

KLARSTELLUNGS - u. ERGÄNZUNGSSATZUNG
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
im Bereich der Achse
HASLACHER STR. / WEIGER - GUARDINI - STR.
in MOOSHAUSEN

Auf Grundlage der

- §§ 34 Abs. 4 Ziff. 1 und 3 sowie 1a des **Baugesetzbuches** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 466),
- der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der **Landesbauordnung** für Baden - Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 760)
- der **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

und in Verbindung mit

- § 4 der **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden - Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 581)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach am 12.03.2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

ABGRENZUNGS - u. GELTUNGSBEREICH

Zur baulichen Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Mooshausen werden Teile der Flurstücke 11, 12, 12/1, 119 u. 121/1, sowie das Flst. 123 in den Innenbereich einbezogen.

Im Geltungsbereich der Satzung liegen außerdem die Flst. 12/2, 12/3, 121/3, 121/4 u. 121/6.

Maßgebend ist der in Anlage beigefügte Lageplan M 1 : 500 des Architekturbüros Migendt - Schaal, 71384 Weinstadt vom 18.08.2000 / 20.01.2001

§ 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 (1) 1 u. 9 (2) BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO):

Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse - entsprechend Planeinschrieb

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 9 (1) 1 u. 9 (2) BauGB i.V. m. §§ 16 (2) 4 u.18 BauNVO):

Höhenbeschränkung: max. Traufhöhe von Gebäuden u. sonstigen baul. Anlagen über der im Baugenehmigungsverfahren festgesetzten neuen Geländeoberfläche - entsprechend Planeinschrieb

Die Traufhöhe wird gemessen als Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

1.2 Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (1) BauNVO):

Gebäude u. baul. Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden.

Überschreitungen der Baugrenzen können je Gebäude einmal auf eine max. Länge von 5,00 m und eine max. Tiefe von 1,00 m zugelassen werden (§ 23 (3) BauNVO).

Garagen u. Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB).

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die im Lageplan vorgeschlagene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume (§ 9 (1) 25b BauGB):

Die Einzelbäume an den gekennzeichneten Standorten sind auf Dauer zu unterhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebote für flächenhafte Bepflanzung u. Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25a BauGB):

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Sinne von § 68 b WG ausgeschlossen.

Die o.g. Flächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und mit landschafts - u. standortgerechten Bäumen, Heistern u. Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen.

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind, ebenfalls gemäß Pflanzliste, hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Laubbäume	-	Acer campestre	Feldahorn	
	-	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
	-	Acer platanoides	Spitzahorn	
	-	Carpinus betulus	Hainbuche	
	-	Fagus sylvatica	Buche	
	-	Prunus avium	Vogel - Kirsche	
	-	Prunus padus	Trauben - Kirsche	
	-	Quercus robur	Stiel - Eiche	
Obstbäume	-	Sorbus aucuparia	Eberesche	
	-	Tilia cordata	Winter - Linde	
	-	Äpfel (in Sorten)	Boskoop Klarapfel Brettacher	
	-	Birnen (in Sorten)	Williams Christ Pastorenbirne	
	-	Zwetschge	Hauszwetschge	
	Sträucher	-	Comus mas	Kornelkirsche
		-	Cornus sanguinea	Blut - Hartriegel
		-	Corylus avellana	Hasel
-		Euonymus europeau	Pfaffenhütchen	
-		Ligustrum vulgare	Liguster	
-		Lonicera xylostium	Heckenkirsche	
-		Prunus spinosa	Schlehe	
-		Rosa canina	Hunds - Rose	
-	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
-	Viburnum antana	Schneeball		

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a i. V. m. 9 (1) 20 u. 25 BauGB):

Die gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als Streuobstwiesen herzustellen und zu unterhalten. Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen (auf die o.g. Pflanzliste wird verwiesen).

Die im Plan innerhalb der o.g. Schutzfläche mit Pflanzbindung versehenen Laubbäume (keine Obstbäume) sind zunächst zu erhalten und können angerechnet werden. Bei natürlichem Abgang sind auch diese durch Obstbäume zu ersetzen. Die Schutzfläche ist zur Bahnlinie hin dicht mit heimischen Laubgehölzen abzupflanzen.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen.

2.2 Dachform u. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

Bei den Hauptgebäuden sind symmetrische Satteldächer (First in Gebäudemitte) vorgeschrieben. Dachneigung 35 - 40 ° bzw. 40 - 48° - entsprechend Planeinschrieb.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Gaupen) darf je Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge betragen.

Sofern Garagen mit Flachdächern versehen werden sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind Zufahrten, Stellplätze und Wegebefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengitter, Schotterrasen, Kies, Splitt oder Pflaster mit Rasenfuge zu versehen.

2.4 Geländemodellierungen (§ 74 (1) 3 LBO

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,00 m und in direktem Zusammenhang mit Gebäuden zulässig (Eingangsstufen, Terrassen etc.).

§ 3

HINWEISE

1 Denkmalschutz

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Scherben, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber, Gruben) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung u. Dokumentation ist einzuräumen.

2 Verkehrsflächen

Es wird (unverbindlich) empfohlen, die mit „BG“ bezeichneten Verkehrsflächen als besonders gestaltete Mischflächen auszubilden (keine Trennung von Fahrbahn und Gehweg.

3 Abwasserbehandlung

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend der örtlichen Abwasser-satzung der kommunalen Kläranlage zuzuleiten. Fremdwasser darf der örtlichen Kanalisation nicht zugeleitet werden -
Bei den einzelnen Baumaßnahmen dürfen keine Hausdrainagen zur Grundwasser-absenkung verlegt werden.

4 Koordination der Baumaßnahmen mit Leitungsträgern

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es erforderlich, dass bei den einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet der Beginn und der Ablauf der Baumaßnahmen mit den betreffenden Versorgungsträgern (z.B. Deutsche Telekom AG, Ravensburg) so früh wie möglich abgestimmt wird.

5 Merkblätter

Die Merkblätter

- Wasserversorgung
- allgemeiner Grundwasserschutz
- Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.

§ 4

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft

Aitrach, den... 12. März 2001

Alexa
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der vorstehenden Satzung mit der vom Gemeinderat am 12.03.2001 beschlossenen Satzung wird hiermit beglaubigt.

Aitrach, den 10.10.2002
Bürgermeisteramt

Alexa



KLARSTELLUNGS - u. ERGÄNZUNGSSATZUNG
im Bereich der Achse
HASLACHER STR. / WEIGER - GUARDINI - STR.
in MOOSHAUSEN

Begründung gemäß § 34 (3) 5 BauGB

1. Planungserfordernis

Der Aitracher Ortsteil Mooshausen wird einerseits durch die Bahnlinie Memmingen / Ulm, andererseits durch die Landesstrasse L 260 durchschnitten. Insofern hat der historisch gewachsene, weitgehend noch ländlich geprägte Ortskern östlich der Landesstraße kaum Bezug zu den neueren Wohngebieten, die westlich der Bahnstrecke erschlossen wurden. Lediglich die Weiger - Guardini - Straße und die Haslacher Straße (K 7927), als verkehrstechnische Querachse zur Landesstraße, übernehmen eine - wenn auch nur schwach ausgeprägte - „städtebauliche Brückenfunktion“ zwischen Altort u. den o.g. Wohngebieten.

Nachdem nun die Gärtnerei / Baumschule auf den Flurstücken 11 u. 12 aufgegeben wurde, bietet es sich für die Gemeinde an, mittels einer Klarstellungs - u. Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen u. darüber hinaus eine Neuordnung der strukturell sehr inhomogenen straßenbegleitenden Bebauung entlang der Weiger - Guardini - Straße und der Haslacher Straße auf einer rechtssicheren Grundlage einzuleiten.

2. Übergeordnete Planungen

Im Entwurf zur derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der „Vereinigten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch - Aichstetten - Aitrach“ ist der Geltungsbereich der Satzung als Wohngebiet bzw. als Grünflächen ausgewiesen.

Der Eigentümer der Flst. 11 u. 12 hat beantragt, weitere Teilflächen seiner Grundstücke in den FNP aufzunehmen.

Deshalb ist die Gemeinde bestrebt, die entsprechenden Festsetzungen der Satzung - soweit für den Flächennutzungsplan relevant - auch direkt in das o.g. Fortschreibungsverfahren zu übernehmen.

3. Städtebauliche Zielsetzungen

Neben einer deutlichen Aufwertung des Straßenraumes durch entsprechende Gebäudestellungen, eine in Proportionen, Geschossigkeit u. Höhenentwicklung homogenere Randbebauung und ergänzende Begrünungsmaßnahmen im Kreuzungsbereich der L 260 möchte sich die Gemeinde Verkehrsflächen zur evtl. längerfristigen Erschließung weiterer Bauflächen sichern.

Mit weiteren Vorgaben zu Dachform u. Dachaufbauten (ortstypisches, ruhiges, symmetrisches Satteldach mit wenigen Dachaufbauten) soll überdies eine gute Einfügung der Neubauten in die vorhandenen Dorfstrukturen erreicht werden.

Zur rechtlichen Absicherung der o.g. Planungsziele werden deshalb aufgrund von § 34 (4) BauGB ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 (1,2 u. 4) BauGB in die Satzung aufgenommen.

4. Eingriffe in Naturhaushalt u. Landschaftsbild - Ökologischer Ausgleich

Die Festsetzungen der Satzung lassen lediglich eine geringe bauliche Verdichtung zu. Die Bebauung von Teilen bisher intensiv landwirtschaftlich bzw. durch eine Gärtnerei / Baumschule genutzter Bereiche, führt zu einem eher als gering einzustufenden Eingriff in den Naturhaushalt (alle Großgehölze bleiben erhalten), der sich durch die Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft am Westrand des Gebietes (Abpflanzung der Flächen zur Bahnlinie mit heimischen Laubsträuchern, Anlegen einer Streuobstwiese unter Erhalt und Einbindung der wenigen standorttypischen Laubbäume), die Pflanzung zahlreicher hochstämmiger, einheimischer Laubbäume und die Ausweisung flächenhafter Pflanzgebote innerhalb des Planungsbereiches ausgleichen lässt.

Zur Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen, Höfen, Wegen etc., die im übrigen auf ein Mindestmaß zu reduzieren sind, sind überdies wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Die Bauflächen sind nahezu eben. Zum Schutz des Landschaftsbildes sind deshalb Auffüllungen u. Abgrabungen nur in geringem Umfang erlaubt (beachte Wechselwirkung mit Höhenlage der Gebäude).

Angesicht dieser Vorgaben ist ein an sich wünschenswerter Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Da aber in unmittelbarer Nähe des Gebietes ehemalige Kiesabbauflächen zur Rekultivierung anstehen, ist eine Unterbringung des überschüssigen Aushubes problemlos und ökologisch vertretbar möglich.

5. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist gesichert.

Anschlussmöglichkeiten an Kanal, Wasser - u. sonstige Versorgungsleitungen in der Weiger - Guardini - Straße bzw. in der Haslacher Straße sind vorhanden.

Mit einer Neuabgrenzung der Einzugsgebietsflächen des AKP's kann das Satzungsgebiet ohne Schwierigkeiten im Mischsystem entwässert werden. Die aufgezeigte Flächenbilanz des zuständigen Ing. - Büros ist nahezu ausgeglichen.

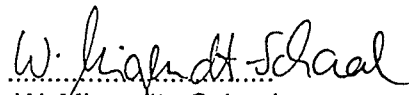
Die ergänzende fachmännische Überprüfung der weiterführenden Abwasserableitung (Hydraulik des vorhandenen Stauraumkanals, Abwasserreinigung auf der Kläranlage etc.) ergab ebenfalls keine Probleme.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung des Gebietes hat ein am 31.07.1999 durchgeführter Pumpversuch am Hydrant in der Haslacher Straße eine dauerhaft ausreichende Löschwassermenge ergeben (2 B Rohr / 8,0 bar Ausgangsdruck).

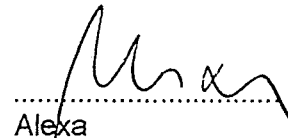
Die Gemeinde behält sich vor, die geplanten Verkehrsflächen erst zu einem späteren Zeitpunkt herzustellen.

Aufgestellt:
Weinstadt, den 18.08.2000 / 27.12.2000 / 20.01.2001

Architekturbüro Migendt - Schaal


.....
W. Migendt - Schaal

Anerkannt: 12. März 2001
Aitrach, den


.....
Alexa
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Gemeinderat am 12.03.2001 gebilligten Begründung wird hiermit beglaubigt.

Aitrach, den 10.10.2002
Bürgermeisteramt

Alexa

