

STADT AULENDORF  
BEBAUUNGSPLAN  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
„KURZENTRUM – 2. ÄNDERUNG“

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 17.03.2014

17.03.2014

Textteil und Verfahrenshinweise  
zum  
Bebauungsplan „Kurzentrum - 2. Änderung“  
und  
Örtliche Bauvorschriften „Kurzentrum - 2. Änderung“  
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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

---

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 Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)

---

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 § 11 BauNVO
2.1.1	<b>SO 1</b>  Betreutes Wohnen und Pflege	Sondergebiet 1 nach § 11 BauNVO  Zulässig sind alters- und behindertengerechte Wohnungen mit den zugehörigen Gemeinschafts-Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen
2.1.2	<b>SO 2</b>  Akut- und Reha-Klinik und Altenwohn- und Pflegeheim	Sondergebiet 2 nach § 11 BauNVO  Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen die dem Betrieb einer Akut- und/oder Rehabilitationsklinik in den Fachrichtungen Psychosomatische Medizin und Psychotherapie, Psychosomatische Rehabilitation, Psychiatrie, Kinder- und Jugendpsychiatrie, sowie Innere Medizin mit stationären, teilstationären und ambulanten Pflegebereichen dienen, wie Patientenunterkünfte, Räume für Einrichtungen zur medizinischen Behandlung und Rehabilitation, Gemeinschaftsräume, Verwaltungs- und Wirtschaftsräume, Betriebs- und Personalräume und Anlagen und Einrichtungen die dem Betrieb eines Altenwohn- und Pflegeheimes dienen, wie Wohnräume, Gemeinschaftsräume, Räume zur Betreuung und zur Pflege, sowie Personalwohnungen.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 21 a BauNVO
2.2.1	Grundfläche GR	Größe der maximal zulässigen Grundfläche innerhalb der Baugrenzen (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Vollgeschosse	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe zeichnerischer Teil)
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO §12 und § 14 (1) und (2) BauNVO

2.3.1	<b>a</b>	Abweichende Bauweise Die Gebäude sind im Sinne einer Offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung zu errichten. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Garagen und Stellplätze	Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.  Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen.
2.3.4	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, Spielplätze jedoch nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen.  Spielplatz (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.4	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
2.4.1	<b>LR</b>	Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Aulendorf, und/oder der Versorgungsunternehmen für Strom, Gas und Telekommunikation zu belastende Flächen (siehe zeichnerischer Teil)
2.4.2	<b>G+LR</b>	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Aulendorf zu belastenden Flächen (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.5	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB  Öffentliche Verkehrsfläche (siehe zeichnerischer Teil)
	<b>F</b>	Fußweg (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.6	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB  Umspannstation (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.7	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 und 25 b BauGB

2.7.1	Erhaltungsgebot	<p>Bei Um- und Neubaumaßnahmen sind bestehende Bäume ab einem Stammumfang von 30 cm zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang sind in Art und Habitus gleiche Gehölze zu pflanzen.</p> <p>Bei Abgang von Gehölzen ist darauf zu achten, dass kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44(1) und (5) BNatSchG eintritt.</p>
2.7.2	Bodenversiegelungen	<p>Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Grundstücke sind für befestigte Flächen, wie Zufahrten, Wege, Stellplätze, nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen ( z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, u.ä.). Auf zusätzliche Untergrundverdichtungen innerhalb der Grundstücke ist so weit als möglich zu verzichten.</p>
2.7.3	Niederschlagswasser	<p>Bei Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen muss das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. (Bemessung und Ausführung der Sickeranlagen siehe Hinweise). Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss im Bauantrag nachgewiesen werden. Es ist ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal herzustellen. Ist eine modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich, muss der Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, muss das Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p>
<hr/>		
2.8	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
2.8.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kurzentrum - 2. Änderung (siehe zeichnerischer Teil)
2.8.2		Aufgehobene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kurzentrum vom 29.01.1979 geändert 02.07.1996 (siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	Zulässige Dachformen
	SD	Satteldach (siehe zeichnerischer Teil)
	PD	Pulldach (siehe zeichnerischer Teil)
	FD	Flachdach (siehe zeichnerischer Teil)
3.1.2	Dachneigung	
	DN 0° - 15°	Zulässige Dachneigung (siehe zeichnerischer Teil)
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 Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind als Anböschung oder Abtrag bzw. mit Stützmauer zulässig. Geplante Gelände- veränderungen sind im Bauantrag darzustellen.
3.2.2	Einfriedungen	Einfriedungen sind, soweit erforderlich, nur in Form von mit Hecken hinterpflanzten Drahtzäunen bis max. 1,50 m Höhe zugelassen.

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	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. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
4.2	Außenbeleuchtung	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Wege, Freiflächen und Gebäude nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.
4.3	Versickerungsanlagen	Für Bemessung und Ausführung der Versickerungsanlagen gelten folgende Vorgaben: - Bemessung gem. DWA Arbeitsblatt A 138. - Größe der Versickerungsfläche ca. 15% der angeschlossenen Fläche. - Einstau max. 30 cm - Versickerung über mind. 30 cm starke bewachsene Oberbodenschicht. - Zufluss möglichst oberflächlich, über den bewachsenen Oberboden, oder über Pflasterrinnen. - Auf den angeschlossenen Flächen dürfen keine Abwässer anfallen. Entsprechende Arbeiten sind hier nicht zulässig. - Herbizide dürfen im Bereich der Erdbecken nicht verwendet werden.
4.4	Drainagen	Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird, oder der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.
4.5	Dachinstallationen	Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei sollen aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden, da sie den Metallgehalt des Niederschlagswassers erhöhen. Als alternative Materialien können z.B. beschichtetes Zink, Aluminium, oder Kunststoff verwendet werden.
4.6	Erdaushub	Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.

---

4.7	Bestehende Versorgungsleitungen	Bestehende Hauptwasserleitung (-W- siehe zeichnerischer Teil)
		Bestehendes 20 kV-Kabel (-E 20kV- siehe zeichnerischer Teil)
		Bestehende Fernwärme und Thermalwasserleitung (- FT- siehe zeichnerischer Teil)



Bebauungsplan  
"Kurzentrum –  
2. Änderung" und  
Örtliche  
Bauvorschriften  
„Kurzentrum -  
2. Änderung“  
der Stadt Aulendorf

Rudi Bucher  
Antonia Kasten  
Dipl. Ing. Freie Architekten  
Tannhauser Str.30  
88326 Aulendorf

zeichnerischer und  
textlicher Teil

gefertigt:  
Aulendorf, den 17.03.2014

---

5. Verfahrenshinweise

---

5.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat  
gem. §2(1)1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und gem. § 74(7) LBO  
  
am 17.09.2007  
  
Billigung des Bebauungsplanentwurfes  
  
am 17.09.2007

---

5.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2(1)2 BauGB  
i.V.m. § 13a BauGB  
  
am 15.08.2008

---

5.3 Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) 2  
  
am 28.08.2008  
  
Gelegenheit zu Äußerungen und Stellungnahme  
  
vom 29.08.2008 bis 29.09.2008

---

5.4 Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung  
berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB  
  
vom 29.08.2008 bis 29.09.2008

---

5.5 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem.  
§ 3 (2) 4 BauGB und Auslegungsbeschluss durch den  
Gemeinderat  
  
am 10.11.2008

---

5.6 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
gem. § 3(2) BauGB  
  
am 20.11.2008

5.7	<p>Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>des Bebauungsplanentwurfes vom 10.11.2008 mit Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 10.11.2008 mit Begründung</p> <p>vom 28.11.2008 bis 29.12.2008</p>
5.8	<p>Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat</p> <p>am 15.06.2009</p>
5.9	<p>Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB</p> <p>am 26.06.2009</p>
5.10	<p>Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>des Bebauungsplanentwurfes vom 15.06.2009 mit Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 15.06.2009 mit Begründung</p> <p>vom 06.07.2009 bis 20.07.2009</p>
5.11	<p>Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat</p> <p>am 20.12.2010</p>
5.12	<p>Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB</p> <p>am 14.01.2011</p>
5.13	<p>Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB</p> <p>des Bebauungsplanentwurfes vom 20.12.2010 mit Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 20.12.2010 mit Begründung</p> <p>vom 21.01.2011 bis 04.02.2011</p>
5.14	<p>Erneute Unterrichtung der betroffenen Öffentlichkeit mit Gelegenheit zu Äußerungen und Stellungnahme</p> <p>vom 18.11.2013 bis 04.12.2013</p>

---

5.15 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

am 17.03.2014

Aulendorf, den

Matthias Burth  
Bürgermeister

---

5.16 Ausfertigung  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes  
und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den  
Satzungsbeschlüssen

vom                      überein.

Aulendorf, den

Matthias Burth  
Bürgermeister

---

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

am

Aulendorf, den

Matthias Burth  
Bürgermeister