

# **Gemeinde Aitrach**

Satzung zur 1. Änderung (Teilaufhebung)  
des Bebauungsplanes „An der Kirche“  
mit örtlichen Bauvorschriften

Planzeichnung

Verfahrensvermerke

Begründung

# **Begründung zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „An der Kirche“ in Aitrach**

## **Städtebauliche Begründung**

### **1. Rechtskraft/Geltungsbereich**

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „An der Kirche“ sind mit Datum vom 20.10.2005 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Aitrach rechtskräftig geworden.

#### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den zentralen Ortsbereich der Gemeinde Aitrach mit Kirche und Friedhof. Er wird abgegrenzt im Süden durch die Verbindungsstraße Hauptstraße-Schwalweg; im Südwesten durch die Hauptstraße; im Norden entlang des Berghanges zur freien Landschaft und im Osten durch den Griesweg.

#### **1.3 Gegenwärtige Nutzung und Situationen im Planbereich**

Die Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes „An der Kirche“ lassen sich derzeit in drei räumlich gegliederte Abschnitte teilen, denen unterschiedliche Nutzungen zugeordnet sind:

Zentral liegt der Bereich für den öffentlich/gemeindlichen Bedarf mit Kirche Friedhof und Aussegnungsgebäude.

Im Norden und Osten gliedert sich ein allgemeines Wohngebiet mit Gebäuden mit Erdgeschoss und ausbaufähigen Dachgeschoßen an. Im Süden, in dem Zwickel zwischen Kirchgässle, Schwalweg und Hauptstraße sowie der Bebauung entlang der Hauptstraße ist ein Mischgebiet vorgesehen, das sich an der örtlichen Struktur des Bestandes orientiert.

#### **1.4 Planbereich für die Teilaufhebung**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „An der Kirche“ erfolgt auf den Grundstücken Flurst. Nr. 110/1; 110/2 und 111 und ergibt sich aus dem beiliegenden Bebauungsplan.

#### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft

Leutkirch-Aichstetten-Aitrach ist der betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche ausgewiesen. Mit der Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes ist der Geltungsbereich aufgrund der Bestandsnutzung in der Umgebung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dem Entwicklungsangebot wird somit Folge geleistet.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlage: rechtliche Anforderung an ein Aufhebungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Satzung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen. Die Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Bei einer Aufhebung eines Teilbereiches der Planung kann das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden, wenn durch die Änderung (Aufhebung) die Grundzüge der übrigen Planung nicht berührt werden. Auf Grund der Durchführung im Vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Ein weiterer Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung der Teilaufhebung des Bebauungsplans zulässig waren.

## 3. Damaliger Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan „An der Kirche“ sollte durch die Bauleitplanung die dörfliche Infrastruktur mit Gasthäusern und Geschäften für den täglichen Bedarf erhalten und durch die Ausweisung von Flächen die Gemeinschaftseinrichtungen wie Kirche, Friedhof, Aussegnungsgebäude und Parkplätze gesichert werden.

Mit Einbeziehung der Flächen entlang der Hauptstraße sowie des Zwickels zwischen Hauptstraße, Kirchgässle und Schwalweg sollte die bauliche Entwicklung verbindlich geordnet und geregelt werden.

Die Planung geht dabei von dem Grundgedanken aus, die großen Bau - massen entlang der Hauptstraße zur Fassung des Straßenraumes zu belassen, bzw. bei Neubauten zu fordern. Dies gilt auch für den Bereich des Zwickels zwischen Hauptstraße, Kirchgässle und Schwalweg.

Der Bereich entlang der Hauptstraße (L 260) und des Kirchplatzes, eingeschlossen die Flächen zwischen Hauptstraße, Kirchgässle und Schwalweg ist wegen seiner Nähe zur Landstraße, aber auch wegen der in der Umgebung befindlichen Gebäudenutzungen (Elektrogeschäft, Gasthaus) als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Bei den Ausführungen zu den Ausgleichsmaßnahmen wird in der Bestandserhebung zum Bebauungsplan festgestellt, dass der Bereich des Zwickels zwischen Hauptstraße, Kirchgässle und Schwalweg bebaut ist und die Struktur in diesem Bereich durch die Festlegungen im Bebauungsplan nicht wesentlich geändert werden. Der volle Ausgleich erfolgt daher durch die Ausweisung der Streuobstwiese und dem Erhalt des Grüngürtels entlang der Böschung im nördlichen Bereich des Plangebietes.

4.

#### **Derzeitige wesentliche Festsetzungen für den aufzuhebenden Bereich**

Die Fläche, begrenzt durch die Hauptstraße, Kirchgässle und Schwalweg ist als Mischgebiet ausgewiesen. Nach § 6 BauNVO ist ein Mischgebiet dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Nach der Rechtsauslegung bedeutet Mischgebiet, dass keine Nutzungsart ein deutliches Übergewicht über die andere haben darf.

Im Bebauungsplan sind 4 Baufenster mit unterschiedlichen Firstrichtungen vorgesehen. Es sind Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m sowie einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° - 48° vorgeschrieben.

Die festgelegte Art und das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich somit an der Umgebungsbebauung.

5.

#### **Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Für die Beurteilung der Durchmischung wird das Bebauungsplangebiet herangezogen.

Bei Verwirklichung einer weiteren Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet sind die Kriterien des Mischgebietes nicht mehr gegeben. Durch die Wohnbebauung wird ein Übergewicht an Wohnfläche gegenüber Gewerbefläche erreicht. Dies ist in einem Mischgebiet nicht zulässig.

Der Bedarf an Wohnflächen liegt in der Gemeinde Aitrach jedoch verstärkt vor.

Nach Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „An der Kirche“ mit einer Teilaufhebung zwischen Hauptstraße, Kirchgässle und Schwalweg wird dieser Bereich nach § 34 BauGB als Innerortslage eingestuft. Damit kann die umgebende Bebauung mit Schneiderei im Gebäude Hauptstraße 34 und das Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 35 mit einbezogen werden. Der Bereich ist weiterhin als Mischgebiet einzuordnen. Durch die Einbeziehung der umgebenden Bebauung werden die Kriterien eines Mischgebietes – nämlich die Durchmischung mit Wohn- und Gewerbefläche - erfüllt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „An der Kirche“ und der damit verbundenen Aufhebung des Teilbereiches Hauptstraße, Kirchgässle und Schwalweg des B-Planes „An

der Kirche“ ist die Möglichkeit einer Wohnbebauung in diesem Bereich gegeben.

# **Satzung**

## über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „An der Kirche“

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. m. § 74 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikelgesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz v. 28.12.2004 (GBl. S. 882), hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach am 10.10.2005 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „An der Kirche“ als Satzung beschlossen. Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB macht die Gemeinde von der Überleitungsregelung Gebrauch und legt weiterhin das BauGB von 1997 (in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I S. 1189) zu Grunde.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischem Teil vom 27.09.2005 und dem textlichem Teil in der Fassung vom 27.09.2005 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen
2. Die gemäß § 74 Abs. 7 LBO kombiniert erlassenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 27.09.2005 und textlichen Teil vom 27.09.2005.

### **§ 3**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften in Ziff. 2.1 bis 2.10 zuwiderhandelt.

**§ 4**  
**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aitrach, den 10.10.2005



Alexa Bürgermeister

Gemeinde Aitrach

Landkreis Ravensburg

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „An der Kirche“**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Da der heutigen Siedlungsentwicklung naturräumliche und rechtliche Grenzen gesetzt sind, ist die Gemeinde Aitrach bemüht, vorrangig das innerörtliche vorhandene Potenzial auszuschöpfen um die Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere durch ortsansässige Bauwillige, zu befriedigen. Die Platzknappheit auf dem bestehenden Friedhof macht eine Erweiterung des Friedhofes notwendig. Gleichzeitig soll erstmals eine Aussegnungshalle mit Aufbahrungsräumen erstellt werden. Darüber hinaus soll durch die Neuordnung der bestehenden Bebauung eine geordnete Bebauung und eine Verdichtung großer Baugrundstücke erreicht werden.

Die dörfliche Infrastruktur wie Gasthäuser und Geschäfte für den täglichen Bedarf sollen erhalten, die Erstellung bzw. Erweiterung der notwendigen Gemeindebedarfseinrichtungen wie Kirche, Friedhof, Aussegnungshalle und Parkplätze sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Zur rechtlich fundierten Absicherung ihrer Planungsziele hat daher der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach am 15.02.1993 beschlossen, im Ortszentrum von Aitrach im Bereich der Kirche einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wird im Südwesten durch die Hauptstraße, im Westen durch den Espenweg, im Osten durch den Schwalweg über den Griesweg und im Norden entlang der Grundstücksgrenze der Flurstücke 139/4, 152, 129, 127/2, 128/1 und 128/2 begrenzt. Maßgebend für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften.

#### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Fortschreibung 2010 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach ist seit 07.11.2002 wirksam. Der Bebauungsplan berücksichtigt in vollem Umfang die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Städtebauliche Neuordnung**

Für die notwendige Erweiterung des Friedhofs und den Neubau der Aussegnungshalle musste der alte Kindergarten abgebrochen und an anderer Stelle neu erstellt werden. Der inzwischen ebenfalls neu erstellte öffentliche Parkplatz mit 25 Stellplätzen dient den umliegenden öffentlichen Einrichtungen (Kirche, Friedhof, Kindergarten und Rathaus). Diese Neuordnung entspricht den Zielsetzungen der Landessanierungsmaßnahme „Aitrach-Ortsmitte“.

Mit der Bebauung entlang der Hauptstraße sowie des Zwickels zwischen Hauptstraße, Kirchgässle und Schwalweg kann die bauliche Entwicklung in diesem Bereich verbindlich geregelt werden.

Die Planung geht von dem Grundgedanken aus, die großen Baumassen entlang der Hauptstraße zur Fassung des Straßenraumes zu belassen bzw. bei Neubau zu fordern. Die dahinter liegende Bebauung nimmt an Masse ab und schafft damit eine Verbindung zur freien Landschaft mit der dazwischen liegenden Obstwiese. Die Begrünung entlang der Hangkante muss erhalten werden. Dies gilt insbesondere für die drei Baugrundstücke 8, 9 und 10, deren nicht überbaubare Flächen teilweise in diesem Bereich liegen. Der inzwischen von einer auf drei Achsen erweiterte Friedhof erhält seine Symmetrie durch die Ausbildung einer an das mittlere Gräberfeld angelagerten Apsis.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Straße**

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt mit Ausnahme der für die Grundstücke 1 bis 7 neu anzulegenden Stichstraße durch vorhandene Straßen.

Für die neue Erschließungsstraße wird ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, der ohne Gehweg auskommt und angesichts der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Aktivitäten eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer (Schrittgeschwindigkeit) bietet und darüber hinaus wildes Parken verhindert.

Der Weg, der an der oberen Hangkante entlang führt und im Norden einen Kinderspielplatz erschließt, stellt eine wichtige fußläufige Verbindung vom Schwalweg zum Espenweg und zum Griesweg/Landhausstraße dar und gewährleistet damit eine verkehrsfreie Verbindung zum neuen Kindergarten am Schwalweg.

### **5.2 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die vorhandenen Wasserleitungen der Gemeindewasserversorgung in der Hauptstraße und im Griesweg angeschlossen.

### **5.3 Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet soll abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen werden. Die hierzu erforderlichen kanalisationstechnischen Anlagen (Kanalleitungen, Regenwasserbehandlung) sind ausreichend vorhanden. Dies wird im Rahmen der Berechnungen für das Schmutzfrachtmodell nachgewiesen.

Auch nach der Änderung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, das ab 01.01.1999 eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorsieht, wird an der Entwässerung im Mischsystem festgehalten.

Nach dem Gutachten des Büros für Geotechnik Dr. Rudolf Ebel, Bad Wurzach, vom 16.11.1998, das im Rahmen der Friedhofserweiterung angefertigt wurde, wurden hohe Grundwasserstände im Baugebiet mit enormer Dynamik festgestellt. Im Bereich der Bauplätze 8 bis 12 liegt der am 12.11.1998 gemessene Grundwasserstand bei 590,21 m über NN. Die dort vorgesehene EFH liegt bei 591,70 m bzw. 591,80 m über NN. Eine Versickerung von Oberflächenwasser scheidet wegen des hohen Grundwasserstandes aus. Im Bereich der Bauplätze 1 bis 7 wurde der Grundwasserstand am 12.11.1998 mit 590,56 m über NN gemessen. Der seinerzeit gemessene Abstand zur Geländeroberfläche beträgt folglich 2,94 m. Allerdings hat der Gutachter aufgrund der Ganglinien der Messstellen 156770 bzw. 176770 für einen möglichen Höchststand einen Zuschlag von 1,66 m zu dem o. g. Wert hinzu gerechnet. Der Abstand von der Geländeroberfläche zum Grundwasserhöchststand beträgt folglich nur 1,28 m. Nach der ATV-Regelung soll ein Mindestabstand zwischen der Sohle der Sickeranlage und dem Grundwasserstand von 1 m nicht unterschritten werden. Wenn man nun die Sohle der Sickeranlage mit mindestens 30 cm unter Geländeroberfläche annimmt, scheidet eine Versickerung aus.

Hinzu kommt, dass der Bodenaufbau mit bindigen Deckschichten nur gering durchlässig ist. In einer im höher liegenden Bereich ausgehobenen Schürfgrube ist folgender Schichtenaufbau festgestellt worden:

- Mutterboden (40 cm): Schluff, feinsandig, stark humos, dunkelbraun
- Verwitterungslehm aus Hochflutablagerungen (30 cm): Schluff, feinsandig, humos bis schwach humos, grau-braun, weich, feucht
- Hochflutablagerungen (70 cm): feinsand, stark schluffig bis schluffig, oliv, rot-braun-fleckig, sehr locker, stark feucht
- Terrassenkies: Fein- bis Grobkies, sandig bis stark sandig, schwach steinig, sehr schwach schluffig, grau, mitteldicht bis feucht, feucht

Um eine Versickerung zu gewährleisten, müssten die Deckschichten bis auf den Terrassenkies durchstoßen und durch Rollkies oder Wandkies ersetzt werden. Eine Versickerung würde deshalb einen erheblichen technischen Aufwand erfordern.

## **6. Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG, § 1a BauGB**

### **6.1 Bestandserhebung**

Die Flächen im umschriebenen Geltungsbereich stellen sich z. Zt. wie folgt dar:

Die Grundstücke entlang der Hauptstraße/Espenweg, im Bereich des Zwickels Hauptstraße/Kirchgässle, Schwalweg und entlang des Griesweges sind bebaut. Die Struktur in diesem Bereich wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan nicht wesentlich geändert.

Die Flächen, auf welchen Neubauten ausgewiesen sind, werden derzeit landwirtschaftlich oder als Gartenflächen genutzt. Das Landschaftsbild ist bisher geprägt von dem Grünzug entlang der Hangkante und dem teilweise freien Blick in die nördlich anschließenden tiefer liegenden Auen des Illertals.

## **6.2 Prognose**

Durch die Bebauung der Grundstücke werden insgesamt ca. 10 % der freien Fläche versiegelt. Die unbebaubaren Flächen der Baugrundstücke werden künftig gärtnerisch angelegt und genutzt. Ein Defizit gegenüber der bisherigen Vegetation wird durch das Ausweisen einer Streuobstwiese, die extensiv landwirtschaftlich nutzbar ist, verhindert.

Die Grundwasserneubildung wird, bedingt durch die minimale Bebauung, unwesentlich eingeschränkt. Die Grundstücksbesitzer werden auf die Merkblätter der Unteren Wasserbehörde hingewiesen:

„Allgemeiner Grundwasserschutz“,  
„Bodenschutz bei Bauarbeiten“.

Die geplante Neubebauung wird auf das örtliche Kleinklima keine Auswirkungen haben. Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild nur geringfügig verändert.

## **6.3 Vermeidung und Verminderung**

Der Schutz des Grundwassers wird durch einen vollständigen Anschluss der bebauten und versiegelten Flächen an die Ortskanalisation gewährleistet. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird dadurch minimiert, dass die Dichte der Bebauung zur Streuobstwiese und zur freien Illeraue hin abnimmt und der Grüngürtel im Bereich der Böschung erhalten wird.

## **6.4 Ausgleichsmaßnahme**

Durch die Ausweisung der Streuobstwiese und dem Erhalt des Grüngürtels entlang der Böschung mit einer Fläche von ca. 3500 m<sup>2</sup> wird ein voller Ausgleich zur Neubebauung erreicht.

## **7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzung**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich entlang der Hauptstraße (L 260) und beim Kirchplatz ist wegen seiner Nähe zur Landesstraße und den dort vorhandenen Nutzungen (Elektrogeschäft, Gasthaus) als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

Der der Landesstraße abgewandte Bereich, der im Norden an die freie Landschaft grenzt, und überwiegend dem Wohnen vorbehalten bleibt, ist als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der derzeit vorhandenen baulichen Dichte der Umgebungsbebauung. Zur Wahrung des Dorfcharakters (lockere Bebauung – durchgegrünte Ortsmitte) wird von einer stärkeren Nachverdichtung abgesehen.

### **7.3 Höhenlage der Gebäude**

Infolge der besonderen innerörtlichen Lage ist auf die topografische Situation besondere Rücksicht zu nehmen. Von unnatürlich wirkenden Geländemodellierungen ist deshalb abzusehen.

### **7.4 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich einerseits an dem Grundsatz des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden, zum anderen sind gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung der innerörtlichen Situation bieten die Baufenster ausreichenden Spielraum. In der Regel sind die Freiflächen (nicht überbaubare Teile des Grundstücks) nach Süden oder Westen orientiert.

### **7.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Mit der klaren Vorgabe der Firstrichtung wird eine harmonische Einfügung der Neubauten in die baulichen Strukturen des Ortskerns sichergestellt. Dort wo es vertretbar ist, werden wahlweise zwei Firstrichtungen zugelassen.

### **7.6 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig um die gewünschte Offenheit und Großzügigkeit der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.

### **7.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sind im neuen Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zur Hauptstraße (L 260) Sichtfelder (3/70m) freizuhalten.

### **7.8 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Der Erhalt der das Ortsbild prägenden großkronigen Einzelbäume an der Hangkante und im Bereich der Kirche ist mittels Pflanzbindung gesichert. Die festgesetzten Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und fördern somit die Grundwasserneubildung. Außerdem dienen sie dem Klimaschutz sowie der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes.

Zur landschaftsgerechten Eingrünung der privaten Grundstücke sind nur heimische Gehölze zulässig.

Zufahrten, Stellflächen und befestigte Hofflächen sind zur Verminderung des Bodenversiegelungsgrades, zur Verbesserung des Wasserhaushalts und aus Gründen des Klimaschutzes mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Aus den gleichen Gründen sollen die Garagenzufahrten in der Breite beschränkt werden.

### **7.9 Verkehrsflächen**

Auf Ziff. 5 der Begründung – Erschließung – wird verwiesen

## **7.10 Grünflächen**

Die Vorgartenflächen im Bereich der Wohnstraße dienen zusammen mit den öffentlichen Grünflächen der Durchgrünung des Baugebiets im Sinne eines wirkungsvollen Gemeinschaftsgrünes und der Verbesserung der Umweltbedingungen. Durch die Streuobstwiese soll einschließlich dem Friedhof eine Grünzäsur in Nordsüdrichtung erreicht werden. Damit wird einerseits eine qualitätvolle Grünstruktur geschaffen, die die bestehenden wertvollen Gehölzbestände im Norden (Hangbereich zum Gries) und im Osten verbindet und andererseits eine gute Sichtverbindung von Norden zur denkmalgeschützten Pfarrkirche gewährleistet.

## **7.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für den „Hinterliegerbauplatz“ 9 ist für den Fall, dass dieser entgegen der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen vermessen wird, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Damit ist die Erschließung dieses Bauplatzes gesichert.

## **7.12 Wandhöhen**

Die angegebenen Wandhöhen orientieren sich am Bestand. Sie sind – mit Ausnahme der Wandhöhe B – als Maximalhöhe angegeben. Bei dem Grundstück am Griesweg (Bauplätze 11 und 12) ist für die Wandhöhe zudem eine Mindestwandhöhe von 5,50 m festgelegt. Dieses Grundstück liegt als Baulücke zwischen 2-geschossigen Gebäuden. Durch die Festlegung einer Mindestwandhöhe wird eine harmonische und architektonisch befriedigende Einbindung des Gebäudes in die benachbarte Bebauung erreicht.

## **8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **8.1.1 Gestaltung der Baukörper**

Die Vorschriften dienen dem Erhalt des einheitlichen dörflichen Ortsbildes, das durch einfache rechteckige, nur wenig gegliederte Baukörper geprägt wird.

Im Bereich der neuen Erschließungsstraße sollen Häuser entstehen, die sich an die traditionellen Hausformen anlehnen.

#### **8.1.2 Dachgestaltung**

Um ein im Einklang mit der Umgebungsbebauung stehendes Gesamterscheinungsbild mit angemessener Gestaltung zu erzielen, wurden gestalterische Festsetzungen für die Gebäude getroffen. Wegen der dominierenden Kirche, die ein naturrotes Biberschwanzdach hat, und dessen Wirkung sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung beschränkt, sollen zur Stärkung des innenräumlichen Zusammenhalts nur rote Dachdeckungen zugelassen werden.

#### **8.1.3 Fassadengestaltung**

In Anlehnung an die im Ortskern überwiegend verwendeten traditionellen Baustoffe, soll mit diesen Festsetzungen sichergestellt werden, dass sich auch die Neubaukörper harmonisch ins bauliche Gefüge des Altortes integrieren.

## 8.2 Einfriedungen

Als Einfriedung kommen nur dorfgerichte einfache Holz – oder Maschendrahtzäune sowie Hecken und Sträucher aus heimischen Gehölzen in Betracht. Gestalterisch überladene Einzäunungen sind ortsuntypisch und nicht zulässig.

Einfriedungen zwischen den Garagen haben keinen Schutzzweck für das Grundstück und führen zu überladenen Vorgärten. Außerdem engen sie das Sichtfeld beim Rückwärtsfahren ein.

## 8.3 Stellplätze

Die in der Landesbauordnung festgelegte Zahl von einem Stellplatz pro Wohnung wird den Verhältnissen in der ländlich strukturierten Gemeinde Aitrach nicht gerecht. Der Straßenraum ist nicht ausreichend den bereits bei zweiköpfigen Familien über einen Stellplatz hinausgehenden Stellplatzbedarf sowie Besucherstellplätze insgesamt aufzunehmen. Die Grundstücksgrößen ermöglichen es grundsätzlich bei Bauvorhaben die notwendigen Stellplätze herzustellen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der Stellplatzverpflichtung nach der für den größten Teil des Gemeindegebiets geltenden Stellplatzsatzung vom 21.07.1997.

Aufgestellt/ergänzt:

Memmingen, den 15.01.1997/16.03.2005/12.07.2005/  
27.09.2005

.....  
Freie Architekten  
Prof. Dr. Schwarz-Grözinger-Wagner

Anerkannt:

Aitrach, den 14. Okt. 2005 .....

  
.....  
Peter Alexa  
Bürgermeister

# Gemeinde Aitrach

## Landkreis Ravensburg

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „An der Kirche“**

#### **TEXTTEIL**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB; BauNVO und LBO)

##### **1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Es gelten die im Planungseinschrieb (Nutzungsschablone) festgelegten Werte (16 Abs. 2 BauNVO)

##### **1.2 Art der baulichen Nutzung, § 1 Abs. 2 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind, entsprechend dem Planeinschrieb, folgende Nutzungsarten festgelegt:

MI	= Mischgebiet nach § 6 BauNVO
WA	= Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Fläche für Gemeindebedarf	= Fläche für kirchliche Einrichtungen, Friedhof, Aussegnungs-/Leichenhalle

##### **1.3 Stellung der baulichen Anlage**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Winkelbauten sind innerhalb der eingetragenen Bauflächen zulässig, wenn die im Lageplan angegebene Firstrichtung für den Hauptbaukörper vorherrschend bleibt.

##### **1.4 Höhenlage der Gebäude**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Soweit die EFH nicht einzeln durch Planeinschrieb festgelegt wurde, ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe auf das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße abzustimmen. Die Höhe der Rohfußbodenhöhe wird mit 30 cm über Erschließungsstraße festgelegt.

##### **1.5 Wandhöhe**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Wandhöhen sind im Plan eingetragen.

##### **1.6 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Eine Bepflanzung bis max. 70 cm über Fahrbahnkante ist zulässig.

### **1.7 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch in der nichtüberbaubaren Fläche zulässig.

### **1.8 Garagenzufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Zufahrtsbreiten zu Garagen dürfen je Grundstück max. 5,00 m betragen. Die Zufahrt darf nicht bituminös befestigt werden.

Für die Befestigung der Zufahrts-, Stell- und befestigten Hofflächen sind Materialien zu verwenden, die eine großflächige, direkte Versickerung in den Untergrund gewährleisten (Pflasterung mit Rasenfuge, Drainagepflaster, Kiesfläche).

### **1.9 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen sind mit Gehölzarten der natürlichen heimischen Vegetation zu bepflanzen. Dazu zählen nicht: Tanne, Fichte, Scheinzypresse, Lärche, Eibe und Lebensbaum.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume und Gehölze sind im Bereich der Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung der Bepflanzung in der vorgesehenen Anzahl zu pflanzen und zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Auf allen Grundstücke ist ein Solitärgehölz (hochstämmige, heimische Baumart als „Hausbaum“) anzupflanzen. Die im Plan eingezeichneten Baumstandorte sind als Empfehlung zu sehen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

### **2.1 Dachformen**

Im gesamten Baugebiet sind die Hauptgebäude mit Satteldächern auszuführen. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern (Satteldach, Pultdach) auszuführen. Die Satteldächer sind mit beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen.

### **2.2 Dachneigung**

Bei den Hauptgebäuden sind die Eintragungen in der Nutzungsschablone im Planteil verbindlich. Garagen müssen eine Dachneigung von mind. 25 ° erhalten. Benachbarte Garagen, die an der Grenze zusammengebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung haben.

### **2.3 Dachbauten, Dacheinschnitte, Wintergärten**

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig. Die Breite der Dachgauben wird mit max. 3,00 m festgelegt. Die Summe aller Breiten der Dachgauben dürfen 1/2 der Dachlänge, gemessen von Ortgang zu Ortgang, nicht überschreiten.

### **2.4 Dachdeckung**

Die Dachdeckung der geneigten Dächer hat mit naturroten Tondachziegeln oder roten Betondachsteinen zu erfolgen.

### **2.5 Dachüberstände**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Dachüberstand von max. 60 cm am Ortgang und max. 75 cm an der Traufe auszubilden, gemessen von der Wand bis Dachrand.

### **2.6 Gebäude und Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind als putz- oder holzverschalte Fassaden auszuführen.

### **2.7 Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen sind unbeschadet der Bestimmungen nach 1.6 zulässig:

Holzzäune bis 90 cm Höhe, Hecken und Sträucher bis 1,50 m Höhe.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus freiwachsenden Hecken und Sträuchern sowie aus Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig.

### **2.8 Geländegestaltung**

Geländeänderungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sind zu berücksichtigen. Notwendige Abböschungen sind in weicher Form auszubilden (keine Stützwände).

### **2.9 Garagenzufahrten**

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, ist ein Pflanzstreifen von mind. 1,0 m zwischen den Einfahrten anzuordnen, Zäune sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

### **2.10 Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung des § 37 Abs. 1 LBO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 74 Abs. 2 Satz 2 LBO festgesetzt auf:

1-Zimmer-Wohnung: 1,0 Stellplatz je Wohnung

2-Zimmer-Wohnung und darüber: 1,5 Stellplätze je Wohnung

Ungerade Stellplatzzahlen sind in der Summe pro Grundstück aufs ganze aufzurunden.

### 3. Hinweise

- 3.1 Bei den Grundstücken, insbesondere unterhalb der Hangkante, ist im Kellerbereich bei Grundwasserhochstand mit Grundwasser zu rechnen. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen bei Unterkellerung und Gründung der Gebäude sind zu treffen.
- 3.2 An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit aus der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden Lärmimmissionen, Geruchs- und Staubemissionen ist auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- 3.3 Bodenschutz  
Erdarbeiten sind nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 3.4 Für die Entwässerung der im Keller angeschlossenen Sanitärobjekte müssen Abwasserhebeanlagen nach DIN 1986 und den allgemein anerkannten Regeln der Technik eingebaut werden, um Rückstau und Überflutung der Keller zu vermeiden.
- 3.4.1 Es gelten die Merkblätter des Landratsamts Ravensburg:
- „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ (insbesondere wegen des teilweise hohen Grundwasserstandes)
  - „Bodenschutz bei Bauarbeiten“
  - Merkblatt des Gesundheitsamts für Bauleitpläne

### 3.6 Umgebungsschutz von Denkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DschG):

Bauvorhaben, die sich in der gemäß § 15 Abs. 3 DschG geschützten Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung i. S. d. §§ 12 und 28 DschG befinden, benötigen die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg (§ 8 DschG). Dies gilt auch für das Kenntnissgabeverfahren.

Auf folgenden Gebäuden/Grundstücken dürfen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Solar- oder Photovoltaikanlagen errichtet werden:

- Kirchgässle 1 und 3
- Hauptstraße 13, 15, 19, 21, 25, 27 und 31
- Schwalweg 5 und 17/1
- Griesweg 5 und Gebäude 11 und 12
- Espenweg 47

Bei allen übrigen Gebäuden und Bauvorhaben sind Solaranlagen nicht grundsätzlich auszuschließen. Hier muss über ein denkmalschutzrechtliches Verfahren die Zulässigkeit, Art und Größe der Anlage geklärt werden.

Aufgestellt/ergänzt:

Memmingen, den 15.01.1997/16.03.2005/12.07.2005/  
27.09.2005

Anerkannt:

Aitrach, den 14. Okt. 2005

.....  
Freie Architekten  
Prof. Dr. Schwarz-Grözing-Wagner

.....  
Peter Alexa  
Bürgermeister