



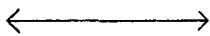
Textliche Festsetzungen und Legende zum Bebauungsplan
„Allewindenstrasse“ der Stadt Aulendorf

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 20.03.1997 (Gbl. 1997, S.101)

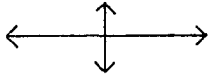
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (5) - (7) BauNVO § 4 und § 6 BauNVO
2.1.1	MI	Mischgebiet nach § 6(1) und (2) BauNVO. Die Nutzungen nach § 6 (2) 6,7,8 BauNVO sind nicht zulässig, die Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In den Erdgeschoßen der Gebäude im MI ist nach § 1 (7) 2 BauNVO Wohnnutzung nicht zulässig.
2.1.2	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1. BauGB §§ 16 - 21 a BauNVO
2.2.1	Geschoßfläche GF	Größe der maximal zulässigen Geschoßfläche innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksfläche (siehe Planeinschrieb).
	Geschoßflächenzahl GFZ	maximal zulässige Geschoßflächenzahl (siehe Planeinschrieb).
2.2.2	Grundfläche GR	Größe der maximal zulässigen Grundfläche innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksfläche (siehe Planeinschrieb).
	Grundflächenzahl GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb).
2.2.3	Zahl der Vollgeschoße	
	II	2 Vollgeschoße zwingend
	I	1 Vollgeschoß als Höchstgrenze

2.2.4	Gebäudehöhen	
	TH max	<p>maximal zulässige Traufhöhe (siehe Planeinschrieb)</p> <p>Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren.</p>
	FH max	<p>maximal zulässige Firsthöhe (siehe Planeinschrieb)</p> <p>Die max. Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Sparren.</p>
<hr/>		
2.3	Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten	§9 (1) 6 BauGB
	2 WO	Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
<hr/>		
2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO §12 und § 14 (1) und (2) BauNVO
2.4.1	o 	<p>Offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p>
2.4.2	-----	<p>Baugrenze</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.</p>
2.4.3		nicht überbaubare Grundstücksfläche
2.4.4	Garagen und Stellplätze	<p>Oberirdische Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Im MI sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb davon nur entlang der Erschließungsstraße zulässig.</p>
2.4.5	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung zugelassen.

2.4.6 Stellung der baulichen Anlagen



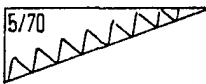
vorgeschriebene Firstrichtung für Hauptbaukörper



mögliche Firstrichtung für Hauptbaukörper

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

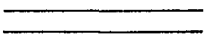
§ 9 (1) 10 BauGB



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

2.6 Verkehrsflächen

§9 (1) 11 BauGB



Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraße ist an die Allwindenstraße über einen abgesenkten Bordstein anzubinden.



Wegebegleitgrün

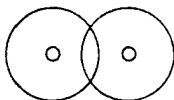


Grundstückszufahrt

2.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 25 a und b BauGB

2.7.1

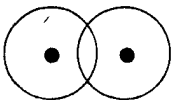


Pflanzgebot für Bäume gem. Pflanzliste 1

Entlang der Allewindenstraße sind generell Bäume nur einer Art zu pflanzen.

Zusätzlich zu den durch Pflanzgebot festgesetzten Bäumen ist je 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen.

2.7.2



Erhaltungsgebot für Bäume

Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten, bei Abgang ist als Ersatz an gleicher Stelle ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB

Bei Gebäuden in MI (Grundstücksplanungsnummern 1 und 2) und bei den Gebäuden im WA mit den Grundstücksplanungsnummern 3, 4 und 6 sind Schallschutzfenster entsprechend der Festlegung in der Anlage „Erforderliche Schalldämmung der Fenster“ der ITA Ingenieurgesellschaft vom 18.11.1997 einzubauen. Die Außenwände sind entsprechend der Festlegung in der o.g. Anlage auszuführen.

Bei Gebäuden in MI (Grundstücksplanungsnummern 1 und 2) sind entlang der Allewindenstraße keine Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig.

Bei den Gebäuden im WA mit den Grundstücksplanungsnummern 3, 4 und 6, sind Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, daß zumindest jeweils ein Fenster an einer Gebäudeseite liegt, an der keine Schallschutzmaßnahmen nach o.g. Anlage erforderlich sind.

2.9 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB

EFH ÜNN

festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe
siehe Planeinschrieb

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.

2.10 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PlanZV 15.4



2.11 Planbereich

§ 9 (7) BauGB



Grenze
des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO

3.1 bauliche Gestaltung der Baukörper § 74 (1) 1 LBO

3.1.1 Dachform

SD

Satteldach

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und angebaute Garagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig, für freistehende Garagen wird als Dachform Satteldach oder begrüntes Flachdach festgesetzt.

3.1.2 Dachneigung

DN °

siehe Planeinschrieb

Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.

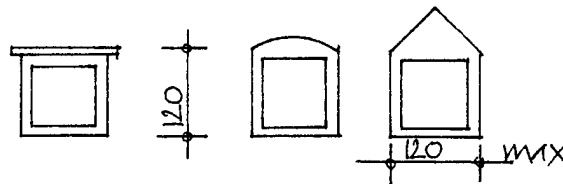
Für freistehende Garagen mit Satteldach wird eine Dachneigung von 30° festgesetzt.

3.1.3 Dachaufbauten

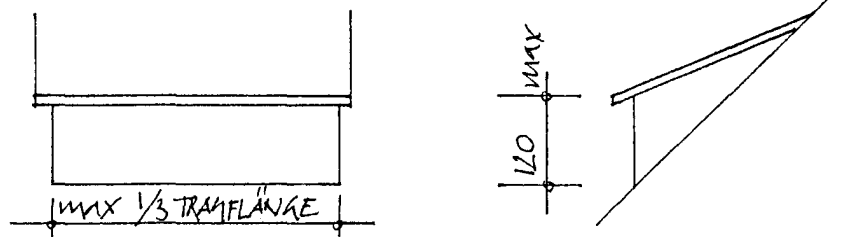
sind als stehende Gauben oder als Schleppgauben zugelassen, jedoch nur eine Ausführungsart je Gebäude.

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge betragen.

Für stehende Gauben werden Höhe und Breite entsprechend folgender Skizze festgesetzt:



Für Schleppgauben wird die Höhe entsprechend folgender Skizze festgesetzt:



Die Breite der Schleppgaube darf nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge betragen.

Quergiebel sind bis zu einer max. Breite von 5,00 m zulässig.

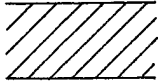
3.1.4 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

3.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 und (3) 1 LBO

3.2.1 Gelände-
veränderungen Gelände-
veränderungen zur Anpassung des
Geländes an die Gebäude, die
Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen
sind bis zu 1,00 m Höhe als Anböschung oder
Abtrag bzw. mit Stützmauer mit max. 1,00 m Höhe
zulässig.

3.2.2 Erdaushub Erdaushub muß im Geltungsbereich des
Bebauungsplanes wieder eingebaut werden,
sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen
oder dies aus anderen Gründen unzumutbar ist.
Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu
schützen.

3.2.3 Einfriedungen Die mit Planzeichen gekennzeichneten
Vorgartenbereiche im MI dürfen nicht eingefriedet
werden.



Massive Grundstückseinfriedungen i.B.
Sockelmauern (mit Ausnahme der unter 3.3
genannten Stützmauern) sind nicht zulässig, als
Einfriedung ist zulässig :
geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste Nr.3 und
frei wachsende Hecken gemäß Pflanzliste Nr.2 und
in den Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis
max 1,00 m Höhe, entlang der Erschließungsstraße
auch Holzzäune mit senkrechten Latten bis max
1,00 m Höhe.

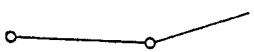
3.2.4 Bodenversiegelungen Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare
Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke
sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige
Beläge zugelassen (z.B. Pflasterbeläge mit
Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.).
Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der
Baugrundstücke ist so weit als möglich zu
verzichten.

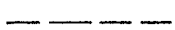
3.2.5 Garagen Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen
Straßenverkehrsfläche müssen von diesen einen
Abstand von mind. 5,00 m einhalten.

3.2.6 Tiefgaragen Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Erdüberdeckung
auszuführen und als Grünfläche bzw. Hausgarten
zu gestalten.

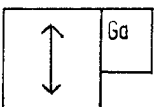
4. Hinweise

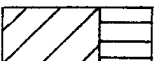
4.1 z.B. 1403 Flurstücksnummern

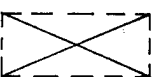
4.2  bestehende Grundstücksgrenzen

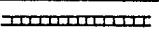
4.3  geplante Grundstücksgrenzen

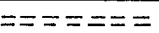
4.4 z.B.  Maßzahl in Metern

4.5  Vorgeschlagene Lage der Hauptbaukörper und Garagen

4.6  Bestehende Gebäude

4.7  Künftig wegfallende Gebäude

4.8  bestehende Stützmauer

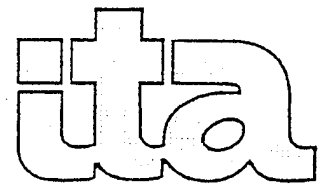
4.9  künftig wegfallende Stützmauer

4.10 z.B. 567  Höhengichtlinien

4.11 z.B. ca. 550 ungefähre Grundstücksgröße in m²

4.12 z.B. (7) Grundstücksplanungsnummer

BP " Allewindenstraße " in Aulendorf



Auftraggeber: Franz Maucher
 Allewindenstraße 2, 88326 Aulendorf

Erforderliche Schalldämmung der Fenster



- im Allgemeinen Wohngebiet:
- $R'_w \geq 26$ dB (Wand: $R'_w \geq 40$ dB)
- $R'_w \geq 32$ dB (Wand: $R'_w \geq 40$ dB)

- im Mischgebiet:
- $R'_w \geq 30$ dB (Wand: $R'_w = 50$ dB)
- $R'_w \geq 36$ dB (Wand: $R'_w = 50$ dB)
- $R'_w \geq 42$ dB (Wand: $R'_w = 50$ dB)

M.ca. 1: 1.000

Verkleinerter Auszug aus Plan: Bebauungsplan 'Allewindenstraße', Stadt Aulendorf,
 Landkreis Ravensburg, 14.07.1997, Maßstab 1: 500

5. Anhang

5.1 Pflanzlisten

5.1.1 Pflanzliste 1

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Rote Kastanie
<i>Crataegus carrierei</i>	Apfeldorn
<i>Malus floribunda</i>	Zierapfel
<i>Prunus subhirtella</i>	Frühlings-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Eberesche
<i>Tilia x euchlora</i>	Krimlinde

Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm in Sorten.

5.1.2 Pflanzliste 2
Sträucher,
frei wachsende Hecken

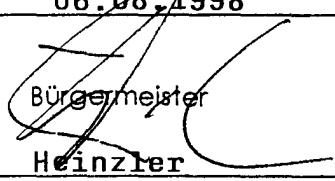
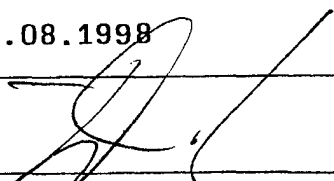
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthagicus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Gemeine Heckenrose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffelrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Gartenflieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

5.1.3 Pflanzliste 3
geschnittene Hecken

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ligustrum "Atrovirens"</i>	Liguster Immergrün
<i>Philadelphus 'Erectus'</i>	Gartenjasmin
<i>Prunus laurocerasus</i>	Aufrechte Lorbeer-Kirsche
<i>Spiraea x vanhouttei</i>	Prachtspiere

Bebauungsplan
"Allewindenstraße"
der Stadt Aulendorf
zeichnerischer und
textlicher Teil
gefertigt: Aulendorf, den
16.12.1996
14.07.1997
15.09.1997
27.04.1998

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

6.	Verfahrenshinweise
6.1	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB am 10.10.1996
6.2	Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB am 17.10.1996
6.3	Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am 16.12.1996
6.4	Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht am 19.04.1997 bzw. in der Zeit vom bis durch
6.5	Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 28.04.97 bis 28.05.1997
6.6	Als Satzung gem. § 10 (1) BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) vom Gemeinderat beschlossen am 15.06.1998 Aulendorf, den Aulendorf, den 06.08.1998
	Planfertiger  Bürgermeister Heinzler
6.7	Beschluß des Bebauungsplanes bekanntgemacht gem. § 10 (3) BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 01.08.1998
6.8	in Kraft getreten gem. § 10 (3) BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 01.08.1998 Aulendorf, den 06.08.1998
	Unterschrift  Heinzler, Bürgermeister

Begründung zum
Bebauungsplan
„Allewindenstrasse“
der Stadt Aulendorf

Gemeinde	Stadt Aulendorf
Ortsteil	Aulendorf
Landkreis	Ravensburg
Regierungsbezirk	Tübingen

1.
Lage

Die Stadt Aulendorf liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Ravensburg. Sie wird im Landesentwicklungsplan von Baden-Württemberg als Kleinzentrum dargestellt und ist im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben als Kleinzentrum und als Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung eingestuft.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums. Die nördliche Grenze bildet die Allewindenstrasse. Im Westen und im Osten schließt bestehende Wohnbebauung an, im Süden grenzt das Planungsgebiet an eine Erwerbsgärtnerei. Es ist bis auf ein ehemaliges Wohn- und Ökonomiegebäude an der Allewindenstrasse unbebaut.

2.
Naturräumliche
Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt als landwirtschaftlich genutzte Restfläche (Grünland) mit Streuobstrestbestand (10 Bäume) inmitten bebauter Gebiete.

Das Gelände ist nach Südosten geneigt und weist eine Höhenunterschied von ca. 5 m zwischen 570m und 565m ü.NN auf.

Der Untergrund besteht im wesentlichen aus kiesigen und lehmigen Schichten der Grundmoräne.

3.
Planungsrechtliche
Voraussetzungen

Anlaß der Planung ist, für dieses innenstädtische Gelände eine städtebauliche Ordnung zu entwickeln, die sich in die umgebende Bebauung einfügt.

Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Aulendorf sieht für den westlichen Teil des Planungsgebietes gemischte Bauflächen, für den östlichen Teil Wohnbauflächen vor.

4.
Planungskonzept
Bebauungsvorschlag

Erschließung

Das Gebiet wird von der Allewindenstrasse aus über eine Stichstrasse erschlossen. Die Strasse wird als Wohnstrasse mit einer platzartigen Aufweitung im nördlichen Bereich und einem Wendeplatz im südlichen Bereich ausgebildet. Vom Wendeplatz aus besteht eine Möglichkeit der Erweiterung in das südlich angrenzende Gelände. Eine Verbindung in Form eines Fuß- und Radweges, sowie einer Feuerwehrezufahrt ist vorgesehen.

Art der Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanentwurfes sieht der Bebauungsplanentwurf für die Bereiche entlang der Allewindenstrasse Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, für die rückwärtigen Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vor.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen.

Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist in seinem nördlichen Teil den Lärmeinwirkungen von der Allewindenstrasse ausgesetzt. Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik (ITA) ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß für die Gebäude im MI und für die südliche anschließenden Gebäude im WA Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern erforderlich werden. Im Bebauungsplan wurden deshalb für diese Bereiche passive Lärmschutzmassnahmen entsprechend dem Gutachten festgesetzt. Zusätzlich wurden für die an die Allewindenstrasse angrenzenden Teilbereiche Festsetzungen zur Grundrißausbildung getroffen.

5.
Grünordnung und
ökologische
Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung sieht die weitgehende Erhaltung des Streuobstbestandes vor. Die bestehenden Bäume werden z.T. in die Strassenraumgestaltung z.T. in die privaten Grundstücksbereiche integriert und durch weitere Pflanzgebote entlang der Allewindenstrasse und der Erschließungsstrasse ergänzt.

Die für Zufahrten und Hofflächen benötigten befestigten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, innerhalb der Baugrundstücke sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen, Tiefgaragen sind zu überdecken und zu begrünen.

Der Ausgleich nach § 8a Naturschutzgesetz geschieht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, zusätzliche Ausgleichsflächen werden nicht belegt.

6.

Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Baugebiet wird durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt bzw. des Wasserversorgungsverbandes mit Trinkwasser versorgt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben AG (EVS).

Eine Versorgung mit Erdgas ist vorgesehen.

Das Planungsgebiet erhält Anschluß an das Fernmelde- und Kabelnetz der Deutschen Telekom.

Entsorgung

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Aulendorf.

Oberflächenwasser

Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht zu. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt im qualifizierten Trennsystem durch Anschluß an das Leitungsnetz der Stadt Aulendorf.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Müllabfuhrunternehmen im Auftrag des Landkreises beseitigt.

7.

Flächenbilanz	Bruttobauland innerhalb des Geltungsbereiches	7225 m ²	100%
	Erschließungsstrasse einschl. Wegebegleitgrün	625 m ²	8,6 %
	Nettobauland	6600 m ²	91,4 %
	Mischgebiet	1540 m ²	
	Wohngebiet	5060 m ²	
Wohneinheiten	WA	12	
	MI	10	
	Einwohner (Faktor 2,4)	53	
	Bruttowohnbaudichte	73 E/ha	

Bebauungsplan
„Allewindenstrasse“
der Stadt Aulendorf
Begründung
den 16.12.1996
14.07.1997
15.09.1997
27.04.1998

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



Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschuß des Gemeinderates der Stadt Aulendorf vom 15.06.1998 überein.

Aulendorf, 06.08.1998

Heinzler, Bürgermeister

