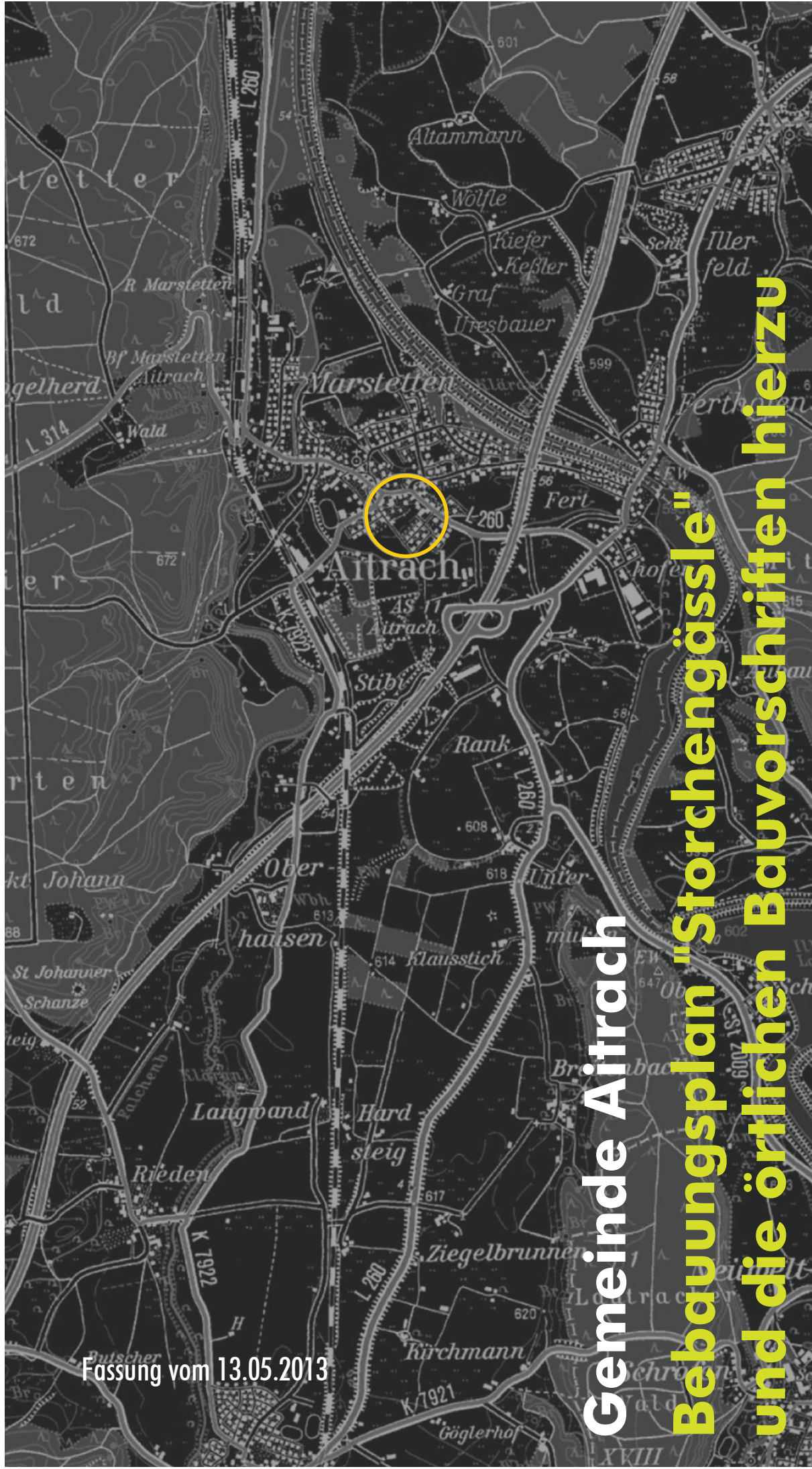


Fassung vom 13.05.2013

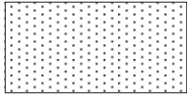
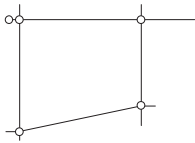
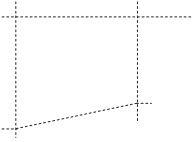
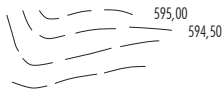





**Gemeinde Aitrach**  
**Bebauungsplan "Storchengässle"**  
**und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

## 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

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost)
- 4.5 62/2 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);
- 4.7  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der EnBW Regional AG, die im Rahmen der konkreten Bauausführung unterirdisch verlegt werden soll (siehe Planzeichnung)
- 4.8  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, 20-kV-Erdkabel der EnBW Regional AG (siehe Planzeichnung)
- 4.9  **Niederspannungskabel** unterirdisch, gebündelt, parallel verlaufend (siehe Planzeichnung)

#### 4.10



**Telekommunikationsleitung** unterirdisch, der Deutschen Telekom GmbH (siehe Planzeichnung)

#### 4.11 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz**

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Größe mind. 10 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe werden nicht vorgesehen.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsar-

beiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ravensburg sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

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

Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

## 4.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405, iVm. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### **4.13 Arten- und Biotopschutz**

Die Außenbeleuchtung (öffentlich und privat) sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

#### **4.14 Ergänzende Hinweise**

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß §20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m

zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

#### 4.15 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Aitrach noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach den Bebauungsplan "Storchengässle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Storchengässle" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 13.05.2013.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Storchengässle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.05.2013. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 13.05.2013 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des §75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zu Dachneigungen
- zu Materialien
- zu Farben

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 In-Kraft-Treten

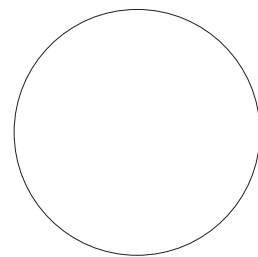
Der Bebauungsplan "Storchengässle" der Gemeinde Aitrach und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### §5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Storchengässle" im Wege der Berichtigung angepasst.

Aitrach, den .....

.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Aitrach, den .....  
 (der Bürgermeister)

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Aitrach, den .....  
 (der Bürgermeister)

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aitrach, den .....  
 (der Bürgermeister)

## 12.4 Satzungsbeschlüsse (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Aitrach, den .....  
(der Bürgermeister)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Storchengässle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Aitrach, den .....  
(der Bürgermeister)

## 12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Storchengässle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aitrach, den .....  
(der Bürgermeister)

## 12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aitrach wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Storchengässle" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Aitrach, den .....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 01.03.2013

Plan geändert am: 11.03.2013

Plan geändert am: 13.05.2013

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Geogr. C. Birbaum)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

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

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 11.03.2013    Büro Sieber, Lindau (B)  
06.05.2013

### **1    Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

1.1    Die im Rahmen des Unterrichtungs- und Erörterungstermins vom 08.11.2012 im Rathaus der Gemeinde Aitrach von den anwesenden Bürgern vorgebrachten Fragen und Anregungen wurden bereits in der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 04.03.2013 behandelt. Es liegt auch ein Protokoll über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin liegt vor.

### **2    Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

2.1    Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.2013 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 11.03.2013 bis zum 19.04.2013 aufgefordert.

2.2    Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
- Stadt Memmingen (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Tübingen, Höhere Landesplanungsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung, mit der Bitte um Übersendung der Plan-Unterlagen nach Abschluss des Verfahrens)
- Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Bauordnung/Städtebau (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Singen (Stellungnahme ohne Anregung, mit der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren)
- Gemeinde Aichstetten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Tannheim (Stellungnahme ohne Anregung)
- Abwasserzweckverband Aichstetten-Aitrach-Tannheim (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Rot an der Rot (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Lautrach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Leutkirch im Allgäu (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Wurzach (Stellungnahme ohne Anregung)

**2.3** Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt (Reihenfolge des Eingangs):

2.3.1	<b>Zweckverband Breitbandversorgung Landkreis Ravensburg, Fronreute</b> Stellungnahme vom 28.02.2013 (Beteiligung im Vorfeld):	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kellenberger, bezugnehmend auf das soeben geführte Telefonat und das persönliche Gespräch vom 26.02.2013 bei Ihnen im Hause, möchte ich Sie bitten der tkt teleconsult den Auftrag für die Planung des Baugebietes "Storchengässle" in Aitrach zum angebotenen Preis von 2.625 Euro netto zu erteilen. [...] Bitte bedenken Sie, dass bei einer oberflächlichen, bzw. nicht fachgerechten Planung im Nachhinein viel höhere	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Bitte um Erteilung des Auftrages für die Planung des Baugebietes an die tkt teleconsult wird zur Kenntnis genommen. Die Beauftragung wurde erteilt. Es erfolgt keine Planänderung.
-------	---	--	---

		<p>Kosten entstehen können als der jetzige Planungsaufwand durch das Büro tkt teleconsult. Allein ein einziges zusätzliches Schachtbauwerk mit Muffen usw. schlägt schon mit Kosten in Höhe von ca. 2.500 Euro zu Buche!</p> <p>An dem Beispiel wird aber auch ganz klar ersichtlich, wie wichtig es ist, eine flächendeckende FTB/FTTH-Planung in Zukunft in der "Schublade" zu haben, um zusätzlichen Planungsaufwand in Zukunft zu vermeiden, bzw. auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Bis wir diesen "Masterplan" haben, müssen wir im Einzelfall, wie im Baugebiet "Storchengässle", diesen erhöhten Aufwand leider betreiben.</p>	
2.3.2	<b>EnBW Regional AG, Biberach</b> Stellungnahme vom	Stellungnahme vom 05.03.2013 (Beteiligung im Vorfeld): Der Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg hat das Büro tkt-teleconsult mit der Leistungsphase I für eine flächendeckende FTB/FTTH-Netzplanung für alle Mitgliedsgemeinden beauftragt. Für Gemeinden bis zu 10.000 Einwohnern betragen die Kosten 4.000 Euro (netto). Das bedeutet, dass die Gemeinde Aitrach die tkt-teleconsult nicht mit der Leistungsphase I zu beauftragen braucht. Da wir den kompletten "Masterplan" inkl. der Leistungsphasen I + II + III noch nicht haben, müssen wir die Zwischenzeit überbrücken. Die kompletten Planungen für das Baugebiet Storchengässle müssen deshalb vorgezogen werden, so ist auch der von tkt angebotene Beitrag in Höhe von 2.625,- Euro für die Planungsaufwendungen für das Baugebiet zu begründen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zur Beauftragung mit Leistungsphase I an die tkt-teleconsult wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Höhe der Planungsaufwendungen wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen. Unsere Stellungnahme vom 25. April 2012	Abwägung/Beschluss:

2.3.3	<p><b>Landratsamt Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde</b> Stellungnahme vom 19.04.2013:</p>	<p>gilt weiterhin. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. <i>Stellungnahme vom 25. April 2012:</i> <i>Im Geltungsbereich befinden sich 20-kV-Kabel (rot) und eine 0,4-kV-Freileitung. Die Freileitung werden wir im Zuge der Erschließung verkabeln. Das 20-kV-Kabel im Bereich der Umspannstation das im Geltungsbereich liegt wird ausgebaut. [vgl. Anlage 1 unter Pkt. 5]</i> <i>Das 20-kV-Kabel im Storchengässle dürfte einer Bebauung nicht im Weg sein. Ansonsten rechnen wir die Verlegung nach den bestehenden Verträgen ab.</i> <i>Die geplanten Neubauten können aus der bestehenden Umspannstation Galgenbergweg versorgt werden.</i> <i>Ansprechpartner für die Koordinierung und Durchführung von Baumaßnahmen ist Herr Bentele, Fritz: Tel.: 07351/53-3405, Fax: 07351 53-2174.</i> <i>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</i></p>	<p>Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 25. April 2012 wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Entwurfs ist nicht erforderlich. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird sofern erforderlich nachgekommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Planungsrechtliche Festsetzungen: Nr. 2.8 und Nr. 6.2.7.5: Bitte stellen Sie in der Begründung noch klar, dass es sich bei der Festsetzung Einzelhaus um einen Grundzug der Planung handelt, von dem nicht befreit werden kann. Wir emp-</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird nachgekommen. In der Begründung wird klargestellt, dass es sich bei der Festsetzung Einzelhaus um einen Grundzug der Planung handelt, von dem nicht befreit werden kann. Ein Grundzug der Planung ist gegeben, da sich die Bebauungsdichte durch die Zulassung von Doppelhäusern wesentlich ändern könnte. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

fehlen, auch bei den Gebäuden des Typ 1 Doppelhäuser zuzulassen.

Bei Typ 1 wird die Zulässigkeit bei Einzelhäusern belassen. Die Zielsetzung der Planung ist, die geplante Bebauung an die Umgebungsbebauung anzupassen. In der Umgebung befinden sich hauptsächlich Einzelhausbebauungen.  
Dies entspricht auch den bisherigen Anfragen von Bauinteressenten und damit dem Bedarf. Die Festsetzung entspricht daher den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde.  
Es erfolgt keine Planänderung.

Nr. 2.10: Die Festsetzung ist nicht leicht nachvollziehbar. Bitte fügen Sie ggf. eine Skizze bei, damit der Bauherr eindeutig erkennen kann, wie die Gebäudestellung vorgesehen ist. Auf das beigefügte Merkblatt zum Thema Energieeinsparung [vgl. Anlage 2 unter Pkt. 5] wird hingewiesen.

Abwägung/Beschluss:

Die Festsetzung wird in der Begründung anhand einer Skizze näher erläutert. Natürlich führt die Festsetzung dazu, dass bei einem Pultdach das Dach nicht vollständig nach Süden ausgerichtet werden kann und somit nur eingeschränkt der Solar- oder Photovoltaiknutzung zur Verfügung steht. Auf der anderen Seite kann so die Südseite verglast und dadurch die Sonnenenergie genutzt werden. Des Weiteren ist der Nachbarschutz abzuwägen, dem bei der besonderen Form eines Pultdaches Vorrang zu geben ist. Dem Bauherren steht es frei andere Dachformen zu wählen, um damit eine bessere Nutzung der Solar- oder Photovoltaiktechnik zu erreichen. Der Hinweis auf das Merkblatt zum Thema Energieeinsparung führt daher nicht zu einer Änderung der Festsetzung.  
Es erfolgt keine Planänderung.

Nr. 2.13: Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass Befreiungen von der Festsetzung der Wohnungszahl nicht möglich sind.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Befreiung ist auch nicht wünschenswert, da eine Nachverdichtung im Sinne des Nachbarschutzes nicht gewünscht ist.  
Befreiungen sind von der Gemeinde nicht gewünscht, da eine zu hohe Bewoh-

	nerdichte nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet entspricht. Es erfolgt keine Planänderung.
Nr. 2.24: Bitte ergänzen Sie in der Begründung, dass die Fenster zu Reinigungszwecken geöffnet werden können.	Abwägung/Beschluss: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Nr. 2.27: Pflanzgebote auf privaten Flächen können nur schwer durchgesetzt werden. Wir empfehlen daher, das Pflanzgebot, pro angefangene 400 qm mindestens 1 Baum zu pflanzen, nur festzusetzen, wenn die Gemeinde beabsichtigt, dieses auch gemäß § 178 BauGB durchzusetzen. Alternativ kann statt der Festsetzung eine Empfehlung ausgesprochen werden. Im Übrigen kann dieses Pflanzgebot zu einer Verschattung der Gebäude führen, was wiederum dem klimapolitischen Ziel der Optimierung der Besonnung von Gebäuden entgegenstehen kann (s.a. Nr. 6.2.7.8 Wärme- und Lichtgewinn für Pultdachgebäude).	Abwägung/Beschluss: Sollte sich bei Mängeln im praktischen Vollzug die Notwendigkeit hierzu ergeben, wird durch die Gemeinde geprüft, ob die Umsetzung der Pflanzgebote per Bescheid gem. § 178 BauGB i. V. m. § 175 BauGB durchgesetzt werden soll. Grundsätzlich sind die festgesetzten Pflanzgebote jedoch als rechtlich verbindliche gemeindliche Vorgabe einzuhalten. Da es sich bei den Baumpflanzungen um notwendige Minimierungsmaßnahmen handelt, die ein Mindestmaß an Durchgrünung sichern und die klimatischen Auswirkungen der Bebauung reduzieren, bleibt die Festsetzung erhalten. Die Verpflichtung zur Minimierung, d.h. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, ist dem Ausgleich immer vorgeschaltet (vgl. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Etwaige Beeinträchtigungen in Bezug auf die Besonnung sind zwar nicht zu vermeiden, aber hinzunehmen. Es erfolgt keine Planänderung.
Hinweise: Nr. 4.12: Gibt es eine Stellplatzsatzung für diese Fläche? Bitte ggf. den Text streichen.	Abwägung/Beschluss: Nach Überprüfung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aitrach ergab sich, dass das Plangebiet "Storchengässle" darin nicht eingeschlossen ist. Der Hinweis wird ersatzlos gestrichen. Für das Plangebiet ist daher § 37 LBO maßgebend.
Begründung:	Abwägung/Beschluss:

	<p>Nr. 6.2.3.4: Bitte legen Sie uns das Deckblatt der Berichtigung des Flächennutzungsplans im Rahmen des Anzeigeverfahrens zum Bauungsplan vor.</p> <p>Nr. 6.2.10.1: Der Begründung kann nicht entnommen werden, weshalb keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden und wie der Schutz des Außenwohnbereichs der Wohngebäude gewährleistet wird.</p> <p>Nr. 8.1.1.4: Sie gehen in der Begründung nicht darauf ein, weshalb Flachdächer nur (mit Dachplatten oder) begrünt zulässig sind.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung)</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Das Deckblatt zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird dem Landratsamt vorgelegt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Abwägung/Beschluss: Der Schutz des Außenwohnbereiches ist entsprechend Ziffer 2.6 des Ergebnisvermerkes zur Machbarkeitsuntersuchung zum Bauungsplan "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. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Abwägung/Beschluss: Dächer mit einer Dachneigung unter 20°, also auch Flachdächer, dürfen aus natur- und umweltschutzfachlichen Gesichtspunkten vollständig begrünt werden, sie dürfen jedoch genauso mit Dachplatten belegt werden. Für Dächer mit einer steileren Dachneigung bestünde bei Gründächern die Gefahr von Rutschungen. Um stark heraus stehende Dächer aus der umgebenden Landschaft zu vermeiden, sind Blechdächer mit blanken Metalloberflächen nicht zulässig. Die Begründung wird gemäß der Anregung entsprechend ergänzt.</p>
<p>2.3.4</p> <p><b>Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Naturschutz</b> Stellungnahme vom</p>		<p>Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zu den Photovoltaikmodulen wird redaktionell ergänzt. Die Ausführungen zu den Aus-</p>

<p>19.04.2013:</p>	<p>1.1 Festsetzungen Ziffer 2.21. Die Festsetzung zu den Photovoltaik-Modulen in Ziffer 2.21 ist zu ergänzen: Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8% <b>polarisiertes</b> Licht reflektieren (je Solarseite 4%). Die Ausführungen zu den Auswirkungen in der Begründung der Planung in Ziffer 7.2.2.2 sollten die Problematik von möglichen PV-Anlagen (Eiablage von Insekten) ebenfalls aufnehmen und abarbeiten. Nach dem Stand der Technik sind 8% (je Solarglassseite 4%) Reflexion von polarisiertem Licht möglich. Dies kann z.B. erreicht werden, wenn PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche haben, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind in dieser Hinsicht ebenfalls günstiger als polykristalline.</p>	<p>wirkungen auf Insekten werden ebenfalls redaktionell ergänzt.</p>
<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1 Art der Vorgabe Punkt 2.18: Satz bitte streichen: "Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig", da Sickerschächte und Rigolen auch mit Vorreinigung unzulässig sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprochen. Der betroffene Satz wird gestrichen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird gefolgt und dementsprechend "mind." eingefügt.</p>
<p>Punkt 4.11: Spiegelstrich: Größe bitte ändern – Größe mind. 10%</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprechend wird die Bezeichnung der Verordnung angepasst.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprechend wird die Bezeichnung der Verordnung angepasst.</p>
<p>4.15 (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) bitte ändern in (Niederschlagswasserverordnung)</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprechend wird die Bezeichnung der Verordnung angepasst.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprechend wird die Bezeichnung der Verordnung angepasst.</p>

2.3.5	<p><b>Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister</b> Stellungnahme vom 19.04.2013:</p>	<p>Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.</li> <li>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.</li> </ol> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p> <p>Die Feuerwehr Aitrach verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Leutkirch im Allgäu kann – aufgrund einer Fahrzeit &gt; 5 min – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Löschen- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe &gt; 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Brandschutzvorschriften sind bereits als Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird nachgekommen. Im Hinweis zum Brandschutz werden Unterflurhydranten durch Überflurhydranten ersetzt.</p> <p>Abwägung/Beschluss: Im Plangebiet wird es nur auf Grundstück Nr. 13 Aufenthaltsräume geben, die über einer Rettungshöhe von 8 m liegen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einrichtung eines zweiten Rettungsweges zu klären. Für das Bauleitplanverfahren besteht keine Relevanz. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
-------	---	---	--

### **3 Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)**

- 3.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.03.2013 bis 23.04.2013 mit der Entwurfsfassung vom 11.03.2013 statt.
- 3.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **4 Beschlüsse zum Verfahren**

- 4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 11.03.2013 zu Eigen.
- 4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 13.05.2013. Die Änderungen beschränken sich auf Änderungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.
- 4.3 Der Bebauungsplan "Storchengässle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 13.05.2013 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Aitrach, den .....

### **5 Anlagen**

- 5.1 Planauskunft der EnBW Regional AG vom 25.04.2012
- 5.2 Merkblatt zum Thema Energieeinsparung und zum Einsatz von regenerativer Energie zur Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 19.04.2013

EnBW Regional AG  
Kriegsbergstraße 32  
70174 Stuttgart  
1:1000

Planauskunft  
Aitrach-Storchengässle  
Bestandsplan



Bearbeiter:  
Krupfer

Datum:  
25.04.2012

Uhrzeit:  
13:46

5311768

3581595



3581515

5311548

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

## **Merkblatt**

### **Energieeinsparung, Einsatz von regenerativer Energie**

Die Klimaschutzziele des Bundes und der Länder haben inzwischen auch ihren Niederschlag in den Vorschriften des BauGB zur Bauleitplanung gefunden.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den **Klimaschutz und die Klimaanpassung**, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

- Ziff. 7: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere...  
**f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
- Ziff. 11: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer sonstigen städtebaulichen Planung

Unter die Ziff. 11 fallen auch Konzepte bzw. sonst. Überlegungen der Gemeinde zum Einsatz von regenerativer Energie.

Wir empfehlen Ihnen darüber hinaus, in der Vorbereitung einer Bauleitplanung, v.a. auf der Ebene der Bebauungsplanung, die vielfältigen Beratungs- und Informationsangebote in Anspruch zu nehmen. Hier eine Auswahl:

- Beratung bei der Energieagentur Ravensburg incl. Informationsordner zum Thema
- Leitfäden, Broschüren usw:
  - ✓ Klimaschutzfibel des Regionalverbandes Bodensee- Oberschwaben – [www.bodensee-oberschwaben.de](http://www.bodensee-oberschwaben.de)
  - ✓ Klimaschutz in der kommunalen Planung (BUND) – [www.bund-bawue.de](http://www.bund-bawue.de)
  - ✓ Energie und Ortsplanung (Oberste Baubehörde im Bay.Staatsministerium des Innern) – [www.verwaltung.bayern.de/Broschueren-bestellen](http://www.verwaltung.bayern.de/Broschueren-bestellen)
  - ✓ Klimaschutz- und Energieagentur BW (KEA) – Nachhaltige Bioenergiekonzepte – [www.kea-bw.de](http://www.kea-bw.de)
- Städtebauliche Festsetzungen, die erneuerbare Energie fördern bzw. ermöglichen:
  - ✓ Kompakte Bauformen, Südorientierung, Dachneigung/Dachform, höhere Bebauungsdichte, Solaranlagen zulassen usw.
  - ✓ Auch hierzu enthalten die oben angeführten Leitfäden, Infomappen nähere Ausführungen