Gesamtfläche: 37.210 m²

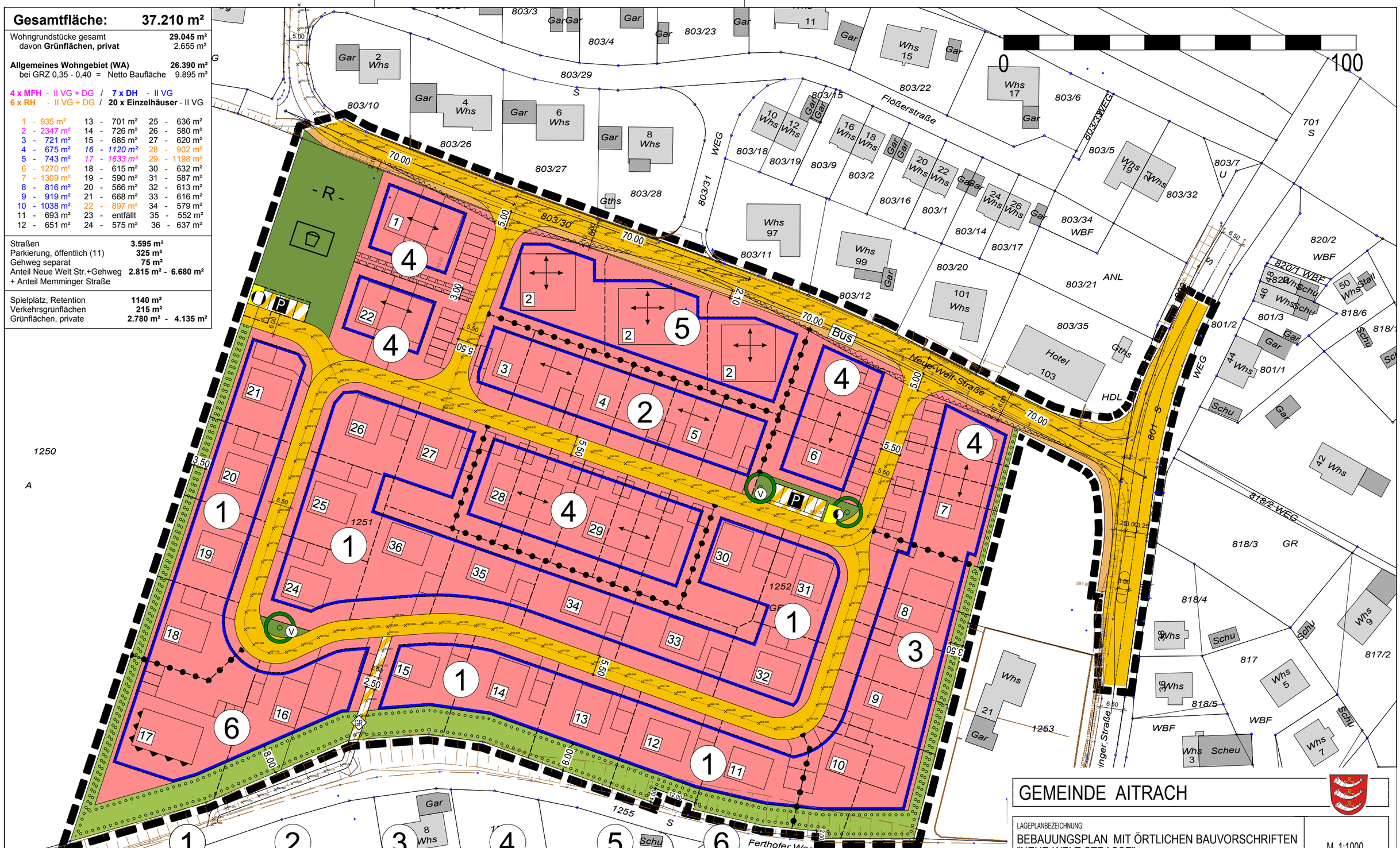
Wohngrundstücke gesamt	**29.045 m²**
davon **Grünflächen, privat**	2.655 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	**26.390 m²**
bei GRZ 0,35 - 0,40 = Netto Baufläche	9.895 m²

4 x MFH - II VG + DG / **7 x DH** - II VG
6 x RH - II VG + DG / **20 x Einzelhäuser** - II VG

1	- 935 m²	13	- 701 m²	25	- 636 m²		
2	- 2347 m²	14	- 726 m²	26	- 580 m²		
3	- 721 m²	15	- 685 m²	27	- 620 m²		
4	- 675 m²	*16*	*- 1120 m²*	28	- 902 m²		
5	- 743 m²	*17*	*- 1633 m²*	29	- 1198 m²		
6	- 1270 m²	18	- 615 m²	30	- 632 m²		
7	- 1309 m²	19	- 590 m²	31	- 587 m²		
8	- 816 m²	20	- 566 m²	32	- 613 m²		
9	- 919 m²	21	- 668 m²	33	- 616 m²		
10	- 1038 m²	22	- 897 m²	34	- 579 m²		
11	- 693 m²	23	- entfällt	35	- 552 m²		
12	- 651 m²	24	- 575 m²	36	- 637 m²		

Straßen	**3.595 m²**
Parkierung, öffentlich (11)	**325 m²**
Gehweg separat	**75 m²**
Anteil Neue Welt Str.+Gehweg + Anteil Memminger Straße	**2.815 m² - 6.680 m²**

Spielplatz, Retention	**1140 m²**
Verkehrsgrünflächen	**215 m²**
Grünflächen, private	**2.780 m² - 4.135 m²**



1	2	3	4	5	6
Planungsrechtliche Festsetzungen	Planungsrechtliche Festsetzungen	Planungsrechtliche Festsetzungen	Planungsrechtliche Festsetzungen	Planungsrechtliche Festsetzungen	Planungsrechtliche Festsetzungen
WA 1 / II	WA 2 / II	WA 3 / II	WA 4 / II	WA 5 / II	WA 6 / II
GRZ 0,35 / GFZ 0,7	GRZ 0,4 / GFZ 0,8	GRZ 0,4 / GFZ 0,8	GRZ 0,4 / GFZ 0,8	GRZ 0,4 / GFZ 0,8	GRZ 0,35 / GFZ 0,7
WH 6,50 / GH 9,00	WH 6,50 / GH 9,00	— / GH 7,00	— / GH 9,00	— / GH 9,00	— / GH 7,00
o / —	o / D	o / D	o / H	o / —	o / —
Örtliche Bauvorschriften	Örtliche Bauvorschriften	Örtliche Bauvorschriften	Örtliche Bauvorschriften	Örtliche Bauvorschriften	Örtliche Bauvorschriften
Flachdach, geneigte Dächer DN 0°- 38°	Flachdach, geneigte Dächer DN 0°- 38°	Flachdach, geneigte Dächer DN 0°- 38°	Flachdach, geneigte Dächer DN 0°- 38°	Flachdach, geneigte Dächer DN 0°- 38°	Flachdach, geneigte Dächer DN 0°- 38°

GEMEINDE AITRACH

LAGEPLANBEZEICHNUNG:
BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"NEUE-WELT-STRASSE"

M. 1:1000

PLANVERFASSER:
PLANWERKSTATT a.B.
Rainer Waßmann Stadtplanung
Bodanstraße 38
88079 Kressbronn
Tel. (075 43) 962 98 13
Fax (075 43) 962 98 20

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Aitrach
Schwalweg 10
88319 Aitrach
Tel.: 07565/9800-11
Fax: 07565/5213

DATUM: 17.03.2020

PLANVERFASSER: Rainer Waßmann

AUFTRAGGEBER: Thomas Kellenberger, Bürgermeister

REG.-NR.:

Fertigung

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

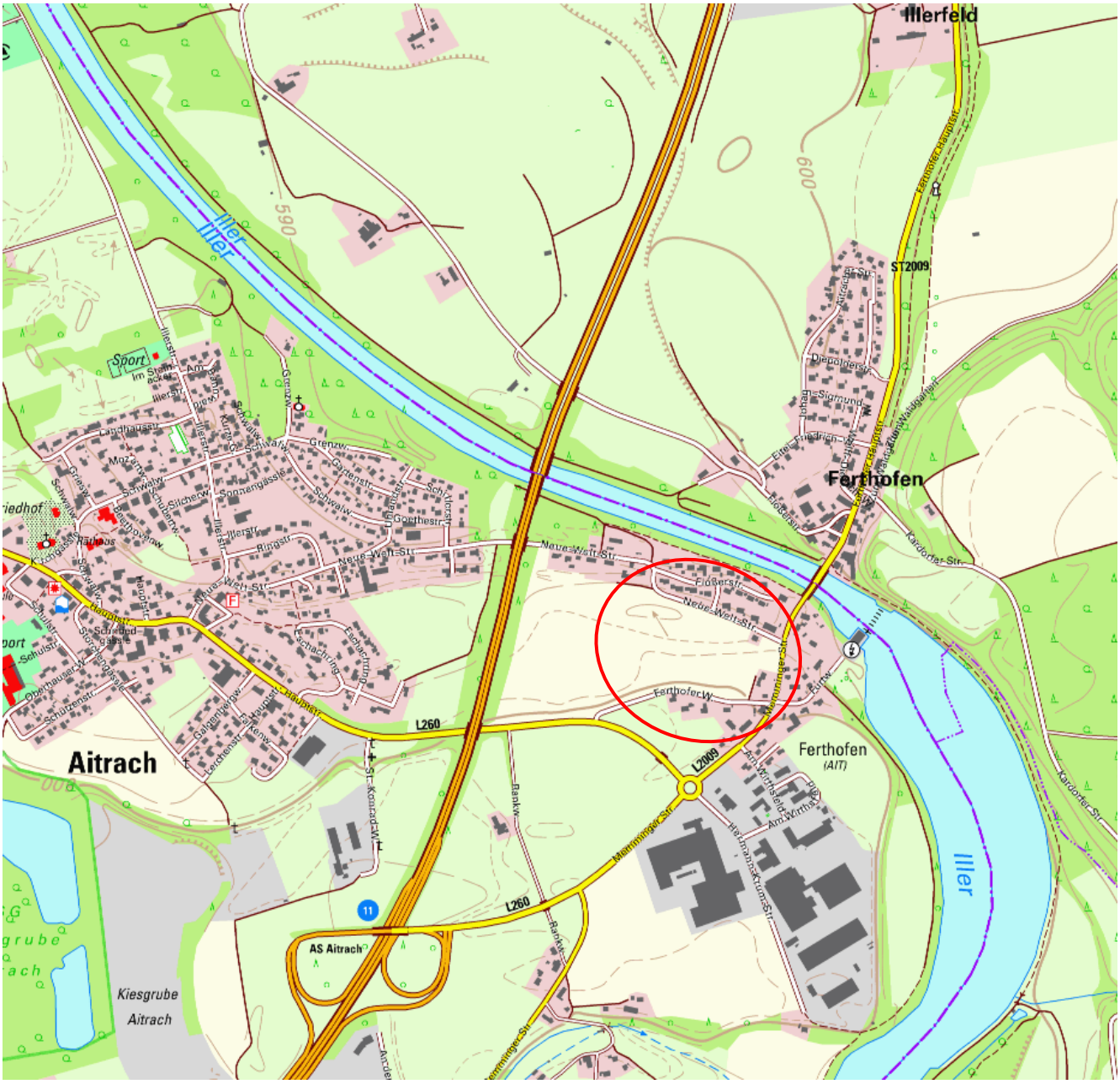
Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

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 § 20 (1)	BauNVO 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 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
GFZ 0,8*	1.2.3	Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag	§ 16 (2) 2 § 20 (2)	BauNVO / 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**
o	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**

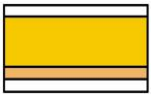
1.6.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

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

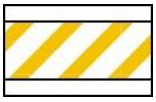
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,

1.7 Verkehrsflächen **§ 9 (1) 11 BauGB**

1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



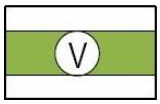
Verkehrsfläche
Gehweg mit BUS-Haltestelle



1.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

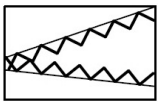
1.7.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

1.7.2.2 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg



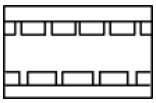
1.7.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

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**

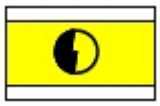
Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.



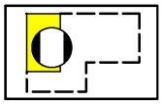
1.9 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen **§ 9 (1) 21 BauGB**

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.

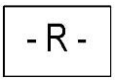
1.13 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **§ 9 (1) 14 BauGB**

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

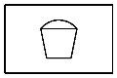
Die Fläche ist als geschlossenes System umterhalb des Spielplatzes zu errichten.

1.14 Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

1.14.1 Öffentliche Grünfläche



1.14.1.1 Zweckbestimmung: Bereich für RW-Rückhaltung



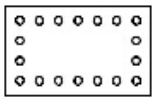
1.14.1.2 Zweckbestimmung: öffentlicher Spielplatz

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**

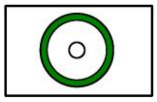
1.15.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



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

<u>Bäume</u>:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Birke (Betula pubescens)
Buche (Fagus silvatica)
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)

<u>Kletterpflanzen</u>:
Gemeiner Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

<u>Obstbäume</u>:
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

<u>Sträucher</u>:
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hartriegel (Cornus Sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicear xylosteum)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Weißdorn (Crataegus mongyna)
Strauchweide (Salix spez.)
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**

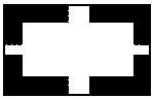
Lärmschutzmaßnahmen:

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.

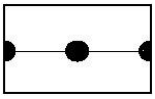
Im Einzelfall kann davon abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die tatsächliche Lärmbelastung nachgewiesen wird, und die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten ist unaufgefordert mit dem Bauantrag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

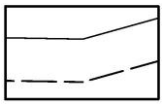
1.17.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8

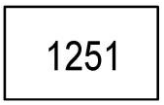
Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH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

2. Kennzeichnung und Hinweise

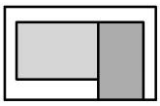
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



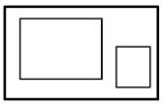
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)

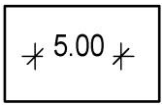


vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung

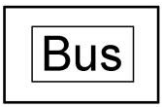


geplante Gebäude (Vorschlag)

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 („Vege-tationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

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

Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten 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 Höhensystem

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 Übersichtsbegutachtung 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

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße "

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
   - 7.1 Erschließung
   - 7.2 Ver- und Entsorgung
   - 7.3 Auswirkungen auf das Klima
   - 7.4 Artenschutz
   - 7.5 Immissionsschutz
   - 7.6 Baugrund
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Flächenbilanz
12. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,72 ha mit dem Flurstück Nr. 1251, einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen „Neue-Welt-Straße“, Flurstück Nr. 803/30 und Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen „Neue-Welt-Straße“, Flurstück Nr. 803/30, Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801 und der Wegefläche Flurstück Nr. 803/31 sowie durch die Flurstück Nr. 803/10, 803/26, 803/27, 803/28, 803/11, 803/12, 803/20 und 803/35,
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 1253, einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252 und durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche der Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801 sowie durch die Wegefläche Flurstück Nr. 801/2
Im Süden	durch die öffentliche Verkehrsfläche „Ferthofer Weg“, Flurstück Nr. 1255 und einer kleinen Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252,
Im Westen	durch das Flurstück Nr. 1251.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Aitrach, zwischen der Neue-Welt-Straße im Norden und dem Westen und dem Ferthofer Weg im Süden.
Westlich des Plangebietes, in ca. 250 m Entfernung verläuft die A96 Lindau-Memmingen.
Östlich, in ca. 40 m Entfernung verläuft die Memminger Straße – L2009.
Das Plangebiet umfasst eine Breite von ca. 220 m und eine Tiefe von ca. 120 m - 200 m.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Wiesenflächen.
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.
Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz.

Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch, Aichstetten, Aitrach stellt innerhalb des Planbereichs „Wohnbaufläche - Planung“ dar.

Lageplan - Flächennutzungsplan 2030 - Ausschnitt (unmaßstäblich)

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Gemeinde Aitrach sind durch natürliche und technische Faktoren begrenzt. Diese sind nach Osten die Iller, nach Norden das geschützte Iller-Gries, nach Westen die Eisenbahn und bewaldete Hänge, im Süden der ausgeprägte Hang einer Schotterterrasse sowie die Bundesautobahn Memmingen-Lindau. Die Ausnutzung des in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Baupotentials hat daher höchste Priorität.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der zusätzliche Wohnflächenbedarf der Gemeinde über den bestehenden Flächennutzungsplan hinaus mit 3,93 ha ermittelt.

Trotzdem konnte auf Grund der dargestellten begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten nur das Baugebiet Neue-Welt-Straße in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, so dass die tatsächlich ausgewiesene Fläche bereits hinter dem Bedarf zurückbleibt. Bereits

im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde daher die Fläche unter Abwägung des Lärmschutzes bei dem betroffenen Schutzgut Mensch-Wohnen aufgenommen. Noch dringlicher wird die Situation dadurch, dass das bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Baugebiet Illerstraße mit ca. 1,1 ha, das als einziges noch nicht entwickelt ist, inzwischen als Überschwemmungsfläche ausgewiesen ist und unsicher ist, ob zukünftig eine Ausnahmegenehmigung nach dem Wassergesetz erteilt werden kann.

Der Gemeinde stehen derzeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung, so dass das Baugebiet „Neue-Welt-Straße“ nach der Entwicklung die einzige Baumöglichkeit darstellen wird. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist aber wie in den vergangenen Jahren ungebrochen. Die Gemeinde geht auf Grund der weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb der Gemeinde und die dadurch ansteigende Anzahl von Arbeitsplätzen (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2015: 747 Personen / 2018: 965 Personen) davon aus, dass vom oberen Rand der Bevölkerungsprognose mit 3.045 Einwohnern auszugehen ist (Bevölkerung 2015: 2.544 / 2018: 2.726 Personen).

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat somit verdeutlicht, dass die Gemeinde an die Grenzen ihrer Entwicklung kommt und den Wohnflächenbedarf nur unter Ausnutzung der im Flächennutzungsplan, unter anderem wie in der Neue-Welt-Straße unter Abwägung des Lärmschutzes, ausgewiesenen Flächen decken kann.

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In Aitrach ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll im nordöstlichen Bereich des Ortes ein Wohnbaugebiet entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet „Neue-Welt-Straße“ schließt südlich an bereits vorhandene Wohnbebauung an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohnbaugebietes geschaffen werden.

§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1,0 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“.
Der Bebauungsplan schließt im Süden und Norden an bestehende Wohnbauflächen an, wodurch die Außenbereichsflächen im **beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB** überplant werden können.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB muss mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und dieses Ziel soll mit diesem, zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen gelegenen Plangebiet, erreicht werden. Dies findet auch darin Berücksichtigung, dass in dem Plangebiet, trotz ländlicher Gemeinde, ein hoher Verdichtungsgrad vorgesehen ist. Durch die Verdichtung soll der im Flächennutzungsplanverfahren gutachtlich ermittelter Wohnbauflächenbedarf (Ermittlung des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs in der VVG Leutkirch-Aichstetten-Aitrach in den Jahren 2015 bis 2030 des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen vom 26.08.2015/08.02.2016/04.04.2016) gedeckt werden.

Nach § 13 a, Abs. 1, Satz 4 und Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes vor und es liegen keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 29.07.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Neue-Welt-Straße“ gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur und der vorhandenen Topographie.

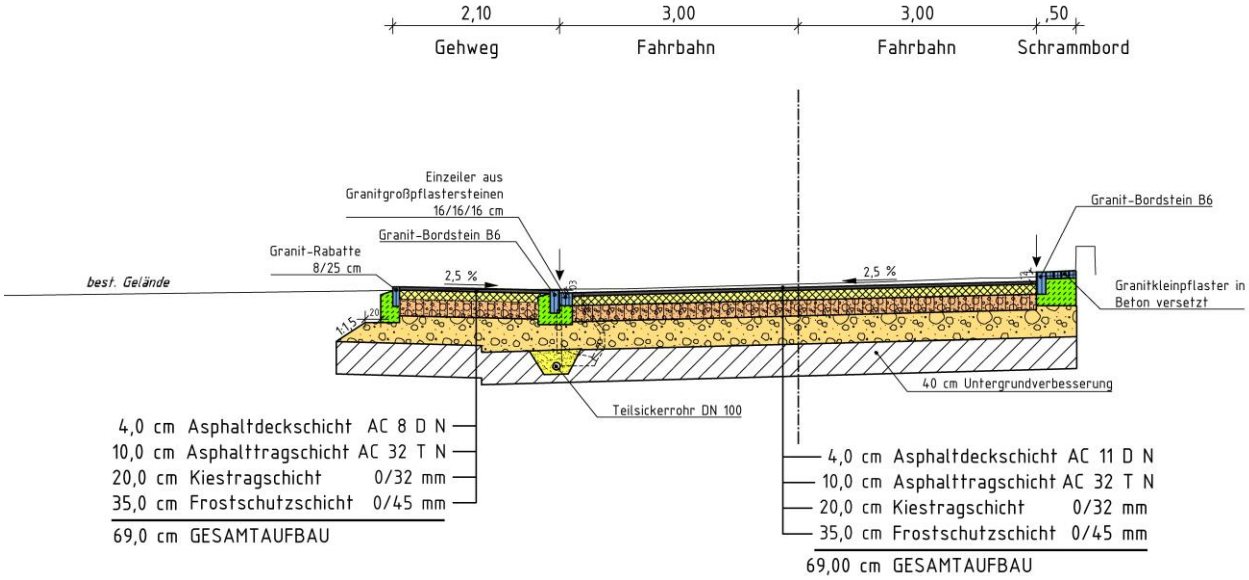
Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen / Schaffung eines öffentlichen Kinderspielplatzes / RW-Rückhaltung
- fußläufige Verbindung zum Ortskern durch Anlage eines separaten Geh- und Radweges zum Ferthofer Weg
- BUS – Haltestelle in der Neue-Welt-Straße

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt nördlich mit 2 Anschlüssen von der Neue-Welt-Straße aus. Die innere Erschließung bildet eine Ringstraße.
Das Plangebiet wird ausschließlich über die „Neue Welt Straße“ zur Landesstraße erschlossen. Vom Plangebiet über den „Ferthofer Weg“ auf die Landesstraße ist keine Anbindung vorgesehen. Dies ist in Anbetracht des geringen Straßenraumprofils des Ferthofer Weges und der problematischen Zufahrt zur Landesstraße nicht zu empfehlen.
Die geplante innere Erschließungsstraße erhält ein Straßenraumprofil von 5,50 m Breite.
Die bestehende Neue-Welt-Straße erhält am südlich Straßenrand auf Grund der Haupterschließungsfunktion zusätzlich einen begleitenden Gehweg mit 2,10 m. Im Bereich des nördlichen Straßenrandes der Neue-Welt-Straße sind ebenfalls bauliche Maßnahmen vorgesehen – Umbau des Randgrünstreifens (siehe Beispiel).



Die Gemeinde beabsichtigt, in der geplanten Ringerschließung, als auch für einen Teilabschnitt der Neue-Welt-Straße eine Tempo 30 km/h–Zone zu errichten. Darüber hinaus ist in der Neue-Welt-Straße in Höhe des Plangebietes eine BUS-Haltestelle geplant.
Im südlichen Bereich der Ringstraße können parallel zur Fahrbahn im Wechsel, in Abhängigkeit der künftigen Garagenausfahrten, öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:
Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und von den Straßenflächen anfallende

Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle in einen im Nordwesten geplanten RW-Rückhaltebereich geleitet werden. Dieser Rückhaltebereich ist unterhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Von dort soll das RW gedrosselt nach Norden in die ca. 100 m entfernte Iller abgeführt werden.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Im Baugebiet ist ein Anschluss an das Nahwärmenetz vorgesehen.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Aitrach.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.
Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

Zur Regenwasserrückhaltung werden geeignete Rückhaltemaßnahmen getroffen. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Roland Banzhaf, Diplombiologe, Vogt vom 02.07.2019 / 18.09.2019)

Zusammenfassung: Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Bebauung auf den Flurstücken 1251 und 1252. Die derzeit noch als Lager genutzte Scheuer auf Flurstück 1252 könnte möglicherweise von Fledermäusen genutzt werden (Verkleidung Giebelseiten, Hohlraum auf nördlicher Dachseite), zwei Starenkästen werden möglicherweise genutzt. Falls der Abbruch in der Zeit zwischen November und 15. März durchgeführt wird, bestehen keine Bedenken aus artenschutzrechtlicher Sicht.

Hinweise zu dem Wiesenstreifen im Süden von Flurstück 1252 in Ergänzung des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Betrachtung.

Zusammenfassung: Obwohl Teile des Wiesenstreifens am Südrand von Flurstück 1252 nach ihrer Artenzusammensetzung dem Lebensraumtyp 6510 entsprechen, sind diese Bereiche zu schmal, um nach den gültigen Kartierregeln der LUBW erfasst zu werden. Eine fotografische Dokumentation ist vorhanden und kann bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden.

7.5 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnisches Gutachten** Nr. ACB-0919-8714/04 der ACCON GmbH, Augsburg, vom 09.10.2019 und ergänzende Stellungnahme Az. 8714-05-B vom 07.11.2019 /ergänzt 10.01.2020)

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der BAB A 96, der Hauptstraße (L 260) und der Memminger Straße ein. Auf der BAB A 96 sind bis zum Jahr 2030 43.600 Kfz/24h

bei 11,3 % Lkw-Anteil zu erwarten, auf der L 260 7.800 Kfz/24h bei 9,2 % Lkw-Anteil und auf der Memminger Straße 7.500 Kfz/24h bei 6,4 % Lkw-Anteil.
Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden vom Ingenieurbüro ACCON GmbH berechnet und im Gutachten ACB-0919-8714/04 vom 09.10.2019 dargestellt.
Es wurde gezeigt, dass die Orientierungswerte eines WA tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten werden können. Überschreitungen von mehr als 5 dB(A) treten jedoch nur bei den Baufeldern 16 und 17 auf.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zu den Straßen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) im Plangebiet nicht zielführend. Um die Orientierungswerte einzuhalten müssten sie annähernd so hoch sein wie die Fenster im obersten Geschoss.

In einer ergänzenden Untersuchung vom 07.11.2019 und 10.01.2020 wurden verschiedene Lärmschutz-Szenarien durchgerechnet und drei relevante Fälle mit unterschiedlich hohen Lärmschutzwänden ausgewählt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde sich auf die Darstellung der Lärmbelastung im Nachtzeitraum beschränkt.
Für ein Szenario wurden die Höhen der Lärmschutzwände so angenommen, dass eine Einhaltung des Orientierungswerts möglichst im gesamten Plangebiet erreicht wird. Dazu wird im Osten eine Wand mit 90 m Länge und 2,5 m Höhe erforderlich. Im Westen wäre eine Wand mit 160 m Länge erforderlich und einer gestaffelten Höhe von 2,5 m im Norden (50 m Länge), 7,5 m Höhe im mittleren Bereich (50 m Länge) und 10 m im Süden (60 m Länge). Die Staffelung ergibt sich aus der Topografie. Städtebaulich akzeptable Wandhöhen von 2,5 m bieten hierbei im Westen auch keine nennenswerte Verbesserung.
Die Einhaltung des Orientierungswerts würde weitgehend gelingen. Lediglich im südlichen Bereich wird der Orientierungswert noch um bis zu 1 dB(A) überschritten.

In den **Außenwohnbereichen** (hier: Terrassen im EG) wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags in einem großen Teil des Plangebiets eingehalten.
In einem kleinen Bereich im Osten wird der Orientierungswert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Dabei sei angemerkt, dass bei zukünftigen Gebäuden (z. B. Reihen- oder Doppelhäusern) die Terrassen sehr wahrscheinlich auf der attraktiveren Westseite angeordnet werden und nicht auf deren Ostseite. Dadurch wird der Lärm der Memminger Straße weiter abgeschirmt und die Unterschreitung des Orientierungswerts ist zu erwarten.
In einem größeren Bereich im Westen wird der Orientierungswert um bis zu 4 dB(A) überschritten. Hier sind bei späterer Bebauung keine Vorteile durch Eigenabschirmung zu erwarten, weil die attraktiven Seiten für Terrassen zur Hauptstraße (Süden) bzw. zur Autobahn (Westen) ausgerichtet sind. Allerdings kann bereits in zweiter Bebauungsreihe ein gewisser Schutz durch vorgelagerte Gebäude erwartet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zu den Straßen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) im Plangebiet nicht zielführend. Um den Orientierungswert im ganzen Plangebiet einzuhalten müssten sie auf einer Länge von 160 m zwischen 2,5 und 10 m hoch sein

Diese Variante mit unterschiedlich hohen Lärmschutzwänden von 2,5 m bis 10 m ist städtebaulich und auch aus Kostengründen nicht vertretbar. Die Errichtung dieser Schallschutzmaßnahmen würde eine unverhältnismäßige Härte bedeuten.

Mit Blick auf die vorgenannten genannten Nachteile werden die Überschreitungen somit hingenommen. An den betroffenen Stellen wird als Ausgleich passiver Schallschutz vorgesehen. Neben Schallschutzfenstern werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

bei Schlafräumen (dazu zählen auch Kinderzimmer) erforderlich, um den nötigen Luftwechsel auch bei geschlossenen Schallschutzfenstern sicherzustellen.

Die beiden geplanten Gebäude Nr. 16 +17 wurden in der Höhe reduziert – max. II Vollgeschosse mit einer GH von max. 7,0 m. Damit entfällt das besonders stark belastete 2. OG. Bei Haus 17 soll zusätzlich im 1. OG eine Grundrissorientierung nach Norden und Osten festgesetzt werden.

Die mit einer Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einhergehenden Nachteile für die zukünftigen Bewohner sind jedoch schwerwiegender als die Nachteile des passiven Schallschutzes (Schallschutzfenster), der überdies ja auch bei einer Orientierung nach Norden und Osten zusätzlich erforderlich wird.

Zusammenfassung der Untersuchungen / städtebauliche Beurteilung
Um eine Reduzierung der Überschreitung der Orientierungswerte zu erhalten wurden verschiedene Möglichkeiten untersucht.

Die Überschreitungen bis 8 dB(A) nachts traten bei den Bauplätzen 16 und 17 im 2. OG auf. Bei diesen beiden Gebäuden wurde nun auf das 2. OG verzichtet. Dadurch werden die Orientierungswerte im EG um maximal 5 dB(A) überschritten und zusätzlich wird im 1. OG bei Haus 17 eine Grundrissorientierung nach Norden und Osten festgesetzt.
Eine räumliche Reduzierung der Fläche oder Wegfall der äußeren Bebauung ist nicht zielführend, da die Überschreitungen von nahezu 5 dB(A) im gesamten Baugebiet auftreten.

Auch wurde die Herstellung von Lärmschutzwänden in verschiedenen Bauhöhen untersucht. Diese wurden jedoch aus mehreren Gründen wieder verworfen.

- Die Errichtung einer 2,5m hohen LSW erzielt nahezu keinen Effekt. Um die Immissionen um >1 dB(A) zu reduzieren wären 6 bzw. 10m hohe LSW erforderlich, was zu Baukosten von über 550.000€ führen würde. Dies ist weder wirtschaftlich darstellbar, noch städtebaulich für das Landschaftsbild vertretbar. Da sich die umliegenden Grundstücke nicht im Eigentum des Erschließungsträgers befinden, müsste die LSW entlang der Außengrenze erstellt werden. Bei bis zu 10m hohen Wänden wäre hier zum einen ein extremer Schattenwurf vorhanden und die Anwohner würden sich hinter diesen hohen Mauern wie im Gefängnis fühlen.

Darüber hinaus wären die LSW auch mit dem Eingrünungsgebot zur freien Landschaft hin, nicht zu vereinbaren.

Durchsichtige Elemente sind dabei keine Alternative, da sie für Vögel eine Gefahr darstellen. Zudem wären diese noch teurer als die angenommenen Holzwände.

Aufgrund dieser Tatsachen erscheint sowohl die unverhältnismäßige Härte als auch die städteplanerische Unmöglichkeit als gegeben.

Die Errichtung eines Mischgebiets würde nicht das Ziel des zur Schaffung von Wohnraum nach §13b BauGB geplanten Wohngebiets erfüllen.

Weiter wurde auch der Einfluss des bestehenden Gewerbegebiets untersucht, was negativ ausfiel.

7.6 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

Geschützter Bereich bei HQ100
Geschützter Bereich bei HQ100

Anschlaglinie Überflutungsflächen
HQ100
HQextrem

Überflutungsfläche HQ100
Überflutungsflächen bei HQ100

Überflutungsfläche HQ-Extrem
Überflutungsflächen bei HQextrem

8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.
Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.
Durch den Ausschluss von - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht

gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum von Aitrach konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.
Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.
Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Wege, Zufahrten, Nebenanlagen etc. errichten zu können.
Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen.
Bei der Berechnung der EFH sind bei Eckgrundstücken die Straßenhöhen entlang der straßenseitigen gesamten Grundstücksgrenzen zu mitteln, d.h. auch übers Eck.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt, in Abhängigkeit der geplanten Bebauung werden in einigen Bereichen nur „**Doppelhausbebauungen**“ und „**Hausgruppen**“ zugelassen.
Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.
Die geplante Gebäudeausrichtung wird durch die **Stellung der baulichen Anlagen** festgesetzt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
In den Bauquartieren Nr. 1 wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 Wohnungen beschränkt. Dies stellt eine Einfamilienhausbebauung mit Einliegerwohnung

dar. Da in der Gemeinde neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern ebenso eine größere Nachfrage nach verdichtetet Bauweise und einzelnen Wohnungen vorhanden ist, sollen in den Bauquartieren Nr. 2 - 4 Doppelhausbebauungen, Reihenhausbebauungen und an der Neue-Welt-Straße Mehrfamilienhäuser mit max. 7 Wohnungen entstehen, um auch diesem Wohnungsbedarf gerecht zu werden.
Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

Verkehrsflächen
Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die geplante Linksabbiegespur an der Memminger Straße sowie die Verbreiterung der Neue-Welt-Straße wurden in den Geltungsbereich mit aufgenommen.
Die separate Gehwegeverbindung stellt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar. Öffentliche Grünflächen mit Baumstandorten werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.
In den Kreuzungsbereichen aus dem Plangebiet auf die Neue-Welt-Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende Sichtwinkel festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Versorgungsanlagen
Zur Stromversorgung des Gebietes ist eine **Kleinumspannstation** im Bereich der östlichen öffentlichen Parkierung festgesetzt worden. Im Zuge der Anbindung an die **Nahwärme** wurde im Bereich der westlichen Parkierung eine Fläche für das teils unterirdische, teils oberirdische Heizhau festgesetzt.

Erforderliche Regenwasserleitungen wurden mit entsprechendem Leitungsrecht festgesetzt.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Die Anordnung der Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen sowie von Straßenflächen über Regenwasserkanäle dem geplanten Retentionsbereich im Nordwesten des Plangebietes zuzuführen.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz
Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen sind für die Anlage des Spielplatzes und der Verkehrsgrünflächen erforderlich, die Festsetzungen der privaten Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung.
Die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich. In dem 8 m breiten Grünstreifen entlang des Ferthofer Weges soll die vorhandene Böschung und Bepflanzung erhalten werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen. Darüber hinaus sind weitere Festsetzung zum Insektenschutz in Bezug auf PV-Anlagen getroffen worden: Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%). Dies ist nach dem Stand der Technik möglich ist, wenn z.B. PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind

und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline. Durch spiegelnde Flächen von PV-Anlagen werden Insekten angezogen.
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden entsprechende Ersatzhabitate durch Fledermauskästen bzw. Starenkästen geschaffen und der Erhalt gesichert.

Immissionsschutz
Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Verkehrslärm) sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend der schalltechnische Untersuchung auszuführen und zu beachten.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Baubereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 29.07.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße" gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 08.08.2019 bis 13.09.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 21.10.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ gefasst.
Nach amtlicher Bekanntmachung am 31.10.2019 lag der Bebauungsplan vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.02.2020 den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ gefasst.
Nach amtlicher Bekanntmachung am 20.02.2020 lag der Bebauungsplan vom 28.02.2020 bis 16.03.2020 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar: **Gesamtfläche: 37.210 m²**

Wohngrundstücke gesamt	**29.045 m²**
davon **Grünflächen, privat**	2.655 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	**26.390 m²**
bei GRZ 0,35 - 0,40 = Netto Baufläche	9.895 m²

4 x MFH - II VG + DG / **7 x DH** - II VG
6 x RH - II VG + DG / **20 x Einzelhäuser** - II VG

1 - 935 m²	13 - 701 m²	25 - 636 m²
2 - 2347 m²	14 - 726 m²	26 - 580 m²
3 - 721 m²	15 - 685 m²	27 - 620 m²
4 - 675 m²	*16 - 1120 m²*	28 - 902 m²

5	-	743 m²	*17*	-	*1633 m²*	29	-	1198 m²
6	-	1270 m²	18	-	615 m²	30	-	632 m²
7	-	1309 m²	19	-	590 m²	31	-	587 m²
8	-	816 m²	20	-	566 m²	32	-	613 m²
9	-	919 m²	21	-	668 m²	33	-	616 m²
10	-	1038 m²	22	-	897 m²	34	-	579 m²
11	-	693 m²	23	-	entfällt	35	-	552 m²
12	-	651 m²	24	-	575 m²	36	-	637 m²

Straßen	**3.595 m²**	
Parkierung, öffentlich (11)	**325 m²**	
Gehweg separat	**75 m²**	
Anteil Neue Welt Str.+Gehweg + Anteil Memminger Straße	**2.815 m² -**	**6.680 m²**

Spielplatz, Retention	**1140 m²**	
Verkehrsgrünflächen	**215 m²**	
Grünflächen, private	**2.780 m² -**	**4.135 m²**

Bauplatz Nr.	Art	WE [stk]	Grundstück = Bruttobauland	abzgl. priv. Grünfläche	Nettobau-fläche [m2]	GRZ	bebaubare Fläche [m2]
1 RH		4	935		935	0,40	374
2 (3 MFH)		18	2.347		2.347	0,40	939
3 DH		2	721		721	0,40	288
4 DH		2	675		675	0,40	270
5 DH		2	743		743	0,40	297
6 RH		4	1.270		1.270	0,40	508
7 RH		4	1.309	62	1.247	0,40	499
8 DH		2	816	92	724	0,40	290
9 DH		2	919	100	819	0,40	328
10 DH		2	1.038	322	716	0,40	286
11 EFH		1	693	170	523	0,35	183
12 EFH		1	651	148	503	0,35	176
13 EFH		1	701	196	505	0,35	177
14 EFH		1	726	202	524	0,35	183
15 EFH		1	685	190	495	0,35	173
16 DH		2	*1.120*	*329*	791	0,35	277
17 MFH		4	*1.633*	*500*	1.133	0,35	397
18 EFH		1	615	82	533	0,35	187
19 EFH		1	590	84	506	0,35	177
20 EFH		1	566	81	485	0,35	170
21 EFH		1	668	97	571	0,35	200
22 RH		3	897		897	0,40	359
23 EFH		1	entfällt				
24 EFH		1	575		575	0,35	201
25 EFH		1	636		636	0,35	223
26 EFH		1	580		580	0,35	203
27 EFH		3	620		620	0,35	217
28 RH		3	902		902	0,40	361
29 RH		3	1.198		1.198	0,40	479
30 EFH		1	632		632	0,35	221
31 EFH		1	587		587	0,35	205
32 EFH		1	613		613	0,35	215
33 EFH		1	616		616	0,35	216
34 EFH		1	579		579	0,35	203
35 EFH		1	552		552	0,35	193
36 EFH		1	637		637	0,35	223
Wohngrundstücksfläche		80	29.045	2.655	26.390		9896
abzügl. Priv. Grün			2.655				
WA netto			**26.390**				

dvon **bebaubare Fläche** bei GRZ von

13.222	x	0,35	4.628
13.168	x	0,40	5.267
bebaubar bei GRZ 0,35-0,40			**9.895**

12. ANLAGEN

12.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Roland Banzhaf, Diplombiologe, Vogt vom 02.07.2019 / 18.09.2019

12.2 Baugrunduntersuchung, Büro ICP Geologen und Ingenieure, Altusried vom 27.09.2018

12.3 Bodenschutzkonzept, Büro Smoltczyk & Partner GmbH, Stuttgart 17.10.2019 / ergänzt 06.02.2020

12.4 Schalltechnisches Gutachten Nr. ACB-0919-8714/04 der ACCON GmbH, Augsburg, vom 09.10.2019 und ergänzende Stellungnahme Az. 8714-05-B vom 07.11.2019 /ergänzt 10.01.2020)

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Aitrach, den 22.04.2020

. . . . . .
Thomas Kellenberger, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 17.03.2020

Planer:

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

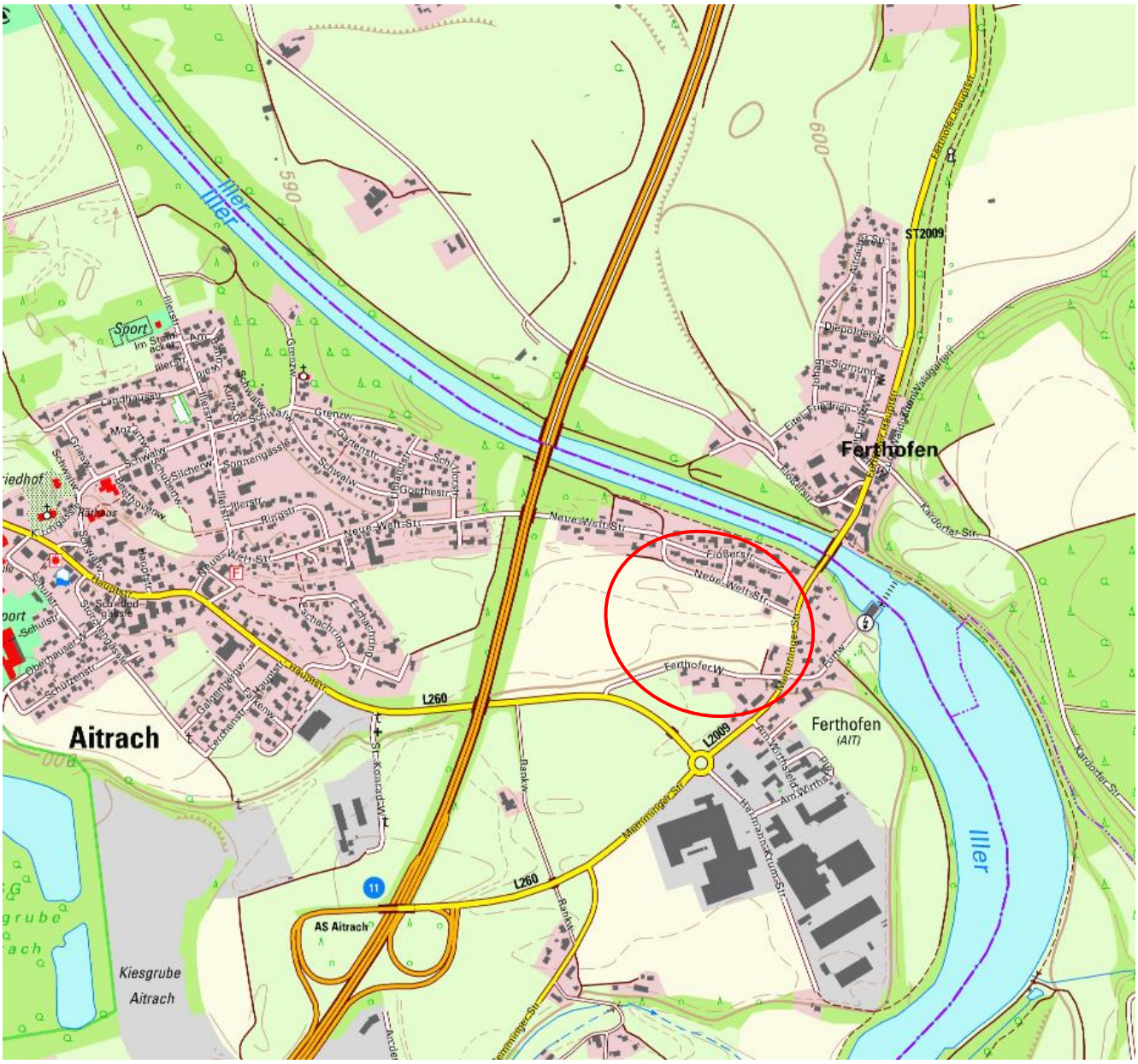
Kressbronn, den 22.04.2020

. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

GEMEINDE AITRACH

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“

Fassung vom: 17.03.2020



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach in öffentlicher Sitzung am 20.04.2020 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße" als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Neue-Welt-Straße" deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße" besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 17.03.2020
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 17.03.2020

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Aitrach, den 30.04.2020 . . . . . .
Thomas Kellenberger, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße"

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften 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 II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße"

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Im Bereich der Bebauung Nutzungsschablone Nr. 5 und Nutzungsschablone Nr. 4 ist die gesamte Fassade des 2. Obergeschosses farblich abzusetzen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung — § 74 (1) 1 LBO

Zulässig Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag. Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer begrünt bis zu einer Dachneigung von 10° sind zulässig und erwünscht.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.
Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 3/4 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

1.4 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zufahrten und offene Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Die nicht für Gebäude oder Zufahrten bzw. Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind mindestens zu 50% gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

1.6 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:
- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE > 50 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Ein Stauraum von mindestens 5,0 m vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 17.03.2020

2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.03.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Aitrach, den 22.04.2020 . . . . . .
Thomas Kellenberger, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße"

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,72 ha mit dem Flurstück Nr. 1251, einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen „Neue-Welt-Straße“, Flurstück Nr. 803/30 und Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen „Neue-Welt-Straße“, Flurstück Nr. 803/30, Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801 und der Wegefläche Flurstück Nr. 803/31 sowie durch die Flurstück Nr. 803/10, 803/26, 803/27, 803/28, 803/11, 803/12, 803/20 und 803/35,
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 1253, einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252 und durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche der Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801 sowie durch die Wegefläche Flurstück Nr. 801/2
Im Süden	durch die öffentliche Verkehrsfläche „Ferthofer Weg“, Flurstück Nr. 1255 und einer kleinen Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252,
Im Westen	durch das Flurstück Nr. 1251.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Aitrach, zwischen der Neue-Welt-Straße im Norden und dem Westen und dem Ferthofer Weg im Süden.
Westlich des Plangebietes, in ca. 250 m Entfernung verläuft die A96 Lindau-Memmingen.
Östlich, in ca. 40 m Entfernung verläuft die Memminger Straße – B18.
Das Plangebiet umfasst eine Breite von ca. 220 m und eine Tiefe von ca. 120 m - 200 m.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Wiesenflächen.
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.
Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz.

Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.
Im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 5 und bei der Reihenhausbebauung (Hausgruppen) - Nutzungsschablone Nr. 4 ist die gesamte Fassade des 2. Obergeschosses farblich abzusetzen (Beispiel siehe Foto).

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Aitrach. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten
Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:
Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Aitrach in der Region Bodensee-Oberschwaben zum ländlichen Raum. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Aitrach deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:
Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten von 5,5 m innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.
In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:
Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 29.07.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße" gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 08.08.2019 bis 13.09.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 21.10.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 31.10.2019 lag der Bebauungsplan vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.02.2020 den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 20.02.2020 lag der Bebauungsplan vom 28.02.2020 bis 16.03.2020 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Aitrach, den 22.04.2020 . . . . . .

Thomas Kellenberger, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 17.03.2020

Planer:

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

Kressbronn, den 22.04.2020 . . . . . .

Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Neue-Welt-Straße“

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	29.07.2019
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	01.08.2019
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	01.08.2019
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom bis	08.08.2019 13.09.2019
5.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	21.10.2019
	Erneute Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und erneute Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	17.02.2020
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	31.10.2019
	Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	20.02.2020
7.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 09.10.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	11.11.2019 13.12.2019
	Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 06.02.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	28.02.2020 16.03.2020
8.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	20.04.2020

Aitrach, den 22.04.2020

. . . . . .
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 20.04.2020 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Aitrach, den 27.04.2020

. . . . . .
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am 30.04.2020

Aitrach, den 30.04.2020

. . . . . .
(BÜRGERMEISTER)