

Stadt Aulendorf
Landkreis Ravensburg

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN "GRUNDESCH II"

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.76 BGBl. S. 2257
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 15.09.1977 (BGBl., S. 1763)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl., S. 833)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl., S. 770)
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B) Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind, falls vorhanden, sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

C) Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und BauNVO

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, d.h. daß seine Festsetzungen rechtsverbindlich sind für jedermann, den sie betreffen.

EINGANG
14. MRZ. 1988
KREISBAUAMT
RAVENSBURG

das sind die Gemeinde selbst, die Baugenehmigungsbehörden, aber auch jeder Bürger, der davon betroffen wird.

2. Grundsätzliche Regelung und Darstellung des Bebauungsplanes

In § 9 BBauG sind alle Festsetzungen eines Bebauungsplanes aufgeführt. Davon gelten nur die nachstehend aufgezählten.

3. Planunterlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 BBauG die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen wie Bau von Erschließungsanlagen, Schaffung von Einrichtungen des Gemeinbedarfes, usw.

4. Bauland und Art der Baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BBauG

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind zulässig.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone). Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig mit Ausnahme von Kabelverteilerkästen für Post und EVS, von Pergolen und Verbindungsgängen. Garten- und Gerätehäuschen sind als Anbauten genehmigungspflichtig.

5. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1b BBauG

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, soweit sich aus dem eingetragenen Baufeld keine geringere GRZ und GFZ ergibt.

Die Grundflächenzahlen unterschreiten die für WA gültigen Werte z. T. erheblich, weil die Baugrenzen aus städtebaulichen Erwägungen verhältnismäßig eng gehalten wurden.

Die Geschößzahl ist im allgem. auf 1 Vollgeschöß beschränkt.

In verschiedenen Bereichen wird jedoch ein weiteres Vollgeschöß als Untergeschöß als Ausnahme dort zugelassen, wo es aufgrund der Topographie möglich ist.

Die höchsten Traufhöhen sind in der Nutzungsschablone angegeben, sie beziehen sich auf die NN-Höhe der Erdgeschöß-Fußbodenhöhe. Durch die eingeschränkte Gebäudebreite und die Festlegung der Dachneigungen liegt auch die höhenmäßig nicht festgelegte Firsthöhe im Rahmen der vertretbaren Bauhöhen.

6. Bauweise, § 9 (1) 1b BBauG

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Es sind hauptsächlich Einzelhäuser vorgesehen, es werden aber auch einige Doppelhäuser zugelassen.

Für die Bauweise, Stellung der Gebäude, Firstrichtungen gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.

7. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,

Baugrenzen, § 9 (1) 1b BBauG

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Die Baugrenzen sind sehr eng gefaßt, um die städtebauliche Planungsabsicht - Anordnung, Richtung, Lage und Maße der Baukörper - auch in der Praxis verwirklichen zu können.

Notwendige Überschreitungen für die Einrichtung von Erschließungsflächen (Treppenhäuser, Balkone) bis max. 2,5 m über die Baugrenze sind zugelassen.

Es gelten die Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BBauG.

Weiterhin sind eingeschossige Glasanbauten (Wintergärten) außerhalb der Bauflächen unter Wahrung der Abstandsflächen zugelassen.

Nicht überbaut werden dürfen die u.U. im Lageplan kenntlich dargestellten Grundstücksflächen, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserversorgung, Kabel, Kanalisation) verlaufen.

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf wie Telefon, Trafostation und verschiedene öffentliche Parkplätze mit den zugehörigen Grünflächen sind aus dem Bebauungsplan zu ersehen.

8. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 1b BBauG

Durch die enge Fassung der Baugrenzen ist die Stellung der Gebäude weitgehend festgelegt.

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnungen im Bebauungsplan anzuordnen.

Nebenfirstrichtungen müssen höhenmäßig unter dem Hauptfirst liegen. Der Firsthöhenunterschied darf 90 cm nicht unterschreiten.

Nebendächer sollen die gleiche Neigung wie die Hauptdächer aufweisen. Das gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen.

9. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) 1c BBauG

Die Größe der Baugrundstücke wird auf mind.ca. 3,30 Ar und max. ca. 9,80 Ar festgesetzt.

Die Einzelgrößen für die jeweiligen Grundstücke sind aus dem Lageplan zu ersehen.

Angaben zur Gesamtgröße siehe "Begründung zum Bebauungsplan".

10. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 1d BBauG

Die im Bebauungsplan eingetragenen Festsetzungen der Höhenlage der baulichen Anlagen gelten für die Erdgeschoßfußbodenhöhen. Sie sind auf NN bezogen und auf mind. 2/3 der Erdgeschoßfläche einzuhalten. Die festgesetzten Höhen sind bei der Ausführung der Gebäude zu beachten.

Die in der Nutzungsschablone angegebenen Traufhöhen sind als Höchstgrenzen festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren und der Erdgeschoßfußbodenhöhe definiert.

Eventuell entstehende Böschungen an Straßen und Wegen sind zulässig und von den Grundstückseigentümern auf Ihren Privatgrundstücken zu dulden. Die Grundstücke können durch Auffüllung der Straßenhöhe angepaßt werden.

11. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken, § 9 (1) 1e BBauG

Sie sind nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig, sie sollen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauptgebäuden errichtet werden. Garagen innerhalb von Baugrenzen können mit Wohnungen überbaut werden.

Sie erhalten die gleiche Dachneigung und Dacheindeckung wie das Wohngebäude. Vorgezogene Garagen mit Terrassennutzung müssen mit einer ziegelgedeckten schrägen Blende umlaufend versehen werden (siehe Eintragungen im Lageplan). Begründete Ausnahmen sind zulässig. Garagen auf Grenzen mit Giebel zur Grenze sind gemäß Bebauungsplan zulässig.

Unmittelbar an Garagen angehängte Rinnen sind über Nachbargrundstücken zulässig.

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur in der festgesetzten Richtung angelegt werden.

12. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, § 9 (1) 1f BBauG

Baugrundstücke für Gemeinbedarf sind nicht vorgesehen.

13. Flächen zur Bebauung mit Familienheimen, § 9 (1) 1g BBauG

Sind nicht vorgesehen.

14. Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen der Privatwirtschaft

§ 9 (1) 1h BBauG

Sind nicht vorgesehen.

15. Grundstücke, die von der Bebauung freigehalten sind und ihre Nutzung, § 9 (1) 2 BBauG

Im Neubaugebiet sind keinerlei Sichtfelder vorgesehen. Das gilt auch für die Anbindung an die äußeren Anschlußstraßen - Arnold-Janssen-Straße und Abt-Reher-Straße -, da es sich hierbei nicht um klassifizierte Straßen handelt.

Entlang der K 7958 ist ein von der Bebauung freizuhaltenen Streifen im Bebauungsplan eingetragen. Sein Abstand zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze beträgt 20 m.

16. Verkehrsflächen, § 9 (1) 3 BBauG

Neben den Verkehrsflächen innerhalb des Neubaugebietes sind Teile der Abt-Reher-Straße und der Arnold-Janssen-Straße in den räumlichen Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Ein Anschluß an die bestehende Sackstraße "Grundesch" ist vorgesehen. Der vorhandene Wendehammer entfällt durch den Anschluß. Er ist teilweise Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Umfang und die Gestaltung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsplan zu ersehen.

Die Verkehrsgrünflächen sind unter Grünflächen behandelt.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkplatzbuchten ausgewiesen.

17. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß

der Grundstücke an die Verkehrsflächen, § 9 (1) 4 BBauG

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt. Erforderliche Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Bebauungsplan dargestellt.

Verkehrsanschlüsse der Grundstücke an die Planstraßen sind nur an den im Lageplan eingetragenen Zufahrten zulässig.

18. Versorgungsflächen und Flächen für die Verwertung oder Be-

seitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, § 9 (5) 5 BBauG

Der Bebauungsplan weist den Standort einer möglichen Umspannstation der EVS und einer möglichen Telefonzelle der Deutschen Bundespost aus.

19. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 6 BBauG

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

20. Grünflächen § 9 (1) 8 BBauG

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen über Grünflächen getroffen worden. Es sind lediglich Verkehrsgrünflächen ausgewiesen, die Bestandteil der Erschließungsanlage sind.

21. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung

von Steinen, Erden und Bodenschätzen, § 9 (1) 9 BBauG

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 50 cm Höhe sind nur im Straßenbereich an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig. Sie dienen einer höhengerechten Straßenführung im Anschluß an die Abt-Reher-Straße.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Stützmauern zum Abfangen der Böschungen sind nicht zulässig.

Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

22. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

§ 9 (1) 10 BBauG

Entfällt.

23. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 (1) 11 BBauG

Zwischen der Kreisstraße und der Grundesch-Straße ist ein Leitungsrecht zur Verlegung eines EVS-Kabels entsprechend Eintragung im Lageplan festgelegt.

24. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen

§ 9 (1) 12 BBauG

Entfällt.

25. Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Wohngebiete oder Betriebsstätten, § 9 (1) 13 BBauG

Im Neubaugebiet ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen.
Der Zugang von Norden ist Bestandteil der Verkehrsflächen.
Die Gestaltung des Spielplatzes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Spielplatz soll für Kleinkinder und Kinder bis zu 12 Jahren angelegt werden.

26. Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen, § 9 (1) 14 BBauG

Entfällt.

27. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 15 BBauG

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen über Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Bereich getroffen worden.
Die Abgrenzung nach Westen zur freien Landschaft ist mit stark wachsenden hohen Hecken- und Buschpflanzen sowie Laubbaumgruppen deutlich hervorzuheben.
Im "Grundesch" ist im Übergangsbereich zum bestehenden Baugebiet ein Laubbaum vorgesehen, der als Bestandteil der Erschließungsanlage gilt.

Die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind verbindlich.

Die Gesamtbreite des Pflanzstreifens muß mindestens 2 m betragen. Die vorh. Bäume entlang der Arnold-Janssen-Straße genießen, soweit sie im Bebauungsplan als erhaltungswürdig dargestellt sind, Bestandsschutz.

Zur Eingrünung der Bebauung und äußeren Abschirmung sollen vorwiegend heimische Laubgehölze verwendet werden.

Empfohlen werden folgende Gehölze:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hartriegel (*Cornus mas*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Salweide (*Salix caprea*)
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Weißdorn (*Crataegus carrierei*)
Winterlinde (*Tilia parvifolia*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Kiefer (*Pinus silvestra*)
sowie Obstbäume aller Arten und Züchtungen

28. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und

Sträuchern, § 9 (1) 16 BBauG

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind auf die Dauer von mindestens 5 Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

29. Flächen im Bergbaubereich, § 9 (3) BBauG

Entfällt.

30. Nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffener Festsetzungen § 9 (4) BBauG

Übernommene Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurden an den entsprechenden Stellen eingearbeitet.

31. Nutzungsregelung für Landschaftsschutzgebiet § 9 (6) BBauG

Entfällt.

32. Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches und andere Abgrenzungen, § 9 (5) BBauG

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, sowie die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Festsetzungen sind im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (2) BBauG, § 73 LBO

1. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen

größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten. Bei Garagen ist Grenzbebauung bei entsprechender Eintragung im Lageplan zulässig.

2. Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer zugelassen, sowie nur sogenannte technische Kniestöcke bis max. 0,75 m. Maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Fußboden der Erdgeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante. Dachaufbauten werden zugelassen. Die Dachflächen sind mit einem roten bis rotbraunen, nicht gleißendem Bedachungsmaterial kleinen Formats (Ziegel) einzudecken. Solaranlagen werden zugelassen.

Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten. Es können Dachneigungen 33° bis 40° gewählt werden.

Garagen erhalten die gleiche Dachneigung und Dacheindeckung.

Die Dachvorsprünge sollen kräftig ausgebildet werden und nicht kleiner als 40 cm sein.

3. Gebäudehöhen

Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoßfußboden) ist auf NN im Bebauungsplan festgelegt. Die zul. Traufhöhe darf max. 3,45 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten, siehe Eintragungen im Bebauungsplan.

4. Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen.

5. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Flächen sind 80 cm hinter der Grundstücksgrenze max. 0,8 m hohe Maschendrahtzäune zulässig, die durch Heckerpflanzungen zu kaschieren sind. Der Mindestabstand zwischen Grenze und äußerem Heckenrand darf 50 cm nicht unterschreiten.

6. Gebäude - Fassaden

Grelle Farben sind auszuschließen, z.B. rot, gelb und grün. Es sind ausschließlich gedeckte Farbtöne zu wählen.

D) Hinweis

zu den Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan "Grundesch II" der Stadt Aulendorf, Landkreis Ravensburg

1. Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sind Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des Gebäudes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind an jede Gebäudeseite über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

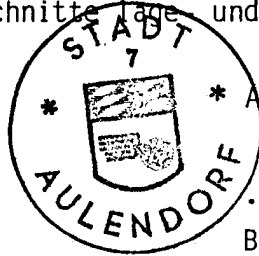
2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in die Geländeschnitte Lage und höhengerecht einzuzeichnen.

Ostrach, den 03.04.1986

Reckmann

Ing.-Büro Reckmann GmbH
Albert-Reis-Straße 1
7965 Ostrach



Aulendorf, den 08. Juli 1986

Lang
Bürgermeister
Lang Bürgermeister

**I. Bebauungsplanänderung „Grundesch II“ (Textteil)
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

4. Bauland und Art der Baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind zulässig.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone).

Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gebäude i.S. von § 2 (2) LBO nur in folgendem Umfang zugelassen:

1 Gewächshaus bis max 15 m² Grundfläche, einer Höhe von max. 2.50 m und einer Dachneigung von 22° - 28°. Nebenanlagen wie Kabelverteilungskasten der Post und EVS, Pergolen und Verbindungsgänge, Garten- und Gerätehäuschen sind als Anbauten genehmigungspflichtig.

Nebenanlagen und Einrichtungen die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen (§ 14 (1) 2 BauNVO).

II. Begründung

Durch den vermehrten Bedarf an Gewächshäusern und Geräteräumen wurde es notwendig, den Bebauungsplan „Grundesch II“ in der Art zu ändern, daß Gewächshäuser und Geräteräume in einer im Textteil bestimmten Größe zugelassen werden können. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da der Wesensgehalt des Bebauungsplanes „Grundesch II“ nicht angetastet wird.

Aulendorf, den 04. April 1995
- Hochbauamt -