

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Grundesch-Erweiterung“

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 09.09.2014

Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan
und zu den
Örtlichen Bauvorschriften
„Grundesch-Erweiterung“
Stadt Aulendorf

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013
(GBl. S. 389, 440)

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1(6) BauNVO § 4 BauNVO
	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 - 20 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl
	GRZ 0,4	(siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Gebäudehöhen	
	TH max. 3,80 m	maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe(EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung.
	FH max. 7,80 m	maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First. Mit der Höhe sonstiger baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind, darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude nicht überschritten werden.
2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1	E	Offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil)

2.3.2	Baugrenze	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Entlang der Erschließungsstraße können Überschreitungen der südwestlichen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Terrassen, Vordächer, Treppen, Erker) bis max. 1,5 m zugelassen werden.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	<p>Zulässige Firstrichtungen der Gebäude</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.4	Garagen und Stellplätze	<p>Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den gesondert mit Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den an die Abt-Reher-Straße angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.5	Nebenanlagen	<p>Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den gesondert mit Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.</p>
<hr/>		
2.4	Anzahl der Wohnungen	<p>§ 9(1)6 BauGB</p> <p>Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.</p>
<hr/>		
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 a BauGB</p>
2.5.1	Pflanzgebote	<p>Pflanzgebot 1</p> <p>Für Bäume entlang der Abt-Reher-Straße</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück ein hochstämmiger heimischer Laubbaum, oder ein hochstämmiger Obstbaum in lokalen Sorten gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten</p>

		und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Baumstandort kann um bis zu 5 m von der Darstellung im zeichnerischen Teil abweichen.
	Pflanzgebot 2	Für Sträucher zur Ortsrandeingrünung
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	(siehe zeichnerischer Teil) Innerhalb dieser Flächen sind Sträucher in Form einer lockeren Hecke gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
2.5.2	Regenwasser-Bewirtschaftung	Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser muss auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, soweit als möglich versickert werden. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das Niederschlagswasser in Retentionsanlagen (begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.
2.5.3	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu verwenden.
2.5.4	Insektenschutz Beleuchtung	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen, nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten mit Lichtstrahl nach unten) verwendet werden.
	Photovoltaikanlagen	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Wasserinsekten dürfen für Photovoltaikanlagen nur Module verwendet werden, die weniger als 8% polarisiertes Licht reflektieren.
2.6	Leitungsrechte	§ 9 (1) BauGB
	LR	Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Aulendorf, für Abwasser und/oder der Versorgungsunternehmen für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation zu belastende Flächen. (siehe zeichnerischer Teil)

2.7	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3) 1 BauGB
	EFH 581,65 m ÜNN	Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH in Metern ÜNN
		(siehe zeichnerischer Teil)
		Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf max. 30 cm über, oder unter der festgesetzten Höhe liegen.

2.8	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Grundesch-Erweiterung“
		(siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD	Für die Hauptgebäude wird als Dachform Satteldach festgesetzt. Für Garagen und überdachte Stellplätze, für untergeordnete Anbauten, sowie für Nebenanlagen sind auch Pultdächer und Flachdächer zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 28°-40°	Für Satteldächer wird die zulässige Dachneigung auf 28°-40° festgesetzt. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen. Für Pultdächer auf Garagen, überdachten Stellplätzen, untergeordneten Anbauten sowie Nebenanlagen darf die Dachneigung max. 28° betragen.
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind als stehende Gauben, sowie ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 35°, auch als Schleppgauben zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudlänge betragen.
3.1.4	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Dachziegel bzw. Dachsteine in den Farbtönen rot bis braun, oder hellgrau bis anthrazitgrau zu verwenden. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, wie Dachaufbauten, Vordächer, Terrassenüberdachungen, etc., sowie für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch andere Materialien in den genannten Farbtönen zulässig. Für Flachdächer ist auch Dachbegrünung zulässig.

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 Nachbargrund- stücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 1,00 m Höhe bezogen auf das bestehende Gelände als Anböschung, Abgrabung, oder mit Stützmauer zulässig.
3.2.2	Einfriedungen	Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen sind zulässig: Freiwachsende, lockere Hecken bis max. 1,80 m Höhe, geschnittene Hecken bis max. 1,50 m Höhe und in Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Höhe.
3.3	Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit	§ 74 (2) 2 LBO Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	<p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</p> <p>Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
4.2	Immissionsschutz	<p>Bei Wohngebäuden in dörflicher Randlage ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Gerüchen, Lärm, oder Staub zu rechnen.</p> <p>Beim Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) sind an betroffenen fremden Wohnräumen in der Summe die Immissionsrichtwerte für Lärm gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998) von tags (06.00-22.00): 55 dB(A) und nachts (22.00-06.00): 40 dB(A) einzuhalten.</p>
4.3	Niederschlagswasser	<p>Für die Ausführung und Bemessung der Retentionsanlagen gelten folgende Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß A 117 - Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche - Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, Notüberlauf max. 0,5 l/s an den Mischwasserkanal - Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Abfluss max. 0,5 l/s in den Mischwasserkanal. <p>Auf den Flächen, die in Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.</p>
4.4	Dachinstallationen	<p>Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Kunststoff zu verwenden.</p>
4.5	Drainagen	<p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind unzulässig.</p>

4.6	Bodenschutz	<p>Der Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen. Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist soweit als möglich zu erhalten.</p> <p>Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Anfallender Erdaushub soll soweit als möglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder eingebaut werden. Auf den Ratgeber des Landratsamtes Ravensburg „Bodenschutz beim Bauen“ wird hingewiesen.</p>
4.7	Pflanzgebote	<p>Die Pflanzung der durch Pflanzgebote festgesetzten Gehölze muss ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgt sein.</p>

5	Anhang																													
	Pflanzlisten																													
5.1	Pflanzgebot 1	<p>Bäume auf privaten Grundstücken entlang der Abt-Reher-Straße Hochstämme H 3 x v. mDb STU 12/14</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Malus silvestris</td> <td>Holzapfel</td> </tr> <tr> <td>Juglans regia</td> <td>Nussbaum</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus padus</td> <td>Traubenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aucuparia</td> <td>Eberesche</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winterlinde</td> </tr> </table> <p>Hochstämmige Obstbäume auf privaten Grundstücken H 3 x v. mB STU 10/12</p> <table border="0"> <tr> <td>Apfel</td> <td> Bohnapfel Brettacher Goldrenette Freiherr von Berlepsch Gravensteiner Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Klarapfel Prinz Albrecht </td> </tr> <tr> <td>Birne</td> <td> Bunte Julibirne Gute Graue Österreichische Weinbirne Schweizer Wasserbirne Ulmer Butterbirne </td> </tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Malus silvestris	Holzapfel	Juglans regia	Nussbaum	Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche	Tilia cordata	Winterlinde	Apfel	Bohnapfel Brettacher Goldrenette Freiherr von Berlepsch Gravensteiner Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Klarapfel Prinz Albrecht	Birne	Bunte Julibirne Gute Graue Österreichische Weinbirne Schweizer Wasserbirne Ulmer Butterbirne								
Acer campestre	Feldahorn																													
Carpinus betulus	Hainbuche																													
Malus silvestris	Holzapfel																													
Juglans regia	Nussbaum																													
Prunus avium	Vogelkirsche																													
Prunus padus	Traubenkirsche																													
Sorbus aucuparia	Eberesche																													
Tilia cordata	Winterlinde																													
Apfel	Bohnapfel Brettacher Goldrenette Freiherr von Berlepsch Gravensteiner Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Klarapfel Prinz Albrecht																													
Birne	Bunte Julibirne Gute Graue Österreichische Weinbirne Schweizer Wasserbirne Ulmer Butterbirne																													
5.2	Pflanzgebot 2	<p>Sträucher zur Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken 2 x v. H 100-125</p> <table border="0"> <tr> <td>Cornus mas</td> <td>Kornelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Hasel</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Gemeiner Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Rote Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td>Rhamnus catharticus</td> <td>Kreuzdorn</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Heckenrose</td> </tr> <tr> <td>Rosa rubiginosa</td> <td>Weinrose</td> </tr> <tr> <td>Salix caprea</td> <td>Salweide</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td>Sambucus racemosa</td> <td>Traubenholunder</td> </tr> <tr> <td>Viburnum lantana</td> <td>Wolliger Schneeball</td> </tr> <tr> <td>Viburnum opulus</td> <td>Gemeiner Schneeball</td> </tr> </table>	Cornus mas	Kornelkirsche	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Rosa canina	Heckenrose	Rosa rubiginosa	Weinrose	Salix caprea	Salweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Traubenholunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cornus mas	Kornelkirsche																													
Corylus avellana	Hasel																													
Crataegus monogyna	Weißdorn																													
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster																													
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																													
Prunus spinosa	Schlehe																													
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn																													
Rosa canina	Heckenrose																													
Rosa rubiginosa	Weinrose																													
Salix caprea	Salweide																													
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																													
Sambucus racemosa	Traubenholunder																													
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																													
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball																													

Stadt Aulendorf
 Bebauungsplan
 und
 Örtliche Bauvorschriften
 „Grundesch-Erweiterung“

Kasten
 Freie Architekten
 und Stadtplaner
 Abt-Reher-Straße 10
 88326 Aulendorf

zeichnerischer und
 textlicher Teil

gefertigt
 Aulendorf, den 09.09.2014

6.	Verfahrenshinweise
6.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO am 08.07.2013
6.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB am 19.07.2013
6.3	Erörterung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat und Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am 07.04.2014
6.4	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3(1) BauGB am 17.04.2014
6.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB vom 28.04.2014 bis 28.05.2014 der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB vom 28.04.2014 bis 28.05.2014
6.6	Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 07.07.2014

6.7	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB am 18.07.2014
6.8	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfs vom der Örtlichen Bauvorschriften vom jeweils mit Begründung vom 28.07.2014 bis 28.08.2014
6.9	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom 28.07.2014 bis 28.08.2014
6.10	Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB am 30.09.2014 Aulendorf, den Bruno Sing 2. stellvertretender Bürgermeister
6.11	Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO am 30.09.2014 Aulendorf, den Bruno Sing 2. stellvertretender Bürgermeister
6.12	Ausfertigung Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen vom 30.09.2014 überein. Aulendorf, den Bruno Sing 2. stellvertretender Bürgermeister

6.13

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(3) BauGB

am 10.10.2014

Aulendorf, den

Bruno Sing
2. stellvertretender Bürgermeister