlichen Einrichtungen sind vorhanden. Sofern nach Vorgabe des EVU Ergänzungen erforderlich, werden diese in den Plan mit aufgenommen.

Das gleiche gilt für Anlagen im Bereich der Telekommunikation.

Die Abstimmung und Koordination mit den jeweiligen Versorgungsträgern wird mit diesem Verfahren eingeleitet und soweit erforderlich mit der weiteren Umsetzung fortgesetzt.

9. BODENORDNUNG

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Der für öffentliche Belange eventuelle notwendig werdende Grunderwerb wird von der Gemeinde mit den betroffenen Grundstückseigentümern getätigt.

10. NUTZUNG / FLÄCHENBILANZ

Nutzung	ha	%
Allgemeines Wohngebiet (bereits genehmigt)	2,24	15
Allgemeines Wohngebiet (zusätzlich)	0,13	1
Mischgebiet (bereits genehmigt)	2,82	19
Verkehrsflächen	0,95	6
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,26	2
Verkehrsgrün	0,11	1
Flächen für Gemeinbedarf	1,19	8
öffentliche Grünfläche	2,89	19
private Grünfläche	1,89	12
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,78	5
Flächen für die Landwirtschaft	1,93	13
Geltungsbereich	15,20	100

Ausgefertigt:
Aichhalden, 09.06.2004

Gemeindeverwaltung Aichhalden

E. Sekinger
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 09.06.2004

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

A. Ruoff

Kreis Rottweil
Gemeinde Aichhalden
Ortsteil Röttenberg

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„ WANNEN - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG “**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

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

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO.

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungswesens
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

(4) Nicht zulässig sind

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

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

(3) Nicht zulässig sind

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

7. Tankstellen

8. Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 16 – 21a BauNVO.

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

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Das Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut. Deshalb wird auf die Höhenfestsetzung verzichtet.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

Für die Mischgebietsflächen und das Allgemeine Wohngebiet 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.

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

5. STELLUNG DER GEBÄUDE

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB.

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücks- und Baugrenzen wird nicht festgelegt, da der überwiegende Teil der Bebauung vorhanden ist.

6. GARAGEN- UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB.

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

7. GEBÄUDE UND RÄUME FÜR FREIE BERUFE

Gemäß § 13 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind im WA Räume, im Mi 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 Sicker-Schichtwasser

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Frischwasserleitungen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal darf nicht erfolgen
Das gleiche gilt für Ringdrainagen.

10.2 Niederschlagswasser

Bei Neubauvorhaben ist eine modifizierte Grundstücksentwässerung anzustreben, d.h. eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

11. VERKEHRSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB.

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

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

12. SICHTFELDER

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

13. GEBOTE ZUR BEPFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 25 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend zu schützen. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist eingeschlossen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften)

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

1. DACHFORM DER GEBÄUDE

Zugelassen sind Dachformen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

2. DACHDECKUNG

Das Material für die Dachdeckung ist nicht festgesetzt, da die Bebauung des Gebietes fast vollständig vorhanden ist.

3. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind generell zulässig.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

Aufbauten bei Gewerbebetrieben (Lichtkuppeln, Entlüftungen) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

4. EINFRIEDUNGEN

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

5. WERBEANLAGEN

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

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

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

Intermittierende oder Lauflichtanlagen sind unzulässig.

6. ANTENNEN

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

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

7. EVU-, POST- UND DATENKABEL

Alle ggf. notwendigen Energie-, Fernmelde- und Datenkabel sind soweit nicht bereits vorhanden 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 Geländebeziehungen 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 und die Gebäudehöhe auf den Nachbargrundstücken.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

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

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

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

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

IV. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. BODENBELASTUNG

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

2. ÜBERSCHUSSMASSEN

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

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

3. WASSERSCHUTZGEBIET

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen liegen im Wasserschutzgebiet, Zone III B, der Trinkwasserfassungen der Gemeinde Aichhalden, Ortsteil Röttenberg. Für diese Bereiche gelten die Beschränkungen der Rechtsverordnung vom 15.11.1966 für dieses Wasserschutzgebiet.

4. REGENWASSERNUTZUNG

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

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

5. ERDWÄRMENUTZUNG

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

6. BAUGESUCHSUNTERLAGEN

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

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

7. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

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

8. GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

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

Der Grundstückseigentümer ist von dem Anbringen solcher Anlagen zu benachrichtigen.

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

9. OBERBODEN

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

10. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE

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

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

11. LUFTFAHRTHINDERNISSE

Aufgrund der Lage des Plangebietes zur Platzrunde des Sonderlandeplatzes „Winzeln – Schramberg“ müssen Kräne und Baugeräte ab einer Höhe von 30 m über Grund zur luftverkehrsrechtlichen Stellungnahme beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 45 (Luftfahrt) vorgelegt werden.

Ausgefertigt :
Aichhalden, 09.06.2004

Gemeindeverwaltung
Aichhalden

E. Sekinger
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung :
Dornstetten, 09.06.2004

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

A. Ruoff

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)



1.2 Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 BauGB; §16–21 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone:

Füllschema der Nutzungsschablone: ALLGEMEINES WOHNGBIET

WA	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
-	Bauweise
Dachneigung und Form	

Füllschema der Nutzungsschablone: MISCHGBIET

MI	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
-	Bauweise
Dachneigung und Form	

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

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



3.1 offene Bauweise



3.2 Baugrenzen

4. Bauflächen für den Gemeinbedarf

(§5 (2) 2 und 4, §9 (1) 5 und (6) BauGB)



4.1 Flächen für den Gemeinbedarf



Schule



Kulturell



Sportplatz



Bolzplatz



Sporthalle

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



5.1 Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



5.2 verkehrsberuhigter Bereich



5.3 Fußweg



5.4 öffentliche Parkplätze

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

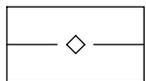
(§5 (2) 4 und (4), §9 (1) 12, 14 und (6) BauGB)



6.1 Elektrizität (Trafostation)

7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



7.1 unterirdisch



8. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



8.1 Öffentliche Grünflächen



8.2 Verkehrsgrün



8.2 private Grünflächen



Spielplatz



Sportplatz



Bolzplatz

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



9.1 Röttenbach



9.2 Fischteich



9.3 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

10. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.9, und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 18, 25 und Abs.6 BauGB)



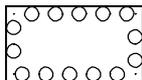
10.1 Flächen für die Landwirtschaft

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

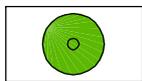
(§ 5 Abs.2 Nr.10, und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)



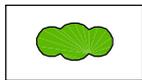
11.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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



11.3 Pflanzgebot Bäume



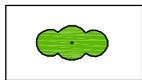
11.4 Pflanzgebot Hecken



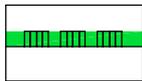
11.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



11.6 Pflanzbindung vorhandene Bäume

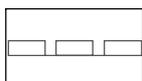


11.7 Pflanzbindung vorhandene Hecken



11.8 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 24a NatSchG)

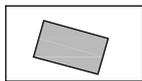
12. SONSTIGE PLANZEICHEN



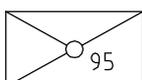
12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs BBP Wannan rechtskräftig am 29.05.1987 (§9 Abs.7 BauGB)



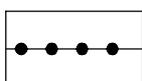
12.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wannen - Änderung und Erweiterung"



12.3 vorhandene Bebauung



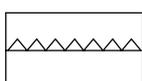
12.4 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



12.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.4 und §6 Abs.5 BauNVO)



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



12.7 Sichtfelder

II. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB vom Gemeinderat am 03.12.2002 beschlossen. Der Beschluß wurde durch Veröffentlichung in den Aichhalder Nachrichten am 13.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 BauGB erfolgte durch die stattgefundene Informationsveranstaltung am 29.01.2003

3. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 06.10.2003 für die Dauer eines Monats an der Planaufstellung beteiligt.

4. AUSLEGUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat hat am 03.02.2004 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 20.02.2004 in der Zeit vom 01.03.2004 bis einschließlich 31.03.2004 öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß Paragraph 10 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 08. Juni 2004 als Satzung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 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)

Kreis Rottweil
Gemeinde Aichhalden
Ortsteil Röttenberg

SATZUNG ÜBER

- 1. DEN BEBAUUNGSPLAN "Wannen - Änderung und Erweiterung"**
- 2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Wannen - Änderung und Erweiterung"**

Der Gemeinderat der Gemeinde Aichhalden hat am 08. Juni 2004 in öffentlicher Sitzung

- 1. Den Bebauungsplan "Wannen - Änderung und Erweiterung"**
- 2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wannen - Änderung und Erweiterung"**

unter Zugrundelegung nachfolgend aufgeführter Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1999 - BlanzV90)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der jeweils geltenden Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

1. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BauGB
2. die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem Lageplan vom 08.06.2004 (M. 1 : 500 - § 2 Nr. 1.2. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Bebauungsplan

- 1.1 Übersichtslageplan, M. 1 : 2.500 v. 30.10.2001
- 1.2 Lageplan, zeichnerischer Teil, M. 1 : 500, in der Fassung vom 08.06.2004.
- 1.3 Textliche Festsetzungen, bauplanungsrechtlicher Teil, in der Fassung v. 08.06.2004
- 1.4 Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 08.06.2004

2. Satzung örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Schriftliche Festsetzungen für örtliche Bauvorschriften, bauordnungsrechtlich Teil, in der Fassung v. 08.06.2004
- 2.2 Gemeinsamer zeichnerischer Teil entsprechend § 2 Pkt. 1.2 M. 1 : 500, in der Fassung vom 08.06.2004

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Wannen - Änderung und Erweiterung" und die Satzung für örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wannen - Änderung und Erweiterung" treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 und 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB)

Ausgefertigt:
Aichhalden, 09.06.2004

E. Sekinger (Bürgermeister)