

STADT AULENDORF

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I N N E N S T A D T

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 07.10.2014

07.10.2014

Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan „Innenstadt“
und
Örtliche Bauvorschriften „Innenstadt“
der 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
Artikel 2 des Gesetzes 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 Artikel 1 des Gesetzes 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 (5), (6) und (9) BauNVO § 6 BauNVO
2.1.1	MI	Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO Die Nutzungen nach § 6 (2) 1-5 und 8 BauNVO sind allgemein zulässig. Einschränkend wird nach § 1 (9) BauNVO festgesetzt, dass Anlagen zur Außenwerbung, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, als eigenständige Hauptnutzung nicht zulässig sind. Die Nutzungen nach § 6 (2) 6 BauNVO Gartenbaubetriebe § 6 (2) 7 BauNVO Tankstellen sind nicht zulässig. Die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten i.S. § 4a (3) 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, sind nur ausnahmsweise zulässig.
2.1.2	MI 1	Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO Die Nutzungen nach § 6 (2) 1-5, sowie 7 und 8 BauNVO sind allgemein zulässig. Einschränkend wird nach § 1 (9) BauNVO festgesetzt, dass Anlagen zur Außenwerbung, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, als eigenständige Hauptnutzung nicht zulässig sind. Die Nutzungen nach § 6 (2) 6 BauNVO Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig. Die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten i.S. § 4a (3) 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, sind nur ausnahmsweise zulässig.

2.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO (siehe zeichnerischer Teil)
-----	--	--

2.3	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
-----	-------------	---------------

Grenze
des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes „Innenstadt“
(siehe zeichnerischer Teil)

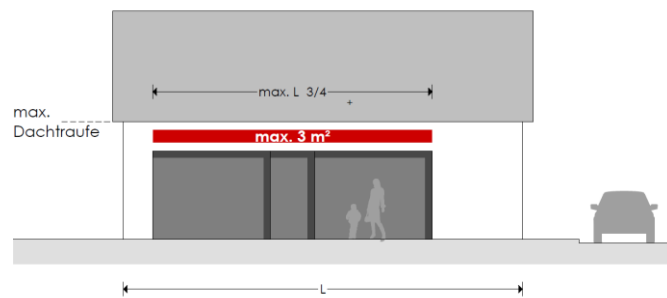
3. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

3.1 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

3.1.1 Lage Werbeanlagen sind zulässig an den Fassaden der Gebäude:

Bei eingeschossigen Gebäuden

- bis max. zur Höhe der Dachtraufe bzw. des Dachrandes bei horizontaler, bandartiger Ausführung

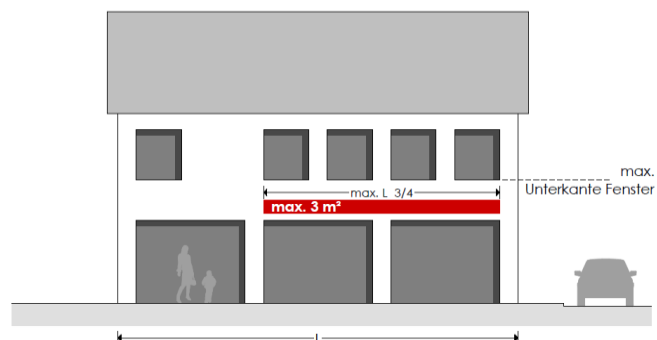


- bis max. zur Oberkante der Fenster des Erd-Geschoßes bei vertikaler Ausführung, sowie bei allen sonstigen Ausführungen der Werbeanlage (z.B. quadratisch, rund),

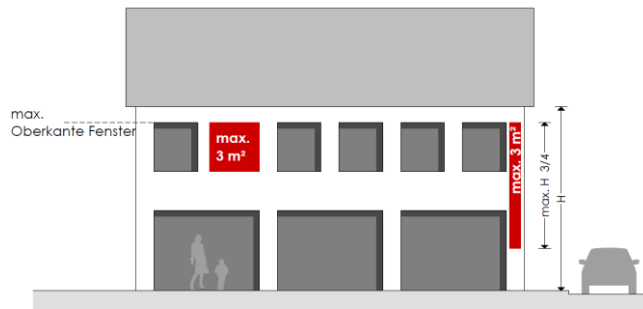


bei mehrgeschossigen Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses

- bis max. zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses, bei horizontaler, bandartiger Ausführung,

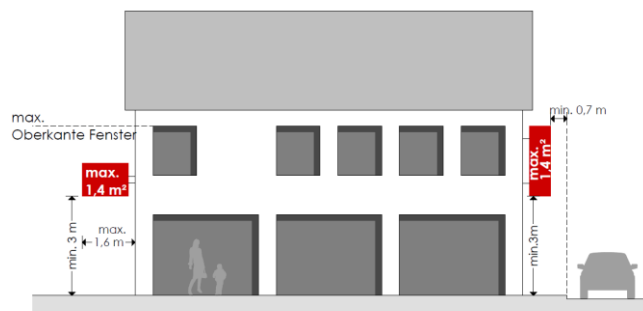


- bis max. zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses, bei vertikaler Ausführung, sowie bei allen sonstigen Ausführungen der Werbeanlage (z.B. quadratisch, rund)



Bei fensterlosen Fassaden bis max. **5,00 m** über der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

Rechtwinklig zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger, Stechschilder) sind in waagrechter oder senkrechter Anordnung zulässig, bis max. zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses, wenn vom Fahrbahnrand ein waagrechter Abstand von **0,70 m** und über der öffentlichen Verkehrsfläche ein senkrechter Abstand von mind. **3,00 m** eingehalten wird.



Die Anbringung von Werbeanlagen auf den Dächern von Gebäuden ist nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind als dauerhafte, ortsfeste Einrichtungen nur zulässig, wenn vom Fahrbahnrand ein Abstand von mind. **1,00 m** eingehalten wird.

Je gewerbliche Nutzungseinheit ist max. 1 freistehende Werbeanlage zulässig.

Fahnenmasten für Werbefahnen sind nicht zulässig.

3.1.2 Größe

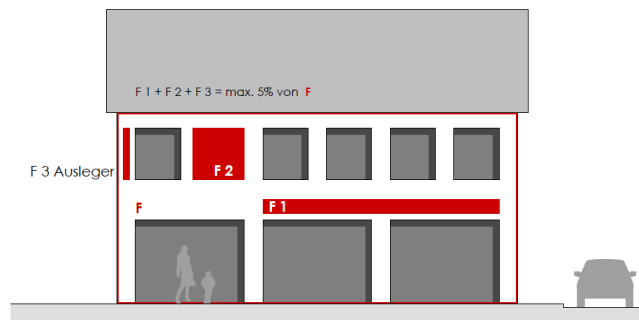
Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude sind zulässig

- bei horizontaler Anbringung bis max. **3/4** der Gesamtlänge der jeweiligen Fassade,
- bei vertikaler Anbringung bis max. **3/4** der Gesamthöhe, gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses.

Dabei darf die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage **3,00 m²** nicht überschreiten.

Rechtwinkelig zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger, Stechschilder) sind zulässig bis zu einer Werbefläche von max. **1,40 m²**, einem Wandabstand von max. 20 cm und einer gesamten Ausladung von max. **1,60 m**.

Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an einer Gebäudefassade darf einschließlich von rechtwinkelig zur Fassade angebrachten Auslegern max. **5 %** dieser Fassadenfläche betragen.



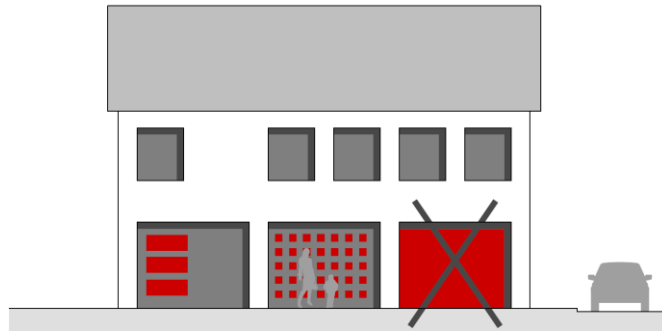
Bei Fassaden mit einer Ansichtsfläche von weniger als 60 m² sind abweichend davon Werbeanlagen mit einer Fläche von insgesamt max. 3,00 m² zulässig.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Schautafeln sind mit einer Ansichtsfläche (einschl. Tragkonstruktion) bis zu **3,00 m²** zulässig.

Dreidimensionale freistehende Werbeanlagen sind mit einem Volumen bis max. **1,00 m³** zulässig. Die zulässige Gesamthöhe wird auf max. **2,50 m** begrenzt.

Für die im Bereich des festgesetzten **Mi 1** zulässigen Tankstellen sind Masten mit Preistransparenten bis max. **5,00 m** Höhe zulässig.

Das vollständige und vollflächige Bekleben, Behängen, oder Bemalen von Schaufensterscheiben mit Werbeanlagen oder Werbeträgern ist als dauerhafte Einrichtung nicht zulässig



3.1.3 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen. Anlagen mit wechselndem, laufendem, blinkendem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Lichtwerbung mit Leuchtstofflampen, Glühlampen oder Leuchtdioden, die UV-A-Strahlung, sog. Schwarzlicht, erzeugen, ist nicht zulässig.

An den Fassaden von denkmalgeschützten Gebäuden ist Lichtwerbung in Form von dreidimensionalen Leuchttransparenten (Leuchtkästen) nicht zulässig.

3.1.4 Projektionen

Werbeanlagen mit lichtstarken Projektionscheinwerfern sog. Himmelsstrahler (Skybeamer, Skytracker) mit einem Lichtstrom von mehr als 5000 Lumen, sowie Werbeanlagen mit Laserstrahlen sind als dauerhafte Einrichtung nicht zulässig. Dies gilt nicht für zeitlich begrenzte Einzelveranstaltungen mit einer Dauer von max. zwei Tagen.

3.1.5 Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften Ziff. 3.1.1 – 3.1.3 gelten nicht für Anlagen, die der Wahlwerbung von politischen Parteien und Wählergruppen dienen.

Die örtlichen Bauvorschriften Ziff. 3.1.1 – 3.1.3 gelten nicht für Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Verkaufsveranstaltungen, Sport- und kulturelle Veranstaltungen, oder Veranstaltungen von Vereinen, bis zu einer Dauer von 14 Tagen.

Die örtlichen Bauvorschriften Ziff. 3.1.1 – 3.1.3 gelten nicht für bestehende Werbeanlagen, die vor der Bekanntmachung dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet wurden. Die örtlichen Bauvorschriften werden mit dem Datum der Bekanntmachung wirksam.

4.	Kennzeichnungen	§ 9 (5) 3 BauGB
4.1	Altlasten	Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind, bzw. belastet sein können. Altstandorte gem. Bodenschutz- und Altlastenkataster (siehe zeichnerischer Teil)
5.	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB
5.1	Kulturdenkmale	Kulturdenkmale gem. §2, §12, §19, §28 DSchG (siehe zeichnerischer Teil)
5.3	Sanierungsgebiet	Abgrenzung Sanierungsgebiet Unterstadt vom 14.02.2007 (siehe zeichnerischer Teil)

6.	Hinweise	
6.1	Denkmalschutz	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des mittelalterarchäologischen Prüffallgebietes. Bei Erdbauarbeiten können archäologische Belange betroffen sein.</p> <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege, beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</p> <p>Für größere Bauarbeiten, insbesondere Tiefbauarbeiten im historischen Ortskern (Prüffallgebiet) ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.</p> <p>Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.</p>
6.2	Artenschutz	<p>Auf § 44 BNatSchG wird hingewiesen:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Vorkommen von geschützten und streng geschützten Tierarten (z.B. Mauersegler, Weißstorch, Dohle, Turmfalke, Fledermaus) nachgewiesen. Vor Abbruch, Umbau oder Sanierung von Gebäuden muss deshalb im Rahmen eines artenschutzfachlichen Gutachtens geklärt werden, ob Lebensräume geschützter oder streng geschützter Tierarten betroffen sind und welche Maßnahmen ggf. zu treffen sind.</p>
6.3	Insektenschutz	<p>Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung der Straßen und Gebäude, sowie für beleuchtete Werbeanlagen nur insektensicher geschlossene Beleuchtungskörper, sowie insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Die Beleuchtung soll, soweit dies aus Sicherheitsgründen möglich ist, in den späten Nachtstunden abgeschaltet werden.</p>
6.4	Himmelsstrahler (Skybeamer)	<p>Auf § 25 (2) 1 NatSchG wird hingewiesen:</p> <p>Himmelsstrahler sind nur zulässig, wenn sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und nur mit der Auflage, dass sie in der Zeit des Vogelzugs vom 15. Februar bis 15. Mai, sowie vom 01. September bis 30. November nicht betrieben werden.</p>

6.5 Hochwasservorsorge

Durch das Plangebiet verläuft der Mühlbach als öffentliches Gewässer II. Ordnung. Nach der Hochwassergefahrenkarte HWGK des Landes Baden-Württemberg kann es bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) im Plangebiet zu Überflutungen kommen (z.B. Hochwasser seltener Wahrscheinlichkeit, Verstopfung einer Brücke oder Verdolung, Überlastung einer Schutzanlage, Klimafaktor). Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zum Objektschutz erforderlich sein könnten.

Bebauungsplan "Innenstadt" und Örtliche Bauvorschriften „Innenstadt“ der Stadt Aulendorf	Bucher + Kasten Freie Architekten und Stadtplaner Tannhauser Str. 30 88326 Aulendorf
zeichnerischer und textlicher Teil	gefertigt: Aulendorf, den 07.10.2014

7. Verfahrenshinweise

7.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gem. §2(1)1 BauGB und gem. § 74(7) LBO

am 23.07.2012

7.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2(1)1 BauGB

am 10.08.2012

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 22.07.2013

7.3 Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. § 3(1)1 BauGB und der berührten
Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

am 02.08.2013

7.4 Frühzeitige Beteiligung

der Öffentlichkeit
Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Unterrichtung
gem. § 3(1) BauGB

am 19.09.2013

Gelegenheit zur Einsichtnahme und Stellungnahme

vom 12.08.2013 bis 12.09.2013

der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung mit den
Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

vom 06.08.2013 bis 20.09.2013

7.5	<p>Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat</p> <p>am 12.05.2014</p>
7.6	<p>Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB</p> <p>am 23.05.2014</p>
7.7	<p>Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>des Bebauungsplanentwurfes vom 07.04.2014 mit Begründung vom 07.04.2014</p> <p>der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.04.2014 mit Begründung vom 07.04.2014</p> <p>vom 02.06.2014 bis 02.07.2014</p>
7.8	<p>Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB</p> <p>vom 02.06.2014 bis 02.07.2014</p>
7.9	<p>Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO</p> <p>am 03.11.2014</p> <p>Aulendorf, den</p> <p>Mathias Burth, Bürgermeister</p>
7.10	<p>Ausfertigung</p> <p>Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen vom 03.11.2014 überein.</p> <p>Aulendorf, den</p> <p>Matthias Burth, Bürgermeister</p>

7.11

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

am 14.11.2014

Aulendorf, den

Matthias Burth, Bürgermeister