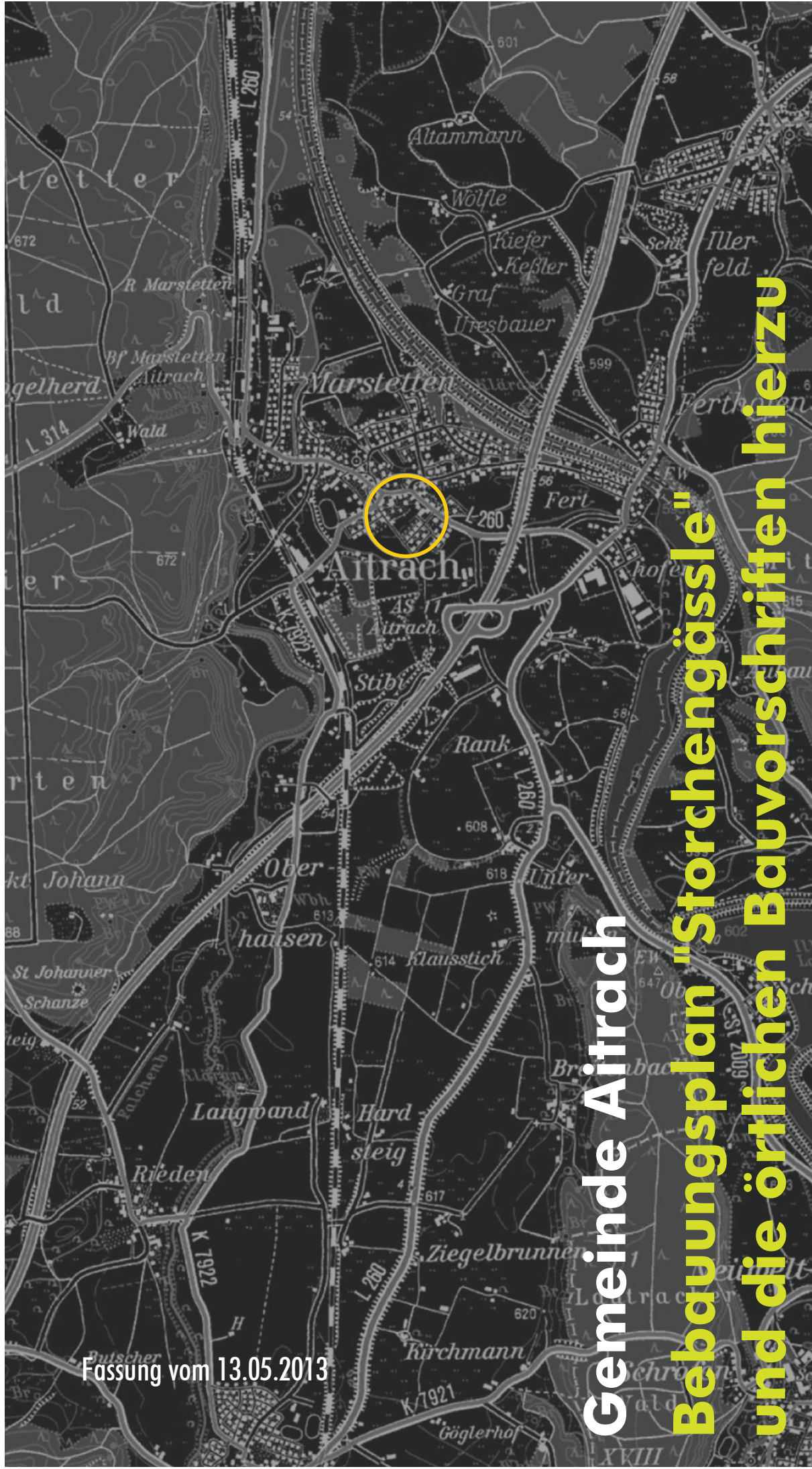


Fassung vom 13.05.2013



**Gemeinde Aitrach
Bebauungsplan "Storchengässle"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 13
4	Hinweise und Zeichenerklärung 15
5	Satzung 20
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 22
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 35
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 40
9	Begründung – Sonstiges 41
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 44
11	Begründung – Bilddokumentation 45
12	Verfahrensvermerke 47

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Aitrach.
- 6.1.1.2 Der Standort ergab sich aus der Notwendigkeit der geplanten Steuerung der Entwicklung dieser zentral gelegenen innerörtlichen Fläche. Der Standort eignet sich in besonderem Maße für Wohnbebauung.
- 6.1.1.3 Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung durch die Darstellung als Wohnbaufläche (W) angepasst.
- 6.1.1.4 Während der Konzeption der Planung wurden mehrere Vorentwurfs-Alternativen ausgearbeitet, die sich im Wesentlichen hinsichtlich der geplanten Erschließung sowie der möglichen Gebäudetypen unterschieden.
- 6.1.1.5 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung zu ergänzen und abzurunden.
- 6.1.1.6 Für den Planungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Grundlage des § 4 der BauNVO festgesetzt.
- 6.1.1.7 Die Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Als Dachformen für den Hauptbaukörper sind Sattel-, Walm- und größtenteils auch Pultdächer zulässig.
- 6.1.1.8 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 260 und der Bahnlinie "Leutkirch-Memmingen" sowie die Gewerbelärm-Immissionen der Firma Kunz Metallbau GmbH ein.
- 6.1.1.9 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Storchengässle" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.10 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Storchengässle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Aitrach. Das Plangebiet stellt eine Baulücke in der bestehenden Bebauung dar und ist in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung von dieser umgeben. Im westlichen Bereich, jenseits der Straße "Storchengässle", grenzt das Gebiet an die freie Landschaft an. Im weiteren Verlauf befindet sich die Kiesgrube Aitrach.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung entlang der bestehenden Bebauung im Bereich der Straßen "Storchengässle", "Hauptstraße" sowie "Galgenbergweg". Direkt im östlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich die Firma Kunz Metallbau GmbH. Die bestehende Zufahrt zur Firma wird zugleich eine mögliche Zufahrt zum Plangebiet und ist in den Geltungsbereich eingeschlossen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft der Geltungsbereich entlang der Straße "Storchengässle".
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 59/9 (Teilfläche), 62/2, 62/14 sowie 72/1.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich in der Gehölz- und waldreichen Kulturlandschaft des Alpenvorlandes. Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Landschaft "Holzstöcke" geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch. Lediglich gegenüber den bebauten Grundstücken entlang des "Galgenbergweges" ist ein kleiner Höhenversatz festzustellen.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Bei den bisherigen verfahrensrelevanten Terminen waren bereits einige Bauinteressenten anwesend.
- 6.2.2.2 Die Fläche eignet sich auf Grund der bereits vorhandenen Erschließung sowie der innerörtlichen Lage in besonderer Weise für Wohnbebauung. Der Schutzanspruch der Wohnbebauung, der sich aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergibt, wird eingehalten. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wären in Teilen des Plangebietes bauliche Entwicklungen möglich, die den städte-

baulichen Zielen der Gemeinde zuwider laufen könnten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Ordnung für das Gebiet gesichert. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen)
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raum-
kategorien"
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.4 Die Gemeinde verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als Wohnbauflächen (W) in Planung dargestellt. Ein kleiner Teil im südwestlichen Bereich ist als Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes in dem Teilbereich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.
- 6.2.3.5 Der integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich des Plangebietes keine Aussage.
- 6.2.3.6 Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zur Entwicklung dieser innerörtlichen Fläche wurden keine weiteren Standorte für Wohnbebauung in der Gemeinde Aitrach geprüft.
- 6.2.3.7 Das Plangebiet stellt eine von drei Seiten mit Bebauung umgebene innerörtliche Freifläche dar. Auf Grund seiner Nähe zum Ortskern, die starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben ist es für die Ausweisung als Wohnbaufläche sehr geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist zudem mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den Natur- und Immissionsschutz hingewiesen.

6.2.4.2 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere Fragen zu den geplanten Gebäudehöhen, zur Ausführung der Erschließungsstraße sowie der geplanten Lage des Mehrfamilienhauses aufgeworfen, die jedoch im Rahmen des Termins beantwortet werden konnten.

6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbaufläche auszuweisen. Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die angrenzende landschaftliche und städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

6.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

6.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

6.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Storchengässle" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei rund 2.650 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe

des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

6.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen mit einer Unteralternative erarbeitet. Bei allen Alternativen führt eine durchgehende Erschließungsstraße, welche das "Storchengässle" mit einer Zufahrt auf den "Galgenbergweg" verbindet, durch das Plangebiet.

6.2.5.2 In Alternative 1 sind neben zwölf Einzelhäusern auch zwei Doppelhäuser vorgesehen. Diese werden von einer durchgehenden Erschließungsstraße vom "Storchengässle" bis zum "Galgenbergweg" angebunden. Von dieser zweigt in nördliche Richtung eine Stichstraße ab, welche im Norden über eine Wendemöglichkeit verfügt. Am östlichen Ende des Plangebietes ist eine kleine Grünfläche mit öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

6.2.5.3 Die Alternative 2 und die überarbeitete Unteralternative dazu, unterscheiden sich lediglich durch die Herausnahme des Doppelhauses sowie in Details der Erschließungsstraße. Die Verkehrsfläche wurde in den Einfahrtsbereichen zu zwei Grundstücken zu Gunsten der Grundstücksfläche verkleinert. Im östlichen Bereich ist hier ein Mehrfamilienhaus mit einer entsprechend großen Garagenzeile vorgesehen. Die Wendemöglichkeit sowie die Baumstandorte im zentralen Bereich schaffen einen kleinen Quartiersplatz. Im Plangebiet sind 13 Wohnbaugrundstücke geplant. Der Gemeinderat hat sich für die überarbeitete Unteralternative mit geringfügigen Änderungen vor dem Hintergrund der Erschließungssituation und der optimalen Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücke entschieden.

6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung zu ergänzen und abzurunden. Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an der geplanten Erschließungsstraße sowie an der bestehenden Bebauung. Im Zusammenspiel ergibt sich daraus eine harmonische und doch aufgelockerte Anordnung der Gebäude. Die geplanten Baumstandorte sollen zur Einbindung des neuen Siedlungskörpers in das Orts- und Landschaftsbild beitragen.

6.2.6.2 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. So ist bei einem Großteil der Grundstücke eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bzw. Südost-Nordwest möglich. Eine exakte bzw. verbindliche und ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude

in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen in diesem Bereich nicht sinnvoll.

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.7.1 Für den gesamten Bereich des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 6.2.7.2 Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 6.2.7.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
 - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte auf Grund der angrenzenden und geplanten Bebauung sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 6.2.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl für das Plangebiet ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete.

Er stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar und orientiert sich zudem an der angrenzenden Bestands-Bebauung im Bereich des "Storchengässles" sowie des "Galgenbergweges". Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort wäre städtebaulich nicht angepasst.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über Normalnull schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.

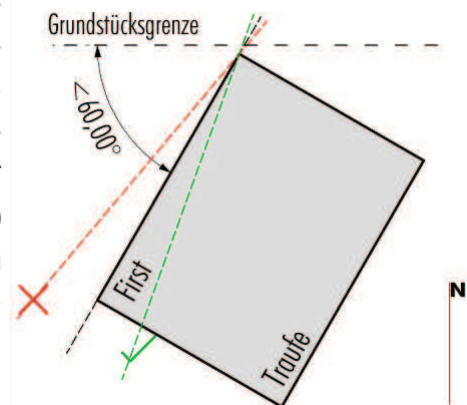
6.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann in Typ 1 als Einzelhaus umgesetzt werden. Bei der Festsetzung Einzelhaus handelt es sich um einen Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden kann. Für den Bereich wird eine gemäßigte Bebauungs- und Bewohnerdichte angestrebt. Bei Typ 2 sind keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen, d.h. er kann in offener Bauweise alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden.

6.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögli-

che Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen zudem über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (außer Garagen) sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird im nordöstlichen Bereich der Planung zudem der erforderliche Immissionsschutz-Abstand zur Firma Kunz Metallbau GmbH auf dem angrenzenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 75 verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

6.2.7.7 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wie auch innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht für jedes Grundstück erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

6.2.7.8 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht zur nordwestlichen Grundstücksgrenze gerichtet sein, um das nordwestlich anschließende Grundstück vor allem in den Wintermonaten ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände nach Süden ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



6.2.7.9 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Alle Grundstücke, bis auf das Grundstück Nr. 13, sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Lediglich auf dem Grundstück Nr. 13 können in einem Mehrfamilienhaus bis zu sechs Wohnungen entstehen. Alternativ können auf diesem Grundstück pro Doppelhaushälfte oder je Reihenelement zwei Wohnungen entstehen. Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren. Durch die Nähe zur Firma Kunz Metallbau GmbH und dessen ebenfalls größeren und höheren Gebäuden, fügen sich größere

Baukörper im Bereich dieses Grundstückes harmonisch in das Gesamtbild ein.

- 6.2.7.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.7.11 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.8 Infrastruktur

- 6.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch eine Trafostation erforderlich sein oder die bestehende Trafostation versetzt werden müssen, wird auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation bewusst verzichtet, zumal sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 6.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.8.3 Im Plangebiet ist zum Schutz der bestehenden Telekommunikationsleitung sowie des 20-kV-Erdkabels entlang des "Storchengässles" ein Leitungsrecht zu Gunsten des Telekommunikations-sowie des Stromanbieters festgesetzt.
- 6.2.8.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes zu Fuß erreichbar (Schule, Rathaus).

6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist von der "Hauptstraße" (L260) über den "Galgenbergweg" sowie über das "Schmiedgässle" und anschließend das "Storchengässle" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Hauptstraße" (L260) besteht eine direkte Anbindung an die Autobahnauffahrt "Aitrach" der Autobahn A 96.
- 6.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der "Hauptstraße" (L260) über unterschiedliche Buslinien gegeben. Durch den Bahnhof "Marstetten-Aitrach" ist eine Anbindung der Gemeinde Aitrach an den Bahnverkehr gewährleistet.

- 6.2.9.3 Die bestehende Fußwegeverbindung, die an den nördlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Fl.-Nr. 62/12 angrenzt, wurde aufgegriffen und in das Plangebiet hinein geführt. Der bestehende Gehweg entlang des "Storchengässles" wird im Bereich des Plangebietes verlängert. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Ortskernes sowie wichtiger Versorgungseinrichtungen ist somit möglich.
- 6.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Die straßenbegleitenden Grünflächen dienen der Versickerung von Niederschlagswasser sowie gleichzeitig auch der Wohnumfeld-Gestaltung. Sie sind zudem als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen.
- 6.2.9.5 Die im Bereich der Erschließungs-Straße vorgesehenen Versickerungsmulden für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.
- 6.2.9.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

6.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L260 und der Bahnlinie "Leutkirch-Memmingen" sowie die Gewerbelärm-Immissionen der Firma Kunz Metallbau GmbH ein.

Auf Grund der Entfernung der Bahnlinie zum Plangebiet ist im Plangebiet mit keinen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 01.03.2013) der zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärm-Immissionen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber und während der Nachtzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) im Planungsgebiet eingehalten werden. Lärmschutz-Maßnahmen sind nicht erforderlich. In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbelärm-Immissionen der östlich an das Pla-

nungsgebiet angrenzenden Firma Metallbau Kunz GmbH gemäß der DIN 18005-1 nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) während des Tageszeitraumes (6:00 bis 22:00 Uhr) ermittelt und bewertet. Während der Nachtzeit finden keine gewerblichen Tätigkeiten statt. Der in Richtung Plangebiet zur Firma Metallbau Kunz GmbH nächstgelegene bestehende Einwirkort befindet sich auf Fl.-Nr. 72/2 (Galgenbergweg 4). Ein Bebauungsplan mit Festsetzung eines Gebietes gemäß der BauNVO existiert für diesen Bereich nicht. Für diesen Einwirkort ist im Beschwerdefall nach Auskunft des Bau- und Gewerbeamtes - Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Ravensburg gemäß Ziffer 6.7 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von einer Gemengelage auszugehen und ein Immissionsrichtwert von tagsüber 58 dB(A) anzusetzen. Der zulässige Tages-Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Planungsgebiet beträgt gemäß der TA Lärm 55 dB(A). In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurde ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 60 dB(A)/m² tagsüber für das Betriebsgrundstück der Firma Metallbau Kunz GmbH ermittelt, so dass am Einwirkort auf Fl.-Nr. 72/2 ein Immissionsrichtwert von 58 dB(A) eingehalten wird. Bei Ansatz dieses Schall-Leistungspegels wird im Planungsgebiet der zulässige Tages-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) in einem Abstand bis zu 15 m zum Betriebsgrundstück der Firma Metallbau Kunz GmbH überschritten. Der damit einhergehende Konflikt wird durch Abrücken der geplanten Bebauung in den konfliktfreien Bereich gelöst. Der Schutz des Außenwohnbereiches ist entsprechend Ziffer 2.6 des Ergebnisvermerkes zur Machbarkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan "Storchengässle" gewährleistet. Ein ausreichender Außenwohnbereich, in dem die Grenzwerte eingehalten werden, steht den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung. Die Bereiche innerhalb der schallschutzrechtlich zu berücksichtigenden Radien wurden als mögliche Garagenstandorte und ggfs. erweiterter Garten den Grundstücken zugeschlagen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) wären auf Grund der räumlichen Situation nicht möglich und städtebaulich nicht wünschenswert. Im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 02.04.2012) wurden die vom derzeitigen Betrieb der Firma Metallbau Kunz GmbH zu erwartenden Geräusch-Immissionen im Planungsgebiet und an der bestehenden Bebauung ermittelt und bewertet. Dabei zeigte sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung um bis zu 5 dB(A) überschritten werden und im Planungsgebiet in einem Abstand von 75 m zum Betriebsgrundstück der Firma Metallbau Kunz GmbH überschritten werden. Der zulässige Tages-Immissionsrichtwert am Einwirkort auf der Fl.-Nr. 72/2 kann eingehalten werden, wenn sämtliche Türen, Tore und Fenster während lärmintensiven Tätigkeiten geschlossen werden. Im Bebauungsplan wurden auf Grund des derzeitigen Betriebes der Firma Metallbau Kunz GmbH zusätzlich zum vorbeugenden Lärmschutz an den zur Firma Metallbau Kunz GmbH nächstgelegenen Wohngrundstücken passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Lärmpegelbereich III); feststehende, nicht öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen an der Ostfassade, Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) in den zur Firma Metallbau Kunz GmbH situierten Aufenthaltsräumen) festgesetzt. Zu Reinigungszwecken können die Fenster geöffnet werden können.

6.2.10.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der

Fachbehörden frei von Altlasten.

- 6.2.10.3 Im östlichen und nördlichen Bereich befindet sich eine 20-kV-Freileitung. Diese wird im Rahmen der Ausführung des Baugebietes komplett erdverkabelt. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen.
- 6.2.10.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.11 Wasserwirtschaft

- 6.2.11.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.11.2 Anfallendes Niederschlagswasser wird komplett über die belebte Bodenzone versickert. Ein Anschluss an die Kanalisation ist hierfür nicht erforderlich und nicht vorgesehen.
- 6.2.11.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.11.4 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

6.2.12 Geologie

- 6.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.2.13 Gebäudetypen

- 6.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist, bis auf das Grundstück Nr. 13 im östlichen Bereich, im gesamten Plangebiet vorgesehen. Er ermöglicht in offener Bauweise die Umsetzung als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen bei maximal zwei Vollgeschossen.
 - Typ 2 ist nur für das Grundstück Nr. 13 im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Hier sind in offener Bauweise die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu sechs Wohnungen, eines Doppelhauses oder mehrere Reihenelemente (Hausgruppe) mit je bis zu zwei Wohnungen, bei jeweils maximal drei Vollgeschossen möglich.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper sind im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst und umfassen bei Typ 1 das Sattel-, Walm- und Pultdach. Abweichend hiervon ist für den Typ 2 die Dachform Pultdach nicht zulässig. Die vorwiegende Dachform der Umgebungsbebauung ist das Satteldach. In dem Baugebiet sollen durch die Festsetzung eines breiten Spektrums an Dachformen entsprechend der Zielsetzung der Planung auch moderne Bauformen verwirklicht werden können. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 8.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton- bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Zur Förderung der Anbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind für Dachflächen auch Materialien und Farben zulässig, die für diese Anlagen üblich und erforderlich sind. Um zu vermeiden, dass Dächer entstehen, die aus der Umgebung stark herausstechen, sind Blechdächer mit blanken Metalloberflächen nicht zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 20° dürfen auch vollständig begrünt werden, sie dürfen jedoch genauso mit Dachplatten belegt werden. Der Bauherrschaft soll aus natur- und umweltschutzfachlichen Gesichtspunkten die Möglichkeit der Begrünung gegeben werden. Für Dächer mit einer steileren Dachneigung bestünde bei Gründächern die Gefahr von Rutschungen.
- 8.1.1.5 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Der Vollzug einer solchen Regelung wäre auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen nur ungenügend kontrollierbar.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.1.3 Die beplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Leutkircher Bank Immobilien GmbH und werden durch diese an geeignete Bauwerber weiter veräußert.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie des damit einhergehenden beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,11 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,89	80,2%
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Fußweg mit Straßenbegleitgrün als Versickerungsbereich	0,22	19,8%

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 24,7%

- 9.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 14
- 9.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 42
- 9.2.1.6 Voraussichtliche maximale Nettowohnungsdichte pro ha: 38
- 9.2.1.7 Voraussichtliche maximale Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 105

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Aichstetten-Aitrach-Tannheim
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Gemeinde Aitrach
- 9.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	190.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse mit Kontrollschacht	€	96.000,-
Wasserversorgung mit Hausanschlüssen		49.000,-
Baumpflanzungen auf dem Straßenbegleitgrün		2.400,-
Gesamt	€	337.400,-

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.03.2013) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentli-

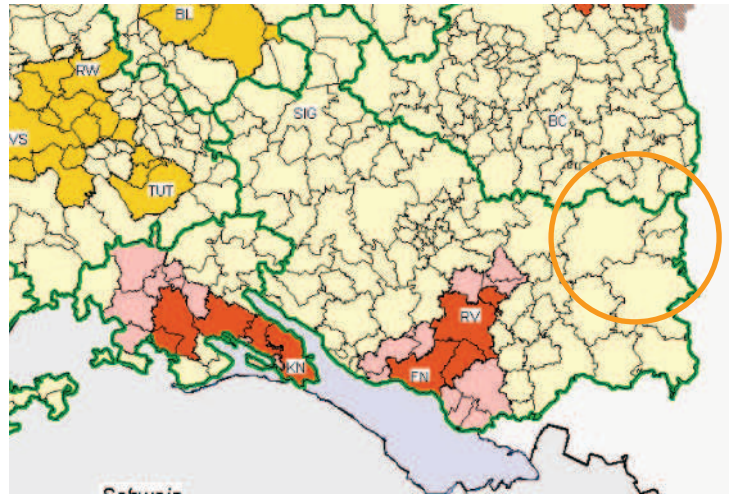
chen Sitzung des Gemeinderates vom 11.03.2013 enthalten):

- Aufnahme von Doppelhaus und Hausgruppe als zulässige Haustypen bei Typ 2 (Grundstück Nr. 13)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

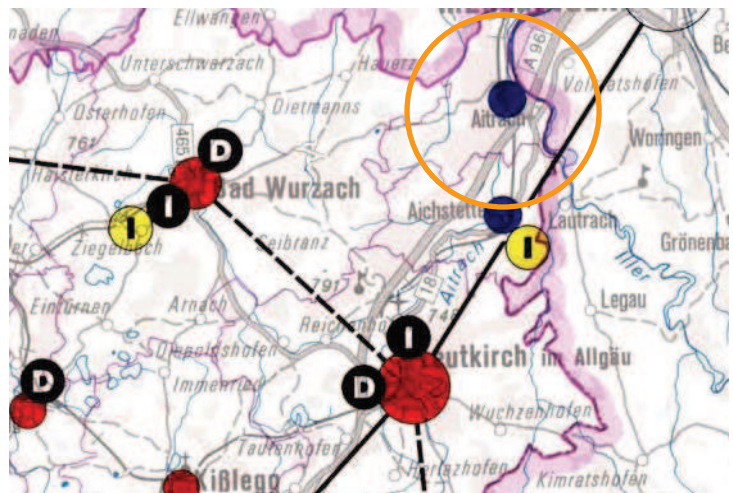
9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.05.2013) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 13.05.2013 enthalten):

- redaktionelle Änderung der Festsetzung zu Photovoltaik-Modulen
- Änderung des Hinweises zu Versickerungsanlagen
- Herausnahme des Hinweises zur gemeindlichen Stellplatz-Satzung
- Änderung des Hinweises zum Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

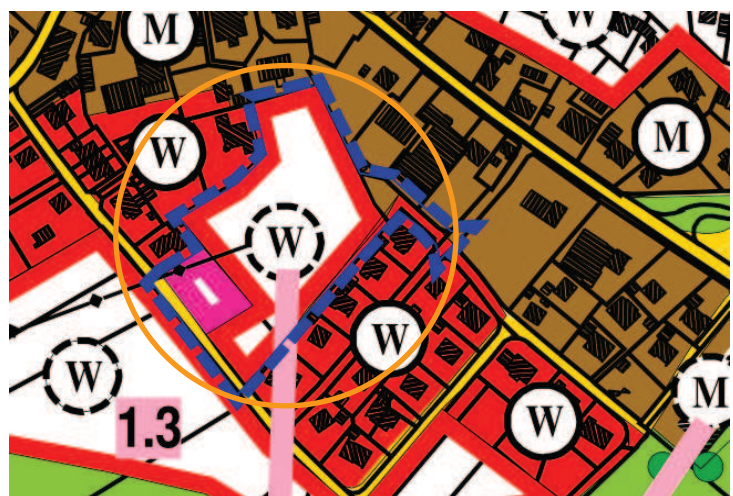
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Darstellung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung größtenteils als Wohnbaufläche (W) in Planung, ein kleinerer Teil als Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)



Blick von Süden auf das Plangebiet. In der rechten unteren Ecke des Bildes ist die Hecke des angrenzenden Wohnhauses im "Galgenbergweg 12" zu erkennen.



Blick von Westen auf das Plangebiet und die angrenzende Bebauung entlang des "Galgenbergweges" sowie die im östlichen Bereich angrenzenden Gebäude (u.a. Firma Kunz Metallbau GmbH).



In diesem Bild ist das leichte Gefälle vom "Storchengässle" hin zum Plangebiet zu erkennen. Im hinteren Teil des Bildes ist das angrenzende Gebäude "Galgenbergweg 12" zu sehen.



Blick auf die im Osten an das Plangebiet angrenzende Firma Kunz Metallbau GmbH.



Blick auf das im Osten an das Plangebiet angrenzende bestehende Stromgebäude sowie die Feldhecke mit zwei Eichen und Feld-Ahorn.



Blick auf die Scheune und die extensive Grünlandbrache im Nordosten des Plangebiets.

