

Textliche Festsetzungen und Legende zum Bebauungsplan
"Am Bildstock II" der Stadt Aulendorf

1. Rechtsgrundlagen
 - 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.90
 - 1.2 Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.90
 - 1.3 Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -
PlanZV 90) vom 18.12.1990
 - 1.4 Landesbauordnung
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom
28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 (1) und (2) BauNVO. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

2.1.1 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschosßfläche

GF 320

Größe der maximal zulässigen Geschosßfläche innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksfläche : siehe Planeinschrieb

Die Geschosßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen

Grundfläche

GR 230

Größe der maximal zulässigen Grundfläche innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksfläche : siehe Planeinschrieb

Die Grundfläche ist nach § 19 BauNVO zu ermitteln.

2.2.2 Zahl der Vollgeschoße

II

2 Vollgeschoße möglich
das zweite Vollgeschoß ist
als Dachgeschoß oder als
Untergeschoß zulässig

I

1 Vollgeschoß

2.3 Bauweise



Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig




Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise
nur Doppelhäuser zulässig

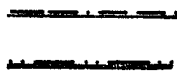
2.4 Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der Nutzung	Geschoßzahl
max. Anzahl der WOE je Hauseinheit	Bauweise
Dachform	Dachneigung

WA	II
3 WO	
SD	42°- 47°

2.5 Baulinien und Baugrenzen

die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt

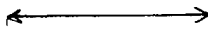


Baugrenze

Baulinie

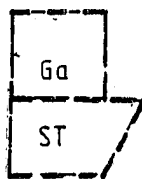
auf die im Plan eingezeichnete Länge der Baulinie muß auf mindestens 75% dieser Linie angebaut werden

2.6 Stellung der baulichen Anlagen

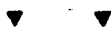


Firstrichtung für die Baukörper untergeordnete Nebenkörper wie Wiederkehren, Erker usw. können andere Firstrichtungen haben

2.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

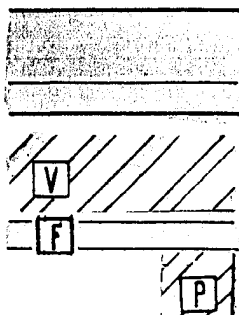


Garagen und überdachte Stellplätze können als Anbau ans Haus oder im Erdgeschoß des Gebäudes integriert innerhalb der überbaubaren Fläche oder freistehend bzw. als offener Stellplatz in den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.



Einfahrtsbereich

2.8 Verkehrsflächen



Fahrbahn

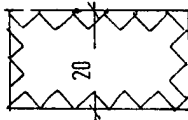
Gehweg

verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

öffentliche Stellplätze

2.9 Anbaufreie Zone



in einer Tiefe von 20 m gemessen vom
Fahrbahnrand ist dieser Bereich von jeglicher
Bebauung freizuhalten, Nebenanlagen im Sinne
des J 14 BauNVO sind, soweit sie Gebäude sind
nicht zugelassen.
Die Aufstellung und Anbringung von Anlagen der
Außenwerbung ist entlang der L 285 innerhalb der
nicht überbaubaren Grundstücksstreifen nicht
zulässig.

2.10



Zufahrtsverbot

2.11

Höhenlage der baulichen Anlagen

z.B. EFH 599.40

siehe Planeinschrieb

Die Höhenlage von freistehenden oder
angebauten Garagen richtet
sich nach der dort bestehenden
Straßenhöhe, die Garagenfußbodenhöhe
kann bis zu 30 cm darüber oder
darunter angeordnet sein.

2.12



Abgrenzung unterschiedlicher
Festsetzungen

2.13

Grenze



des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Geländeänderungen Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu ca. 0,50 m als Anböschung oder Abtrag zulässig. Weitere Geländeänderungen können als Ausnahme zugelassen werden.
- 3.2 bauliche Gestaltung der Hauptbaukörper und der Garagen
- 3.2.1 Dachform Satteldach
- 3.2.2 Dachneigung: siehe Planeinschrieb beide Seiten müssen dieselbe Dachneigung haben
- Wiederkehren sind zulässig, sofern die Giebelbreite der Wiederkehr der des Hauptgiebels untergeordnet bleibt.
- bei freistehenden oder angebauten Garagen wird eine Dachneigung von 35° festgesetzt, abweichend von der LBO darf die Firsthöhe bei Grenzgaragen bis zu 5,00 m betragen
- 3.2.3 Dachdeckung
alle bauliche Anlagen sind mit naturroten Ton- oder Betondachziegeln zu decken
Anlagen zur Einsparung von Primärenergie (Sonnenkollektoren) sind zugelassen
- 3.2.4 Dachaufbauten
sind als abgeschlechte und als stehende Gauben zugelassen, pro Dachseite sind maximal 3 Gauben möglich, wobei jedoch mehr als ein Drittel der Trauflänge mit Dachaufbauten nicht überschritten werden darf.

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 jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden

max.Traufhöhe hangseitig 3,25 m

max.Traufhöhe talseitig 5,00 m

ausgenommen sind hiervon die Gebäude mit den Grundstücksplanungsnummern 1 und 2, hier wird als max.Traufhöhe 3,50 m festgesetzt

3.4 Antennenanlagen

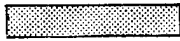
Antennenanlagen über Dach oder in Außenwandmontage sind nicht zulässig

4. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Öffentliche Grünflächen



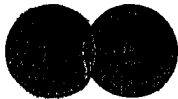
Grünflächen



Wegebegleitgrün

4.2 Pflanzgebot

Pflanzgebot für Bäume



Die Bepflanzung des Straßenraumes und der öffentlichen Grünbereiche 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 privater Gärten hat mit Gehölzen der Pflanzliste 2 nach dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen.

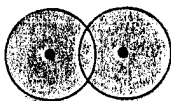
Die eingetragenen Standorte der Bäume auf den Baugrundstücken sind bis zu 3 m verrückbar.



Pflanzgebot für Sträucher

Die Bepflanzung mit Sträuchern hat mit Gehölzen der Pflanzliste 3 nach dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen.

4.3 Erhaltungsgebot



zu erhaltender Baum, bei Abgang ist ein in Habitus und Sorte vergleichbarer Baum an gleicher Stelle zu pflanzen

4.4 Vorgärten

Die Vorgärten (private Grundstücksfläche zwischen Gebäude und öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind so zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken.

Massive Grundstückeinfriedungen sind nicht zulässig, i. b. keine Sockelmauern. Zulässig sind in einer Pflanzung integrierte Maschendrahtzäune, Zäune mit senkrechter Lattung, geschnittene Hecken nicht höher als 1,20 m. Eine offene Vorgartengestaltung ist erlaubt.

Zwischen den Grundstücken sind unauffällige Draht- oder Holzzäune mit Heckenpflanzungen bis max 1,50 m hoch zulässig

Fassadenbegrünung

Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte sollten Fassaden begrünt werden. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 4 zu verwenden.

4.5 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.
Innerhalb der Baugrundstücke sind nur wasser-durchlässige Beläge zugelassen.
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 u.ä. zumindest teilweise offenzuhalten.

4.6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Straßenbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme (nur punktuell)

Pflanzliste 2: Bäume für den privaten Garten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus ssp.	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Obstgehölze

Apfel:

Berner Rosenapfel, Bohnapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Zabergäu, Renette, u.a.

Birnen:

Fässlesbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichischer
Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, u.a.

Steinobst:

Graf Althans Reneklode, Große Grüne Reneklode,
Nancymirabelle, Ontariopfleume, Wangenheimers
Frühzwetschge, u.a.

Pflanzenliste 3: Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Blüten- und Decksträucher (eingestreut)

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Buxus</i> in Sorten	Buchsbaum
<i>Deutzia</i> i.S.	Deutzienarten
<i>Forsythia</i> i.S.	Forsythienarten
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Philadelphus</i> i.S.	Gartenjasminarten
Strauchrosen i.S.	
<i>Syringa</i> i.S.	Fliederarten
<i>Weigelia</i> i.S.	Weigalienarten

Zur Unterpflanzung und Gestaltung offener Bereiche
wird die Anpflanzung von Wildstauden empfohlen:

flächig:

<i>Anemone sylvestris</i>	Waldwindröschen
<i>Geranium Spessart</i>	Storchschnabel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lathyrus vernus</i>	Frühlingsplatterbse
<i>Tiarella cordifolia</i>	Schaumblüte
<i>Vinca minor</i>	Immergrün, u.a.

höhere Arten:

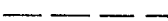
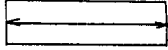
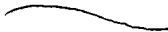
<i>Aconitum napellus</i>	Eisenhut
<i>Campanula</i> ssp.	Glockenblume
<i>Digitalis</i>	Fingerhut
<i>Deschampsia caespitosa</i>	Waldschmiere
<i>Linum perenne</i>	Alpenlein
<i>Malva alcea</i>	Rosenpappel
<i>Salvia pratense</i>	Wiesensalbei
<i>Sedum telephium</i>	Fetthenne, u.a.

Pflanzliste 4: Klettergehölze

Zur Eingrünung von Zäunen und Gebäudefassaden sind Klettergehölze zu pflanzen:

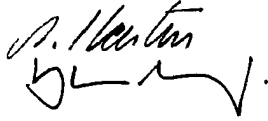
Brombeeren
Clematis in Sorten
Kletterrosen in Sorten
Spalierobst
Wilder Wein, u.a.

6. Hinweise, Auflagen und Bedingungen

- 5.1  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 5.2 10 Grundstücksplanungsnummern
- 5.3 ca. 760 ungefähre Grundstücksgrößen
- 5.4  vorgeschlagene Lage der Baukörper
- 5.5  Höhengichtlinien
- 5.6 Garagen und Stellplätze Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Anzahl herzustellen für jede Wohnung werden zwei Stellplätze verlangt
- 5.7 Erdaushub Erdaushub muß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder eingebaut werden, Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.
- 5.8 Denkmalschutz Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt gemäß § 20 DSchG zu benachrichtigen.
Dies gilt auch für Feldkreuze, Grenzsteine mit Inschriften u.ä.
- 5.9 Amphibienschutz Das geplante Baugebiet liegt im Amphibienwanderbereich des Mahlweihers. Es ist damit zu rechnen daß durch das geplante Baugebiet Amphibien wandern. Es sind deshalb bauliche Maßnahmen vorzusehen, die die keine Fallen oder Trennbarrieren bilden.
- 5.10 Ordnungswidrigkeiten Nach § 74 Abs.2 Nr.2 LBO handelt der ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der LBO ergangenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Bebauungsplan "Am Bildstock II"
der Stadt Aulendorf
zeichnerischer und textlicher Teil
gefertigt: Aulendorf, den 27.01.1993
Aulendorf, den 29.11.1993

Dipl.-Ing. Antonia Kasten
Dipl.-Ing. Rudi Bucher
Freie Architekten
Tannhauser Str.30 7960 Aulendorf



6. Verfahrenshinweise

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs.1 BauGB am 25.07.1992.....

Beteiligung der Bürger
gem. § 3 BauGB am 30.07.1992.....

Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen
am 08.02.1993.....

Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht
am 10.03.1993.....
bzw. in der Zeit vom
bis durch

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB
ausgelegt vom 22.03.1993 bis 23.04.1993

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom
Gemeinderat beschlossen am 29.11.1993.

Aulendorf, den Aulendorf, den 29.11.1993.....

.....
Planfertiger

.....
Bürgermeister Heinzler

Genehmigt gem. § 10 BauGB vom
mit Erlaß vom 15.12.1993.....

Genehmigung und Auslegung
bekanntgemacht am 14.01.1994.....
bzw. in der Zeit vom
bis durch

Ausgelegt gem. § 12 BauGB vom
bis

in Kraft getreten am
Aulendorf....., den 25.01.1994.

.....
(Unterschrift) Heinzler