

Textliche Festsetzungen und Legende zur vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes "Froschweiheräcker" der Stadt Aulendorf

1. Rechtsgrundlagen
 - 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch
Gesetz vom 22.04.1993
 - 1.2 Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
 - 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

MI

Mischgebiet nach § 6 BauNVO.
Die Nutzungen nach § 6 (2) 5 und 8
BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.1 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und
(2) BauNVO sind zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschoßfläche

GF 240

Größe der maximal zulässigen
Geschoßfläche in m² innerhalb der
vorgeschlagenen Grundstücks-
fläche : siehe Planeinschrieb

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

Flächen von Garagen und Stellplätzen
sind nicht mitzurechnen.

2.2.2 Grundfläche

GR 180

Größe der maximal zulässigen
Grundfläche in m² innerhalb der
vorgeschlagenen Grundstücks-
fläche : siehe Planeinschrieb

Die Grundfläche ist nach § 19(4) BauNVO zu
ermitteln.

2.2.3 Zahl der Vollgeschoße

II

2 Vollgeschoße als Höchstgrenze,
das zweite Vollgeschoß ist nur als
Dachgeschoß zulässig.

2.3 Bauweise

E

Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

2.4 Nutzungsschablone

(Beispiel)

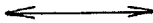
Art der Nutzung	Geschoßzahl
max.Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit	Bauweise
Dachform	Dachneigung

2.5 Baugrenzen



die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt

2.6 Stellung der baulichen Anlagen



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

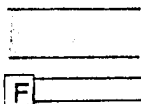
2.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze können im Erdgeschoß des Gebäudes integriert innerhalb der überbaubaren Fläche oder freistehend bzw. angebaut in den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.



Flächen für Garagen und Stellplätze

2.8 Verkehrsflächen



Fahrbahn

Fußweg

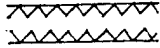
2.9 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Sie muß über mindestens der Hälfte der überbauten Fläche eingehalten werden.

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

2.10 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind



Schutzstreifen von 4,00 m Breite, dieser Streifen ist von jeglicher Bebauung, auch von Gartenmauern, Zäunen und Befestigungen des Bodens freizuhalten. In diesen Flächen ist auf eine Geländeauffüllung zu verzichten.

2.11 Grenze



des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Froschweiheräcker" der Stadt Aulendorf gefertigt am 26.10.1964 und beschlossen vom Gemeinderat am 12.05.1965.

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 und in Absprache mit der Gemeinde zugelassen werden.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

3.2 bauliche Gestaltung der Hauptbaukörper und der Garagen

3.2.1 Dachform

SD

Satteldach

Bei Garagen sind außer Satteldach auch Pultdächer zulässig, die Firstrichtung ist freigestellt.

3.2.2 Dachneigung

siehe Planeinschrieb

Bei Satteldächern müssen beide Seiten die gleiche Dachneigung haben.,

Bei Grenzgaragen sind die Bestimmungen der LBO einzuhalten, die Dachneigung ist freigestellt.

3.2.3 Dacheinschnitte

sind nur als vollständig überdachte Einschnitte zulässig.

3.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als abgeschleppte oder als stehende Gauben zugelassen.

Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig.

Mehr als die Hälfte der Trauflänge darf mit Dachaufbauten nicht überschritten werden.

Einzelgauben dürfen höchstens eine Breite vom 1,50 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
Gebäuelänge eingehalten werden

max.Traufhöhe bei 2 Vollgeschoßen zulässig TRH max 3,50 m

4. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 öffentliche Grünflächen



Wegebegleitgrün

4.2 Pflanzgebot

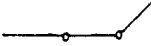
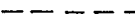
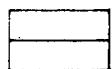


Pflanzgebot für Bäume

Die Bepflanzung hat mit einheimischen Laubgehölzen nach dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen, bei Baumreihen sind Sorten gleicher Art zu wählen. Die eingezeichneten Standorte sind bis 5,00 m verrückbar.

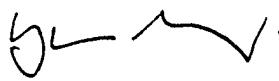
4.3 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. 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.

5. Hinweise, Auflagen und Bedingungen
- 5.1 197 Flurstücksnummer
- 5.2  bestehende Grundstücksgrenzen
- 5.3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 5.4  vorgeschlagene Lage der Baukörper
- 5.5 Garagen und Stellplätze
Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Anzahl herzustellen. Für jede Hauptwohnung wird eine Garage und ein Stellplatz oder zwei Stellplätze verlangt. Für jede Kleinwohnung wird eine Garage oder ein Stellplatz verlangt.
- 5.6 Erdaushub
Erdaushub (getrennt nach Ober- und -Unterboden) sollte nach Möglichkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder eingebaut werden. Die Verwertung von überschüssigem, nicht kontaminiertem 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.
- 5.7 Denkmalschutz
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt gemäß § 20 DSchG zu -benachrichtigen.
- 5.8 Bestandschutz
Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingetragenen bestehenden Gebäude erhalten Bestandsschutz, die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierbei lediglich bei baulichen Änderungen anzuwenden.
- 5.9 Ordnungswidrigkeiten
Nach § 74 Abs.2 Nr.2 LBO handelt der ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der LBO ergangenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

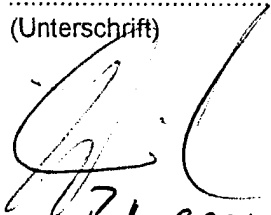
vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan "Froschweiheräcker"
der Stadt Aulendorf
zeichnerischer und textlicher Teil

gefertigt: Aulendorf, den 03.12.1993

Rudi Bucher Dipl. Ing. 
Freier Architekt
Tannhauser Str.30 88326 Aulendorf

6. Verfahrenshinweise
- 6.1 die Änderung vom Gemeinderat beschlossen
am 25.04.94
- 6.2 den Beteiligten am 15.16.06.94
zur Stellungnahme gegeben
- 6.3 Anhörung der Träger Öffentlicher Belange
am 17.06.94 bis 29.07.94
- 6.4 als Satzung vom Gemeinderat beschlossen
am 29.08.94
- 6.5 ausgelegt
vom bis
- 6.6 in Kraft getreten am

Aulendorf, den 19. Okt. 1994
(Unterschrift)


Heinzler, Bürgermeister