

GEMEINDE AITRACH



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neue-Welt-Straße“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 17.03.2020



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

GEMEINDE AITRACH



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“

Fassung vom: 17.03.2020



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach in öffentlicher Sitzung am 20.04.2020 den Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 17.03.2020 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 17.03.2020
- Textteil in der Fassung vom 17.03.2020

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Aitrach, den 30.04.2020

.....
Thomas Kellenberger, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 20.04.2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Aitrach, den 27.04.2020

.....
Thomas Kellenberger, Bürgermeister

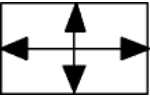
TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA = WA1-5)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. nicht störende Handwerksbetriebe, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (1) 1 BauGB
II	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GRZ 0,4*	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 - bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 0,8*	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO

WH 6,50	1.2.4	Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
GH 9,00*	1.2.5	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
1.3 Höhenlage der Gebäude			§ 9 (3) BauGB
	1.3.1	Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) Die EFH darf max. 0,35 m über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze betragen. Überschreitungen der EFH sind unzulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.	
1.4 Bauweise			§ 9 (1) 2 BauGB
0	1.4.1	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
D	1.4.2	Nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
H	1.4.3	Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	1.4.4	Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuderichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.	§ 9 (1) 2 BauGB

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Wohngebäude § 9 (1) 6 BauGB

- Im **WA 1,6** sind max. 2 WE pro Wohngebäude zulässig / Ausnahme: beim Baugrundstück Nr. 17 sind max. 4 WE zulässig
- Im **WA 2,3** sind max. 1 WE pro Doppelhaushälfte zulässig
- Im **WA 4** sind max. 1 WE pro Reihenhaus zulässig (beim 3-Spänner = 3 WE / beim 4-Spänner = 4 WE)
- Im **WA 5** sind max. 7 WE pro Wohngebäude zulässig

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



1.6.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

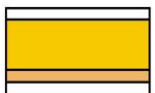
1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

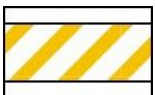
- Zufahrten und Wege,
- Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,

1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Verkehrsfläche
Gehweg mit BUS-Haltestelle



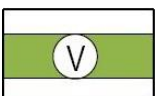
1.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB



1.7.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

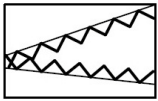


1.7.2.2 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg



1.7.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.



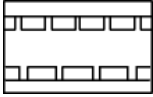
1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.



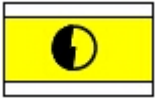
1.9 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB

hier: Leitungsrecht Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde

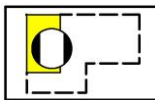
1.10 Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) 12 BauGB



1.10.1 Umspannstation

§ 9 (1) 12 BauGB



1.10.2 Anlage für Nahwärme - Heizhaus oberirdisch / unterirdisch

§ 9 (1) 12 BauGB

1.11 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit folgenden Abständen zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten:

- mind. 3,0 m Abstand mit Sektionaltor (automatisches Tor),
- in allen anderen Fällen mind. 5,0 m Abstand.

Garagen mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 2,0 m Abstand zur Erschließungsstraße zu errichten.

1.12 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.13 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

Für die Oberflächenwasserableitung ist eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche - R - zu erstellen.

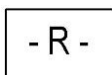
Die Fläche ist als geschlossenes System unterhalb des Spielplatzes zu errichten.

1.14 Grünflächen

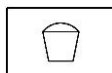
§ 9 (1) 15 BauGB



1.14.1 Öffentliche Grünfläche



1.14.1.1 Zweckbestimmung: Bereich für RW-Rückhaltung



1.14.1.2 Zweckbestimmung: öffentlicher Spielplatz



1.14.2 Private Grünfläche

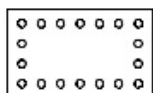
Zweckbestimmung: Eingrünung / Hangbegrünung

1.15 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB

1.15.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

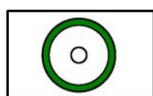


1.15.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 20,25a BauGB

Bepflanzung gemäß Pflanzlisten.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



1.15.1.2 Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gem. Pflanzlisten.

Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.15.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§9 (1) 20 BauGB

- Es wird empfohlen, Flachdächer als Gründächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, soweit sie nicht als Terrassenfläche genutzt werden.
- Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (LED-Leuchten).
Es sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten zu verwenden. Die Leuchten müssen mit einer

Lichtabschirmung nach oben und zur Seite versehen sein und sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

- Photovoltaik-Kollektoren: Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%).

- 1.15.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) § 1a BauGB
i.V.m. § 44 (5) BNatSchG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind konfliktvermeidende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Anbringen von Ersatzhabitaten durch Fledermauskästen bzw. Starenkästen (insgesamt 10 Stück) im südlichen Böschungsbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Ferthofer Weg.

1.15.4 Pflanzlisten

Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula pubescens*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Eiche (*Quercus robur*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Kätzchenweide (*Salix caprea*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Kletterpflanzen:

Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
Jelängerjeliher (*Lonicera caprifolium*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Sträucher:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
Strauchweide (*Salix spez.*)

Obstbäume:

Holzapfel (*Malus silvestris*)
Holzbirne (*Pirus communis*)
Brettacher
Jakob Lebel
Josef Musch
Schöner aus Herrenhut
Weißer Klarapfel
Kickacher
Martens Gravensteiner
Neue Poiteau
Gelbmostler
Ulmer Butterbirne
Schweizer Wasserbirne
Große grüne Reneklode
Wangenheims Frühzwetschge
Mirabelle
Sauerkirsche

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sabucus nigra*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wollschneeball (*Viburnum lantana*)

- 1.16 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Lärmschutzmaßnahmen:



An dem im Plan gekennzeichneten Bereich des geplanten Gebäudes Nr. 17 sind im Obergeschoss die Aufenthaltsräume nach Norden oder Osten zu orientieren.

Im gesamten Plangebiet sind bei Schlafräumen und bei Räumen mit sauerstoff-verbrauchender Energiequelle schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Im Einzelfall kann davon abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die tatsächliche Lärmbelastung nachgewiesen wird, und die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten ist unaufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.

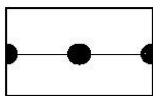
Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die dabei zugrunde zu legenden Beurteilungspegel können der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung ACB-0919-8714/04 der ACCON GmbH vom 09.10.2019 entnommen werden. Alternativ kann die Lärmsituation eines konkreten Bauvorhabens gezielt berechnet und das erforderliche Schalldämmmaß dadurch ermittelt werden. In diesem Fall ist ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten unaufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.

1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.17.1 Planbereich § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.17.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.17.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 7 – Bauweise
- 8 – Art der Bebauung

2. Kennzeichnung und Hinweise

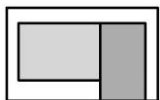
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



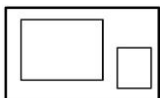
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



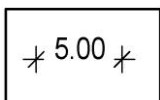
vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung



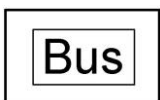
geplante Gebäude (Vorschlag)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



geplante BUS-Haltestelle

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt östlich einer Fundstelle, die seit Ende des 19. Jahrhunderts in der entsprechenden Fachliteratur bekannt ist. Erwähnt sind römische Gebäude, die in Zusammenhang mit Bauarbeiten „östlich von Aitrach nahe der Iller“ angeschnitten wurden. Die Fundstelle ist also nicht näher lokalisierbar. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – ggf. Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung bzw. aller Erdarbeiten archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist

im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexibleprospektionen.html>.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen/Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne

Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen.

Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Nutzung als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Eingriffe in das Grundwasser, insbesondere zur Nutzung für die Heizung, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Ravensburg. Die Prüfung erfolgt in dem erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren.

2.5 Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

2.6 Höhengystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

2.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Talauenschottern und Älterem Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>)

entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.8 Landesstraße L2009

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 2009, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

2.9 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.10. – 28/29.2. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

2.10 Pflegehinweis

Die festgesetzten Pflanzungen und Bestandspflanzungen sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.11 Garagen

Garagen müssen als Stellplatz nutzbar sein. Eine anderweitige Nutzung als Lager, Werkstatt o.ä. ist nicht zulässig.

3. Anlagen zum Bebauungsplan

3.1 Lageplan in der Fassung vom 17.03.2020

3.2 Begründung in der Fassung vom 17.03.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Aitrach, den 22.04.2020

.....
Thomas Kellenberger, Bürgermeister