

Textteil und Verfahrenshinweise zum Bebauungsplan  
„Mahlweiher - 2. Änderung" und  
Örtliche Bauvorschriften „Mahlweiher - 2. Änderung"  
der Stadt Aulendorf

---

1. Rechtsgrundlagen

---

1.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

---

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).

---

1.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995  
(GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl.S.760).

---

1.6 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000  
(GBl. S 581), zuletzt geändert am 28.05.2003 (Gbl. S. 269).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1. BauGB § 1 (5)-(7) BauNVO § 4 BauNVO
	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 21 a BauNVO
2.2.1	Geschoßfläche GF	Größe der maximal zulässigen Geschoßfläche innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksfläche (siehe zeichnerischer Teil).  Werden die Grundstücke anders aufgeteilt als im zeichnerischen Teil vorgeschlagen, sind die vorgegebenen Werte für das im Plan enthaltene Grundstück einzuhalten.  Die für das neugebildete Grundstück zulässige Geschoßfläche ist wie folgt zu berechnen:  zulässige GF = $\frac{\text{neue Grundstücksfläche} \times \text{festgesetzte GF}}{\text{vorgeschlagene Grundstücksfläche}}$
2.2.2	Grundfläche GR	Größe der maximal zulässigen Grundfläche innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksfläche (siehe zeichnerischer Teil).  Werden die Grundstücke anders aufgeteilt als im zeichnerischen Teil vorgeschlagen, sind die vorgegebenen Werte für das im Plan enthaltene Grundstück einzuhalten (siehe auch Begründung 5.3).  Die für das neugebildete Grundstück zulässige Grundfläche ist wie folgt zu berechnen:  zulässige GR = $\frac{\text{neue Grundstücksfläche} \times \text{festgesetzte GR}}{\text{vorgeschlagene Grundstücksfläche}}$
2.2.3	Zahl der Vollgeschoße	2 Vollgeschoße zwingend (siehe zeichnerischer Teil)  3 Vollgeschoße als Höchstgrenze (siehe zeichnerischer Teil)

## 2.2.4 Gebäudehöhen

TH max maximal zulässige Traufhöhe  
(siehe zeichnerischer Teil)

Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren.

---

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 o Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig  
(siehe zeichnerischer Teil)

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(siehe zeichnerischer Teil)

H nur Hausgruppen zulässig  
(siehe zeichnerischer Teil)

2.3.2 a abweichende Bauweise  
(siehe zeichnerischer Teil)

H L max nur Hausgruppen bis max. Länge = (siehe zeichnerischer Teil) zulässig.

2.3.3 Baugrenze (siehe zeichnerischer Teil)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt

## 2.3.4 Garagen und Stellplätze

Ga Flächen für Garagen  
(siehe zeichnerischer Teil)

Sofern Flächen für Garagen durch Planzeichen festgesetzt sind, können Garagen nur freistehend innerhalb dieser Flächen errichtet werden.

Sofern keine Festsetzungen durch Planzeichen getroffen sind, sind oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Hauptgebäude integriert oder als Anbau an das Hauptgebäude zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück nur ein überdeckter Stellplatz in einer Tiefe von 5,00 m entlang der Erschließungsstraße zugelassen. Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, außerhalb davon nur entlang der Erschließungsstraße in einer Tiefe von 5,00 m.

Tiefgaragen sind bei Grundstücken für die Hausgruppen festgesetzt sind, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind von der Erschließungsstrasse aus auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3.5	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung zugelassen.
2.3.6	Stellung der baulichen Anlagen	vorgeschriebene Firstrichtung für Baukörper mit Satteldach (siehe zeichnerischer Teil)  zulässige Firstrichtungen für Baukörper mit Walmdach (siehe zeichnerischer Teil)
2.4	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 (1) 10 BauGB  (siehe zeichnerischer Teil) in einer Tiefe von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der L 286 ist dieser Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen, ebenso die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen.
2.5	Verkehrsflächen	§9 (1) 11 BauGB  Fahrbahn (siehe zeichnerischer Teil)  F+R Rad- und Fußweg (siehe zeichnerischer Teil)  F Fußweg (siehe zeichnerischer Teil)  V verkehrsberuhigter Bereich (siehe zeichnerischer Teil)  P öffentliche Stellplätze (siehe zeichnerischer Teil)  Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen (siehe zeichnerischer Teil)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe zeichnerischer Teil)
2.6	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
2.6.1	Gehrecht	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe zeichnerischer Teil)
2.6.2	Leitungsrecht	Leitungsrecht für 20KV Kabel zugunsten der EnBW (siehe zeichnerischer Teil)

2.7	Versorgungsflächen	§ 9 (1) 12 BauGB Umspannstation (siehe zeichnerischer Teil)
2.8	Grünflächen	§ 9 (1) 10 und 15 BauGB  Öffentliche Grünfläche (siehe zeichnerischer Teil)  Parkanlage (siehe zeichnerischer Teil)  Spielplatz (siehe zeichnerischer Teil)  Private Grünfläche (siehe zeichnerischer Teil)
2.9	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 25 a und b BauGB
2.9.1		Pflanzgebot für Bäume (siehe zeichnerischer Teil)
2.9.2		Pflanzgebot für Sträucher gem. Pflanzliste 3 (siehe zeichnerischer Teil)
2.9.3		Für die Bepflanzung des Straßenraumes sind Bäume gem. Pflanzliste 1 zu verwenden. Je Straßenabschnitt darf nur jeweils eine Art gepflanzt werden.  Für die Bepflanzung der öffentlichen und der festgesetzten privaten Grünflächen sind Gehölze gem. Pflanzliste 2, 3 und 4 zu verwenden.  Zusätzlich zu den durch Pflanzgebot festgesetzten Bäumen ist je 200 m <sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzliste 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.  Die bestehende Obstbaumallee entlang der Altshäuser Straße ist mit hochstämmigen Obstgehölzen zu ergänzen.
2.9.4		Erhaltungsgebot für Bäume (siehe zeichnerischer Teil)  bei Abgang ist als Ersatz an gleicher Stelle ein in Habitus und Sorte vergleichbarer Baum zu pflanzen.
2.9.5		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe zeichnerischer Teil)  Die bestehende Bepflanzung der Böschung ist zu erhalten.

2.10	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (2) BauGB
	EFH ÜNN	festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (siehe zeichnerischer Teil)
		Die EFH darf max. 0,30 m über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.
		Sie ist über mindestens der Hälfte der überbauten Grundfläche einzuhalten.
		Die Garageneinfahrthöhe darf max 0,30m über oder unter der Höhe des jeweils angrenzenden Straßenabschnittes liegen.
2.11	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	PlanZV 15.4 (siehe zeichnerischer Teil)
2.12	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	
	SD	Satteldach (siehe zeichnerischer Teil)
	WD/ZD	Walmdach, Zeldach (siehe zeichnerischer Teil)
		Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und angebaute Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
	FD	Für freistehende Garagen wird als Dachform Flachdach festgesetzt.
3.1.2	Dachneigung	
	DN °	(siehe zeichnerischer Teil)
		bei Satteldach und Zeldach müssen beide Seiten dieselbe Dachneigung haben, bei Walmdächern sind unterschiedliche Dachneigungen an Längs- und Schmalseiten zulässig.
		Innerhalb einer Hausgruppe ist bei gleicher Dachform die gleiche Dachneigung zu verwenden.
3.1.3	Dachaufbauten	sind nur als stehende Gauben zugelassen. Schleppgauben sind nicht zugelassen. Die Summe der Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.
3.1.4	Dacheinschnitte	sind nicht zugelassen.
3.1.5	Dachdeckung	Die Hauptbaukörper sind mit roten, braunen oder grauen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
		Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Vordächer und ähnliches sind zur Dacheindeckung auch Blech oder Glas zulässig.
		Flachdächer von freistehenden Garagen sind zu begrünen.

3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Gelände- veränderungen	<p>Gelände- veränderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 1,00 m Höhe als Anböschung oder Abtrag bzw. mit Stützmauer zulässig.</p> <p>Die mit Planzeichen gekennzeichneten Grundstücksflächen (siehe zeichnerischer Teil) sind bis auf die jeweilige Untergeschoß- Fußbodenhöhe aufzufüllen. (EFH abzüglich max. 3,00 m)</p>
3.2.2	Erdaushub	Erdaushub muß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder eingebaut werden, sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen oder dies aus anderen Gründen unzumutbar ist. Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.
3.2.3	Einfriedungen	Die mit Planzeichen (siehe zeichnerischer Teil) gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen nicht eingefriedet werden. Für die übrigen Grundstücksbereiche sind Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe zugelassen.
3.2.4	Garagen	Garagen mit senkrechter Zufahrt von der Erschließungsstraße müssen von dieser mindestens einen Abstand von 5,00 m, Garagen mit seitlicher Zufahrt einen Abstand von 0,50 m einhalten.
3.2.5	Bodenversiegelungen	<p>Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen ( z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Hauszugänge u.ä.) ist so weit als möglich zu verzichten.</p> <p>Die Befestigung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum ist wasserdurchlässig (Pflasterbeläge mit Rasenfugen) auszuführen.</p>
3.2.6	Tiefgaragen	Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Erdüberdeckung auszuführen und als Grünfläche bzw. Hausgarten zu gestalten.



4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabträge) ist dem Landesdenkmalamt zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

4.2 Außenbeleuchtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit Natriumdampf-Niederdruckleuchten zu verwenden.

4.3 Elektrische Freileitung

Die bestehende 20KV-Freileitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Flächen verkabelt.

---

5. Anhang

---

5.1 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Straßenbäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Rote Kastanie
<i>Crataegus Carrierei</i>	Apfeldorn
<i>Malus floribunda</i>	Zierapfel
<i>Prunus subhirtella</i>	Frühlings-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Gepflanzt werden darf  
jeweils nur eine Art je  
Straßenabschnitt.

Pflanzliste 2

Bäume für öffentliche  
und private  
Grünflächen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Pflanzliste 3

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus momogyna</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Gemeine Heckenrose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffelrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Gartenflieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Planzliste 4

geschnittene Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum "Atrovirens"	Liguster Immergrün
Philadelphus 'Erectus'	Heckenjasmin
Prunus laurocerasus	Aufrechte Lorbeer-Kirsche
Spiraea x vanhouttei	Prachtspiere

Bebauungsplan Rudi Bucher  
"Mahlweiher Antonia Kasten  
2.Änderung" und Dipl. Ing. Freie Architekten  
Örtliche Tannhauser Str.30  
Bauvorschriften 88326 Aulendorf  
„Mahlweiher  
2.Änderung“  
der Stadt Aulendorf

zeichnerischer und gefertigt Aulendorf, den  
textlicher Teil 02.02.2004

---

6. Verfahrenshinweise

---

6.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat  
gem. §2(1)1 und §12(2) BauGB

am **23.07.2001**

---

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

am **09.07.2002**

---

6.3 Frühzeitige Beteiligung

---

6.3.1 der Bürger gem. § 3 (1) BauGB

am **18.07.2002**

Gelegenheit zur Einsichtnahme

vom **22.07.2002**

bis **06.08.2002**

---

6.3.2 der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB  
und der Nachbargemeinden

vom **12.07.2002**

bis **13.08.2002**

---

6.4 Erörterung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen  
und Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen  
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den  
Gemeinderat

am **07.10.2002**

---

6.5 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
gem. §3(2) BauGB

am **04.02.2003**

---

6.6

Öffentliche Auslegung des

Bebauungsplanentwurfs vom  
mit Begründung vom

der Örtlichen Bauvorschriften vom  
mit Begründung vom

gem. § 3 (2) BauGB

vom **13.02.2003**

bis **14.03.2003**

6.7

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 **02.02.2004**

Aulendorf, den **08. Feb. 2004**

Heinzler, Bürgermeister



6.8

Ausfertigung

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

vom **02.02.2004**

überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Aulendorf, den **01. März 2004**

Heinzler, Bürgermeister



6.9

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

am **04. März 2004**

Aulendorf, den **05. März 2004**

Heinzler, Bürgermeister



6.10

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Aulendorf, den **12. März 2004**

Heinzler, Bürgermeister

