

Stadt Aulendorf

Bebauungsplan
„Langwegesch – 1. Änderung“

Zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 20.01.2014

20.01.2014

Textteil und Verfahrenshinweise
zum Bebauungsplan
„Langwegesch – 1. 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 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 Gesetz vom 16.07.2013

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	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB
	Feuerwehr	(siehe zeichnerischer Teil)
2.2	Höhe baulicher Anlagen	§ 9 (1) 1 BauGB § 18 (1) BauNVO
2.2.1	TH max. 6,0 m	maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude (siehe zeichnerischer Teil)
		Die maximale Traufhöhe wird gemessen: - bei geneigten Dächern von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufseite, - bei Flachdächern von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika.
2.2.2	FH max. 8,0 m	maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude (siehe zeichnerischer Teil)
		Die maximale Firsthöhe wird gemessen: - bei geneigten Dächern von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First, bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante Dacheindeckung an der Firstseite.
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. § 23 BauNVO § 12 und § 14 (1) und (2) BauNVO
2.3.1	Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Stellung der baulichen Anlagen	Zulässige Hauptfirstrichtung der Gebäude (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Garagen	Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
	Stellplätze	Flächen für Stellplätze (siehe zeichnerischer Teil)
		Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind offene, nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3.4	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb davon zugelassen.
<hr/>		
2.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	<p>§ 9(1)10 BauGB</p> <p>Sichtfelder (siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die eingetragenen Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrhahnoberkante der Kreisstraße K 7957 auf Dauer von jeglicher Bebauung, sowie von ständigen Sichthindernissen, Anpflanzungen und die Sicht behinderndem Bewuchs freizuhalten.</p>
<hr/>		
2.5	Verkehrsflächen	§9 (1) 11 BauGB
2.5.1	Ein und Ausfahrten	<p>Einfahrtsbereich (siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.6	Grünflächen	<p>§ 9 (1) 15 BauGB</p> <p>Öffentliche Grünflächen Eingrünung (siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>§1 a (3) BauGB § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 a und b BauGB</p>
2.7.1	Flächen	<p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen, Mauern, Zäune, Bodenverdichtungen und -Befestigungen, sowie Ablagerungen nicht zulässig. Die Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.</p>
2.7.2	Maßnahmen Pflanzgebote Pflanzgebot 1	<p>Für Bäume und Sträucher in Form einer Feldhecke zur Ortsrandeingrünung gem. Pflanzliste 1 (siehe zeichnerischer Teil)</p>

	Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind mit Arten gem. Pflanzliste 1 zu ersetzen.
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Pflanzgebot 2	(siehe zeichnerischer Teil) Zur Begrünung der Stellplätze für die Sportanlagen ist innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche je 8 hergestellte Stellplätze ein Baum gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Erhaltungsgebote	Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume und sind dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind mit Arten gem. Pflanzliste 2 zu ersetzen. Die bestehenden, mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume und Baum- und Strauchgruppen sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind mit Arten gem. Pflanzliste 1 bzw. 2 zu ersetzen. (siehe zeichnerischer Teil)
Regenwasser-Bewirtschaftung	Im Bereich der geplanten Stellplätze für die Sportanlagen (Teilbereich C) sowie bei Neu- oder Erweiterungsbauten im Bereich des Clubheims (Teilbereich B) muss das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser in Sickermulden über eine 30 cm starke bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen (Teilbereich A) muss das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser soweit als möglich versickert werden. Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen (z.B. Zisterne) 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.
Bodenversiegelungen	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Aufstellflächen) zu begrenzen. Für Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Beläge, Rasengittersteine).
Erdaushub	Der gewachsene Boden ist soweit als möglich zu erhalten.

Insektenschutz

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von nachtaktiven bzw. von Wasserinsekten dürfen

- für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen, nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten mit Lichtstrahl nach unten) verwendet werden,
- für Photovoltaikanlagen nur Module verwendet werden, die weniger als 8% polarisiertes Licht reflektieren.

2.8	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3) 1 BauGB
	EFH 569,85 m üNN	Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH in Metern üNN (siehe zeichnerischer Teil)
		Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf max. 25 cm über, oder unter der festgesetzten Höhe liegen.

2.9	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Langwegesch - 1. Änderung“ Teilbereich A+B+C (siehe zeichnerischer Teil)
		Der Bebauungsplan „Langwegesch – 1. Änderung“ ersetzt innerhalb seiner Grenzen die Darstellungen des Bebauungsplanes „Langwegesch“ vom 11.12.1984
		Für den Teilbereich B (Clubheim) haben die Textlichen Festsetzungen und die Darstellungen in der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes „Langwegesch“ vom 11.12.1984 weiterhin Gültigkeit.

3.	Hinweise	
3.1	Denkmalschutz	<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. 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 hingewiesen.</p>
3.2	Immissionsschutz	<p>Im Südosten und Nordwesten der Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr liegen Gebäude mit Wohnnutzung.</p> <p>Einfahrtstore für die Feuerwehrfahrzeuge sollten nicht an den diesen Gebäuden zugewandten Fassaden angeordnet werden.</p>
3.3	Niederschlagswasser Versickerung	<ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß A 138 - Größe der Sickermulde 10% - 15% der angeschlossenen Fläche - Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht - Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen
	Retention	<ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß A 117 - Retentionsvolumen 3 m³ je/ 100 m² angeschlossene Fläche <p>Auf den Flächen, die in die Sickermulden entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.</p> <p>Oberflächenwasser von Flächen mit starken Verunreinigungen (z.B. von Waschplatten) muss in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p>
3.4	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.</p> <p>Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Kunststoff zu verwenden.</p>

3.5	Drainagen	Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen und Sickerschächte sind nicht zulässig.
3.6	Bodenschutz	Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Anfallender Erdaushub ist soweit als möglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen. Der Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.

4. Anhang

4.1 Pflanzlisten

4.1.1 Pflanzliste 1

Bäume und Sträucher für
die Ortsrandeingrünung
gem. Pflanzgebot 1

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Heckenkirsche
Wildapfel
Vogelkirsche
Schlehe
Wildbirne
Hundsrose
Weinrose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus silvestris
Prunus avium
Prunus spinosa
Pyrus communis
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

4.1.2 Pflanzliste 2

Bäume für die Begrü-
nung der Stellplätze für
die Sportanlagen
gem. Pflanzgebot 2

Feldahorn
Spitzahorn
Roskastanie
Stieleiche
Winterlinde

Acer campestre
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Quercus robur
Tilia cordata

Hochstamm
3xv, 10-12

Bebauungsplan
"Langwegesch
- 1. Änderung"

zeichnerischer und
textlicher Teil

Gefertigt, den 20.01.2014

Kasten
Freie Architekten
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 22.07.2013
5.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 02.08.2013
5.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB 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
5.4	Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken Durch den Gemeinderat am 21.10.2013 Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungs- beschluss durch den Gemeinderat am 25.11.2013
5.5	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 29.11.2013
5.6	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom mit Begründung vom und Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB vom 09.12.2013 bis 10.01.2014

5.7 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
gem. § 3(2)4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den
Gemeinderat gem. § 10(1) BauGB i.V.m. § 74(7) LBO

am 20.01.2014

Aulendorf, den

Matthias Burth
Bürgermeister

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

vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Aulendorf, den

Matthias Burth
Bürgermeister

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

am

Aulendorf, den 31.01.2014

Matthias Burth
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl.I S. 949).
2. §§ 1 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977.
3. § ³³ Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983.
4. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl.I S.833)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.0		
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet Es sind Anlagen für Verwaltung sportliche Zwecke, Kindergärten und zum Wohnen zugelassen	§ 9 (1) BBauG i.V.m. § 10 (2) BauNVO
Nebenanlagen	Die in den Abs. (1) u. (2) des in § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sind zugelassen	
1.1.1		
Zahl der Vollgeschosse	s. Einschrieb in Nutzungsschablone	§ 9 (1) BBauG i.V. mit § 17 (1) u. § 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 5 LBO
1.1.2		
Maß der baulichen Nutzung	Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich festgesetzt. Stellplätze u. Garagen in Vollgeschossen werden nicht als Geschosfläche bzw. Grundfläche angerechnet.	§ 9 (1) BBauG i.V.m. §§ 16 (2) 17 (1), 19 u. 20 BauNVO § 21 a (4) 3 BauNVO
1.1.3		
Bauweise	s. Einschrieb in Nutzungsschablone offene Bauweise als Einzelhäuser	§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 22 (2) BauNVO
1.1.4		
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen	Baugrenze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen zulässig - Einfriedungen - Terrassen - Treppen - die im Plan dargestellte Stützmauer	§ 9 (1) 2 BBauG i.V. mit § 23 (1) BauNVO § 23 (3) BauNVO § 23 (5) BauNVO

- Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2,00 m. In Verbindung mit Sichtschutzwänden sind Gartengerätedome mit höchstens 6 qm Grundfläche u. 15 cbm umbauten Raum zulässig
- Rankgerüste
- Pergolen
- nicht überdachte Schwimm- u. Pflanzbecken

1.1.5
Stellung der baulichen Anlagen

Wird durch die Firstrichtung u. die Baugrenze festgelegt. Kleinere Abweichungen von kurzen Gebäudeteilen sind zulässig

§ 9 (1) 3 BBauG

1.1.5.1

Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Einzäunung u. Bepflanzung oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten

§ 9 (1) 10 BBauG

- 1.1.6 Sind Garagen nicht besonders ausgewiesen, so sind diese im Baukörper unterzubringen. Die Bezeichnung GA gibt die genaue Lage der Garage an. In den anderen Fällen werden die Garagen im Baukörper entsprechend dem Grundriss untergebracht.
- 1.1.7 Die Sport- u. Spielanlagen sind im Plan dargestellt. § 9 (1) 15 BBauG
- 1.1.8 Bepflanzung Die Bepflanzung privater und öffentlicher Flächen ist mit heimischen, hochwachsenden Bäumen, Strüchern und Hecken (s. Pflanzliste) bindend. § 9 (1) a 25 BBauG

Pflanzliste

A. Baumartige Gehölze

- | | |
|--------------|------------------------------|
| Spitzahorn | {acer platanoides) |
| Feldahorn | {acer campestre) |
| Eberesche | {Sorbus aucuparia) |
| Vogelkirsche | {Prunus avium) |
| Winterlinde | {Tilia cordata) |
| Stieleiche | {Quercus pedunculata) |
| Rotdorn | {Crataegus monogyna K.Plena) |

B. Heckenpflanzen

- | | |
|------------|----------------------|
| Hainbuche | {Carpinus betulus) |
| Rotbuche | {Fagus sylvatica) |
| Hartriegel | {Cornus sanguinea) |
| Weißdorn | {Crataegus monogyna) |
| Liguster | {Ligustrum vulgare) |

- 1.1.9 Geländeangepassung der Grundstücke an die Verkehrsflächen Die Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig sind, auf den Grundstücken zu dulden. § 9 (1) 26 BBauG

- 1.2 Höhenlage Die Höhenlage der Verkehrsanlagen ist im zeichnerischen Teil in absoluten Meereshöhen angegeben. Die Höhenlage der Entwässerungsleitungen sind einschließlich der Rohrdurchmesser aus den Längenschnitten des gemeindlichen Kanalisationsplanes zu entnehmen. Alle Höhen sind in NN im neuen württ. System angegeben. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist für den ganzen Grundriss bindend. § 9 (2) BBauG
- der Verkehrs-
 - der Entwässerungs-
 - der baulichen Anlagen
 - der Geländeaufschüttungen
 - der Geländeabgrabungen

1.3 Geltungsbereich	Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.	§ 9 (7) BBauG
C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		
	Die nach § 73 LBO getroffenen Festsetzungen werden nach den Verfahrensvorschriften des BBauG mit diesem Bebauungsplan erlassen.	§ 73 (5) LBO i.V.m. § 9 (4) BBauG s. auch § 13 Abs. 1/2/ 3/4
2.1 Äussere Gestaltung der baul. Anlagen		
2.1.1 Dächer	Walmdach, Pultdach, Satteldächer	§ 73 (1) LBO u. § 13 (1) (2) LBO
	Die Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teiles festgesetzt. Als Dachdeckung sind rotbraune oder engobierte Ziegel, rotbraun eingefärbte Betondachsteine, schwarze Wellasbestzementplatten, (Berliner-Welle)	
	zulässig. Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zulässig (Solarenergie). Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der jeweiligen Dachseite zulässig.	

2.1.2 First	Lage der Firste bei den Gebäuden mittig. Ausgenommen PD.	
2.1.3 Außenwandgestaltung	Die Außenwände sind zu verputzen oder in geschlemmtem Mauerwerk auszuführen. Zur Fassadengliederung können Teilflächen z.B. Giebeldreiecke, Brüstungselemente, Erker, Balkongeländer, in Holz und Asbestzementplatten ausgeführt werden. Die sichtbaren Materialien der Garagen, der Sichtschutzwände, der Pergolen und Rankgerüste sind denjenigen des Hauptbaukörpers anzupassen.	
2.2 Antennen	Es ist nur <u>eine</u> Rundfunk- oder Fernsehantenne je Gebäude zulässig.	§ 73 (1) 3 LBO
2.3 Niederspannungsleitungen	Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.	§ 73 (1) 4 LBO
2.4.1 Einzäunung	Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe sind erlaubt (Hecke und oder Jägerzaun). Im Bereich der Sportanlagen sind Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 4,00 m gestattet, sofern der Spielbetrieb es erfordert.	
2.4.2 Vorgärten Garagenvorplätze Stellplätze u. Hauseingänge	Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Garagenzufahrten, die Hauseingänge und die evtl. notwendigen Stellplätze sind im Material der öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen.	§ 73 (1) 5 LBO u. § 10 (1) LBO
2.4.3 Aufschüttungen u. Abgrabungen	Soweit im Bebauungsplan keine Geländeänderungen ausdrücklich vorgesehen sind, sind Geländeänderungen nur unter folgenden Bedingungen als Ausnahme zulässig: - die Anpassung an die Nachbar-Grundstücke und an die Verkehrsflächen erfordern dies - die landschaftsgärtnerische Gestaltung zur Einbindung in das Gelände erfordert dies - die optische und akustische Abschirmung der Terrassen zum Nachbargrundstück erfordert dies.	

D. Hinweise u. Erläuterungen

- 3.1 Grenzbauten Bei Grenzbauten werden auf die nachbarrechtlichen Vorschriften § 76 (Überbau) und § 7 c Hammer-schlag und Leitungsrecht hinge-wiesen.
- 3.2 Nach § 9 (1) Nr. 10 BBauG ist die Herstellung und Anbringung von Anlagen der Außenwerbung in einer Tiefe von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraßen, nicht erlaubt.

ZEICHENERKLÄRUNG . TEXTLICHE FESTSETZUNGEN . HINWEISE UND ERLÄUTERUNGEN
ZUM ZEICHNERISCHEN TEIL DES BEBAUUNGSPLANES

BEBAUUNGSPLAN " LANGWEGESCH " IN BLÖNNRIED

VOM 16.05.1983 DER STADT AULENDORF . KREIS RAVENSBURG

02.05.1984

11.12.1984

Auf Grund Gemeinderatsbeschluss v. 27.11.1984

GEFERTIGT: STADTBAUAMT AULENDORF


(L E R N E R , STADTBAU-NEISTER)