

Textliche Festsetzungen und Legende zum Bebauungsplan
„Alewinden-Hasengärtlestraße“ 1. Änderung
Vereinfachte Änderung nach §13 BauGB
Stadt Aulendorf

1. Rechtsgrundlagen
 - 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
 - 1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - ✓ 1.3 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
(Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)
 - 1.4 Planzeichenverordnung
(PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991-S.58)
 - 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.1999 (Gbl. S. 65)

2.3 Bauweise

o

offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise
offene Bauweise, jedoch ohne
Längenbeschränkung

6 WoE

bei Errichtung von Einzelhäusern sind
je Gebäude nur 6 Wohneinheiten zulassen

2.4 Nutzungsschablone

(Beispiel)

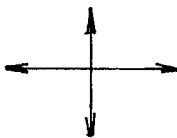
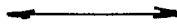
Art der Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Anzahl der Wohneinheiten	

WA	a
GRZ 0,4	GFZ 0,8
6 WoE	

2.5 Baugrenzen

die überbaubaren und nicht
überbaubaren Grundstücksflächen
werden durch Baugrenzen
festgelegt

2.6 Stellung der baulichen Anlagen



Firstrichtung für den Hauptbaukörper
untergeordnete Nebengebäude
wie Wiederkehren, Erker usw.
können andere Firstrichtungen haben.

Firstrichtung freigestellt

2.7 Flächen für Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze müssen
auf dem Grundstück nachgewiesen
werden.

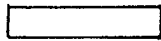
Sie können in Tiefgaragen innerhalb
der Baugrenzen und in den hierfür
festgesetzten Flächen, oder ebenerdig
als offene Stellplätze bzw. Garagen auf
dem Baugrundstück errichtet werden.
Garagen und überdachte Stellplätze
sind nur innerhalb der Baugrenzen
zulässig.

TGa

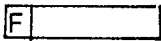
Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht unter Gebäuden liegen, mit mind. 50 cm Erdüberdeckung auszuführen und als Grünfläche zu gestalten.

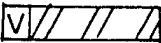
2.8 Verkehrsflächen



Fahrbahn



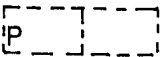
Fußweg



Verkehrsberuhigter Bereich



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen



Öffentliche Stellplätze

2.9 Höhenlage der baulichen Anlagen

EFH 558.20

festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe für Gebäude im **WA** und **MI 1**

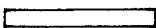
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe im **MI** wird im Einzelnen im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

2.10 Lärmschutz



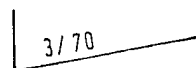
Fläche für Lärmschutzmaßnahmen

In den festgesetzten Flächen an der Südgrenze des bestehenden gewerblichen Betriebes sind Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen, sofern die Speditionsnutzung nicht innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ausgelagert wird oder die zukünftige Nutzung dies erfordert.



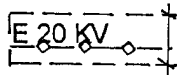
Lärmschutzwand, Höhe 1,80 m begrünt, entsprechend Pflanzliste 2, 3 und 4.

2.11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen



Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und in einer Höhe von 0,80 m - 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

2.12 Leitungsrecht



Leitungsrecht für Erdkabel 20 KV mit 2m
Schutzstreifen zugunsten der
Energieversorgung Schwaben AG

2.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



2.14 Grenze



des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

✓ 3. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

3.1 Geländeänderungen

Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu ca. 0,75 m als Anböschung oder Abtrag zulässig.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

3.2 bauliche Gestaltung der Hauptbaukörper und der Garagen

3.2.1 Dachform

SD

Satteldach

FD

Flachdach

Andere Dachformen können als Ausnahme und in Absprache mit der Gemeinde zugelassen werden.

3.2.2 Dachneigung

z.B. 35°-45°

siehe Planeinschrieb

Bei Satteldächern müssen beide Seiten die gleiche Dachneigung haben.

Innerhalb einer Hausgruppe ist die gleiche Dachneigung zu verwenden.

3.2.3 Dacheinschnitte

sind nur als vollständig überdachte Einschnitte zulässig.

3.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben zugelassen.

Mehr als die Hälfte der Trauflänge darf mit Dachaufbauten nicht überschritten werden. Einzelgauben dürfen höchstens eine Breite von 3,00 m erreichen.

Wiederkehren sind zulässig, sofern die Giebelbreite der Wiederkehr nicht mehr als die Hälfte der Hausbreite des Hauptbaukörpers beträgt. Sie sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen.

3.2.5 Gebäudehöhen

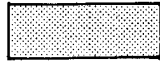
die max. Gebäudehöhe wird durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. von dieser aus wird gemessen:

die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren
Die Traufhöhe muß mind. 50% der Gebäudelänge eingehalten werden

max. Traufhöhe bei 1 Vollgeschoß	TRH max 4,50 m
max. Traufhöhe bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze	TRH max 6,00 m
max. Traufhöhe bei 2 Vollgeschoßen zwingend	TRH max 6,50 m
max. Traufhöhe bei 3 Vollgeschoßen als Höchstgrenze	TRH max 9,25 m

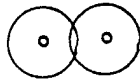
4. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 private Grünflächen



in den festgesetzten privaten Grünflächen sind weder Nebenanlagen noch Stellplätze zugelassen.

4.2 Pflanzgebot



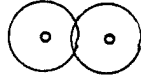
Pflanzgebot für Bäume

Die Bepflanzung des Straßenraumes hat mit Gehölzen der Pflanzliste 1 nach dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen. Werden Baumgruppen oder Baumreihen gepflanzt, sind Sorten gleicher Art zu wählen.

Die Bepflanzung der festgesetzten privaten Grünflächen hat mit Gehölzen der Pflanzliste 2 und 3 nach dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Zusätzlich ist je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.

4.3 Erhaltungsgebot



Zu erhaltender Baum, bei Abgang ist ein in Habitus und Sorte vergleichbarer Baum zu pflanzen.

4.4 Fassaden

Im Mischgebiet müssen Fassaden mit einer Wandfläche von über 100 m² und einem Öffnungsanteil von weniger als 10% begrünt werden.

Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden.

4.5 Flachdächer

Flachdächer mit mehr als 50 m² Fläche sind zu begrünen.

4.6 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Hauszugänge u.ä.) ist so weit als möglich zu verzichten.

Die Versiegelung von Einfahrten, Park- und Stellplätzen ist auf eine unumgänglich notwendige Fläche zu begrenzen. Diese Flächen sind deshalb mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen u.ä. zumindest teilweise offenzuhalten.

4.7 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Straßenbäume:

Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Bergahorn
Aesculus x carnea	Rote Kastanie
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Prunus cerasifera 'Nigra'	Wildpflaume
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Straßenakazie
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Straßenmehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 2: Bäume für private Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula nigra	Schwarzbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus cerasifera 'Nigra'	Wildpflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

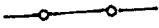
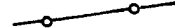


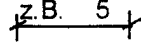

Obstgehölze

Pflanzliste 3: Sträucher für private Grünflächen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Potencilla fruticosa	Gemeiner Fingerstrauch
Prunus laurocerasus „Herbergii“	Aufrechte Lorbeerkirsche
Ribes alpinum	Alpenbeere
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix purpurea	Korbweide
Spiraea x arguta	Schneespiere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 4: Klettergehölze

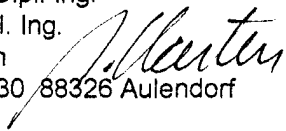
Clematis paniculata	Oktober-Waldrebe
Euonymus fortunei var. Vegetus	Kletterspindel
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	Großblättriger Efeu
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera henryi	Immergrüne Geißschlinge
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Selbstklimmer Wilder Wein

5.	Hinweise	
5.1		bestehende Grundstücksgrenzen
5.2	z.B. 1686	Flurstücksnummer
5.3		aufzuhebende Grundstücksgrenzen
5.4		Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5.5		vorgeschlagene Lage der Baukörper
5.6		Maßzahl in Metern
5.7	Erdaushub	Die Verwertung von überschüssigem Ober- und Unterboden hat nach Maßgabe der Gemeindeverwaltung zu erfolgen. Er ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zuzuführen. Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.
5.8	Bestandsschutz	Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingetragenen bestehenden Gebäude erhalten Bestandsschutz, die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierbei lediglich bei baulichen Änderungen anzuwenden.
		bestehendes Gebäude
5.9	Denkmalschutz	Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist gemäß § 20 DSchG das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.
5.10	Ordnungswidrigkeiten	Nach § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der LBO ergangenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ 1. Änderung
Vereinfachte Änderung nach §13 BauGB
Stadt Aulendorf
zeichnerischer und textlicher Teil

gefertigt: Aulendorf, den 08.05.2000

Antonia Kasten Dipl. Ing.
Rudi Bucher Dipl. Ing.
Freie Architekten
Tannhauser Str.30 88326 Aulendorf



6. Verfahrenshinweise
- 6.1 die Änderung vom Gemeinderat beschlossen
am 06.12.1999
- 6.2 den Beteiligten zur Stellungnahme gegeben
am bis.....
- 6.3 den betroffenen Trägern Öffentlicher Belange
zur Stellungnahme gegeben
am 21.03.00 bis 24.04.00
- 6.4 in Kraft getreten am 07.06.2000

Aulendorf

den 30. JUNI 2000
(Unterschrift)

Heinzler, Bürgermeister



Begründung zur 1.Änderung (Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB)
des Bebauungsplanes „Allewinden- Hasengärtlestraße“ der Stadt Aulendorf

Die Änderung des Bebauungsplanes soll für einen Teilbereich des bisherigen MI 1,
im Anschluß an den bestehenden Einkaufsmarkt, die Errichtung eines
Getränkemarktes ermöglichen.

Die bisherige Beschränkung auf Wohnnutzung (MI 1) wird für diesen Teilbereich
aufgehoben. Das Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen,
sowie die zulässige Dachform und Dachneigung werden entsprechend angepaßt.

Zur Abschirmung der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird für den
rückwärtigen Grundstücksteil private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.
Zusätzlich werden die Anliefer-, Be- und Entladezeiten beschränkt.

Aulendorf, den 08.05.2000

Dipl.-Ing. Antonia Kasten
Dipl.-Ing. Rudi Bucher
Freie Architekten *M. Kasten*
Tannhauser Str.30 88326 Aulendorf

Aulendorf, den 08. MAI 2000
[Handwritten Signature]
der Bürgermeister

