

Stadt Aulendorf

Bebauungsplan  
„Langwegesch – 2. Änderung“

**Textteil**

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 12.07.2022

12.07.2022

Textteil und Verfahrenshinweise  
zum Bebauungsplan  
„Langwegesch – 2. Änderung“  
der Stadt Aulendorf

- 
1. Rechtsgrundlagen
- 
- 1.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022  
(BGBl. I S. 674)
- 
- 1.2 Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017  
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021  
(BGBl. I S. 1802)
- 
- 1.3 Planzeichenverordnung  
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).
- 
- 1.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010  
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom  
21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).
- 
- 1.5 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000  
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12. 2020  
(GBl. S. 1095, 1098)

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 11(2) BauNVO
	<b>SO</b> Ortsmitte	Sonstige Sondergebiete nach § 11 (1) und (2) BauNVO  Sondergebiet Ortsmitte  (siehe zeichnerischer Teil - Teilbereich D)  Das Sondergebiet Ortsmitte dient der Unterbringung von Gebäuden, Räumen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke, für Verwaltung, für sportliche Zwecke  Allgemein zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen  - Kindergarten und Kindertagesstätte  - Dorfgemeinschaftshaus mit Mehrzwecksaal für Veranstaltungen, Vereinsräumen, Räumen für Verwaltung und Besprechungen, sowie den für den Betrieb eines Dorfgemeinschaftshauses erforderlichen Nebenräumen (z.B. Küche, Lagerräume, sanitäre Anlagen, technische Anlagen)  - Räume und Anlagen für den Sportbetrieb (z.B. Umkleieräume, Duschräume, Sanitäre Anlagen, Lager- und Abstellräume, Büroräume, technische Anlagen)  Ausnahmsweise können zugelassen werden:  - Wohnungen
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 - 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl  <b>0,4</b> (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  <b>II</b> (siehe zeichnerischer Teil)

2.3	Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§12 und § 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1	Bauweise	Offene Bauweise  (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.  (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	Zulässige Firstrichtung der Hauptgebäude  (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.4	Garagen und Stellplätze	Oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.  (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.5	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur, soweit sie keine Gebäude sind.  Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
2.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  Sichtfelder	§ 9(1)10 BauGB  (siehe zeichnerischer Teil)  Die eingetragenen Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahn- oberkante der Kreisstraße K 7957 auf Dauer von jeglicher Bebauung, sowie von ständigen Sicht- hindernissen, Anpflanzungen und die Sicht behin- derndem Bewuchs freizuhalten.
2.5	Anschluss an die Verkehrsflächen	§9 (1) 11 BauGB

2.5.1	Ein- und Ausfahrten	Einfahrtsbereich  (siehe zeichnerischer Teil)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  (siehe zeichnerischer Teil)
2.6	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB  Öffentliche Grünflächen Landschaftliche Einbindung  (siehe zeichnerischer Teil)
2.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 1 a (3) BauGB § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 a und b BauGB
2.7.1	Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft	(siehe zeichnerischer Teil)  Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen, Mauern, Zäune, Bodenverdichtungen und -Befestigungen, sowie Ablagerungen nicht zulässig. Die Flächen sind als Extensivwiese anzulegen und mit max. 2-schüriger Mahd ab Mitte Juni zu pflegen.
2.7.2	Pflanzgebote	
	Pflanzgebot 1	Für Bäume und Sträucher in Form einer lockeren Feldhecke zur landschaftlichen Einbindung gem. Pflanzliste im Anhang  (siehe zeichnerischer Teil)  Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind mit Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.
	Pflanzgebot 2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen  (siehe zeichnerischer Teil)  Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je 8 hergestellte Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind mit Arten gem. Pflanzliste zu ersetzen.

2.7.3	Erhaltungsgebote	<p>Die bestehenden, mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind mit Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.7.4	Regenwasser-Bewirtschaftung	<p>Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser muss in Sickermulden oder flächig über eine 30 cm starke grasbewachsene Oberbodenschicht versickert werden.</p> <p>Regenwasserzisternen sind zulässig. Der Überlauf der Zisternen muss in eine Versickerungsmulde eingeleitet werden. Ein Notüberlauf in den städtischen Mischwasser-kanal ist zulässig.</p> <p>Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.</p>
2.7.5	Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen.</p> <p>Für Stellplätze sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu verwenden.</p>
2.7.6	Insektenschutz	<p>Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten</p>
	Beleuchtung	<p>- sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.</p>
	Photovoltaikanlagen	<p>- sind für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.</p>
<hr/>		
2.8	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
2.8.1		<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Langwegesch - 2. Änderung“ Teilbereich C + D</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.8.2		<p>Flächen, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langwegesch – 1. Änderung, Teilbereich A vom 31.01.2014 ausgenommen werden.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>

3.	Hinweise	
3.1	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 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.</p> <p>Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
3.2	Niederschlagswasser	<p>Für die Ausführung und Bemessung von Versickerungsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bemessung gemäß A 138</li> <li>- Größe der Sickermulde 10% - 15% der angeschlossenen Fläche</li> <li>- Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht</li> <li>- Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen</li> </ul> <p>Auf den Flächen, die in die Sickermulden entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.</p> <p>Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollen aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden.</p> <p>Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden</p>
3.3	Drainagen	<p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein öffentliches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.</p>

---

3.4 Bodenschutz

Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

[https://www.rv.de/site/LRA\\_RV\\_Responsive/get/params\\_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf)

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, also kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

---

3.5 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung erforderlich, um die Betroffenheit von streng geschützten Tierarten abzuklären.

Im Falle eines Nachweises ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



---

4. Anhang

Pflanzliste

Pflanzgebot 1  
Landschaftliche  
Einbindung

Laubbäume  
Hochstamm H 3 x v. mB STU 10/12

Sträucher 2 x v. H 100-125

Bäume

Feldahorn  
Hainbuche  
Wildapfel  
Vogelkirsche  
Wildbirne

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Malus silvestris*  
*Prunus avium*  
*Pyrus communis*

Sträucher

Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Gemeiner Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Hundsrose  
Weinrose  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball

*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus laevigata*  
*Euonymus europaeus*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Rosa canina*  
*Rosa rubiginosa*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*

Pflanzgebot 2  
Begrünung von  
Stellplätzen

Laubbäume  
Hochstamm H 3 x v. mDb STU 10/12

Bäume

Feldahorn  
Spitzahorn  
Rosskastanie  
*Prunus avium plena*  
Stieleiche  
Winterlinde

*Acer campestre*  
*Acer platanoides*  
*Aesculus hippocastanum*  
Vogelkirsche  
*Quercus robur*  
*Tilia cordata*

Stadt Aulendorf

Bebauungsplan  
**"Langwegesch  
– 2. Änderung"**

zeichnerischer  
und  
textlicher Teil

gefertigt, den 12.07.2022

Kasten  
Architekten  
Stadtplaner  
Abt-Reher-Straße 10  
88326 Aulendorf

---

5.	Verfahrenshinweise Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
5.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO und  am 23.05.2022
5.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  am 03.06.2022
5.3	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungs- beschluss durch den Gemeinderat  am 23.05.2022
5.4	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB  am 03.06.2022
5.5	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 04.05.2022 mit Begründung vom 04.05.2022 und Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB  vom 10.06.2022 bis 11.07.2022
5.6	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB  vom 10.06.2022 bis 11.07.2022

---

5.7 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen  
gem. § 3(2)4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den  
Gemeinderat gem. § 10(1) BauGB

am 25.07.2022

Aulendorf, den 25.07.2022

Matthias Burth  
Bürgermeister

---

5.8 Ausfertigung  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses  
Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss

vom 25.07.2022 überein.

Aulendorf, den 26.07.2022

Matthias Burth  
Bürgermeister

---

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

am 05.08.2022

Aulendorf, den 05.08.2022

Matthias Burth  
Bürgermeister

7.

## **Satzung**

über den Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“ der Stadt Aulendorf

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098),

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Satzung über den Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“ in öffentlicher Sitzung am 25.07.2022 beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langwegesch – 2. Änderung“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 12.07.2022

### §2

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“ besteht aus dem zeichnerischen Teil vom 12.07.2022 und dem textlichen Teil vom 12.07.2022.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 12.07.2022 zugeordnet, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### §4

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aulendorf, den 25.07.2022

.....  
Matthias Burth, Bürgermeister

(Dienstsiegel)