

**A**      Textteil vom 18.02.2008  
zum  
Bebauungsplan „Mahlweiher - 3. Änderung“  
der Stadt Aulendorf

---

1.      Rechtsgrundlagen

---

1.1      Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

---

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 25.04.2007 (Gbl.S.252).

---

1.6      Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20).

|       |                                  |  |
|-------|----------------------------------|--|
| 2.    | Planungsrechtliche Festsetzungen | § 9 BauGB und BauNVO   |
| 2.1   | Art der baulichen Nutzung        | § 9 (1) 1. BauGB<br>§ 1 (5)-(7) BauNVO<br>§ 4 BauNVO   |
|       | WA                               | Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) BauNVO.<br>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<br>§§ 16 - 21 a BauNVO   |
| 2.2.1 | Geschoßfläche GF                 | Größe der maximal zulässigen Geschoßfläche innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksfläche (siehe zeichnerischer Teil).<br><br>Werden die Grundstücke nicht so aufgeteilt wie im zeichnerischen Teil vorgeschlagen, sind die vorgegebenen Werte für das im Plan enthaltene Grundstück einzuhalten.<br><br>Die für das neugebildete Grundstück zulässige Geschoßfläche ist wie folgt zu berechnen:<br><br>$\text{zulässige GF} = \frac{\text{neue Grundstücksfläche} \times \text{festgesetzte GF}}{\text{vorgeschlagene Grundstücksfläche}}$ |
| 2.2.2 | Geschossflächenzahl GFZ          | Größe der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)   |
| 2.2.3 | Grundfläche GR                   | Größe der maximal zulässigen Grundfläche innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksfläche (siehe zeichnerischer Teil).<br><br>Werden die Grundstücke nicht so aufgeteilt wie im zeichnerischen Teil vorgeschlagen, sind die vorgegebenen Werte für das im Plan enthaltene Grundstück einzuhalten.<br><br>Die für das neugebildete Grundstück zulässige Grundfläche ist wie folgt zu berechnen:<br><br>$\text{zulässige GR} = \frac{\text{neue Grundstücksfläche} \times \text{festgesetzte GR}}{\text{vorgeschlagene Grundstücksfläche}}$     |
| 2.2.4 | Grundflächenzahl GRZ             | Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)  |

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 2.2.5 | Zahl der Vollgeschoße   | 2 Vollgeschoße zwingend<br>(siehe zeichnerischer Teil)  |
| 2.2.6 | Gebäudehöhen  |   |
|       | TH max  | maximal zulässige Traufhöhe<br>(siehe zeichnerischer Teil)  |
|       |   | Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren.   |
| <hr/> |   |   |
| 2.3   | Bauweise,<br>überbaubare<br>Grundstücksfläche,<br>Gebäudestellung | § 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO<br>§12 und § 14 (1) und (2) BauNVO   |
| 2.3.1 |   |   |
|       | <b>O</b>  | Offene Bauweise<br>(siehe zeichnerischer Teil)  |
|       | <b>E</b>  | nur Einzelhäuser zulässig<br>(siehe zeichnerischer Teil)  |
|       | <b>ED</b>   | Einzel- und Doppelhäuser zulässig.<br>(siehe zeichnerischer Teil)   |
|       | <b>H</b>  | nur Hausgruppen zulässig<br>(siehe zeichnerischer Teil)   |
| 2.3.2 | Baugrenze   | (siehe zeichnerischer Teil)   |
|       |   | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt  |
| 2.3.3 | Garagen und Stellplätze   |   |
|       | Ga  | Flächen für Garagen<br>(siehe zeichnerischer Teil)  |
|       |   | Sofern im Plan Flächen für Garagen durch Planzeichen festgesetzt sind, können Garagen und überdeckte Stellplätze nur freistehend innerhalb dieser Flächen errichtet werden.   |
|       |   | Sofern im Plan keine Festsetzungen durch Planzeichen getroffen sind, sind oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück nur ein überdeckter Stellplatz in einer Tiefe von max. 5,00 m entlang der Erschließungsstrasse zugelassen. |

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbau-baren Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur entlang der Erschließungsstraße in einer Tiefe von max. 5,00 m.

2.3.4 Nebenanlagen Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung zugelassen.

2.3.5 Stellung der baulichen Anlagen vorgeschriebene Firstrichtung für Baukörper mit Satteldach (siehe zeichnerischer Teil)  
zulässige Firstrichtungen für Baukörper mit Walm- oder Satteldach (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

F+R Fahrbahn (siehe zeichnerischer Teil)  
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 Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Leitungsrecht für 20KV Kabel zugunsten der EnBW (siehe zeichnerischer Teil)

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 2.7   | Versorgungsflächen   | § 9 (1) 12 BauGB   |
|       |  | Umspannstation<br>(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<br>und zur Pflege von Natur<br>und Landschaft | § 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB  |
| 2.9.1 |  | Pflanzgebot für Bäume gem Pflanzliste 1 bzw. 2<br>(siehe zeichnerischer Teil)  |
| 2.9.2 |  | Pflanzgebot für Sträucher gem. Pflanzliste 3<br>(siehe zeichnerischer Teil)  |
| 2.9.3 |  | Für die Bepflanzung des Straßenraumes sind Bäume<br>gem. Pflanzliste 1 zu verwenden.<br>Je Straßenabschnitt ist nur jeweils eine Art zu<br>pflanzen.<br><br>Für die Bepflanzung der öffentlichen und der<br>festgesetzten privaten Grünflächen sind Gehölze<br>gem. Pflanzliste 2, 3 und 4 zu verwenden.<br><br>Zusätzlich zu den durch Pflanzgebot festgesetzten<br>Bäumen ist je 200 m <sup>2</sup> nicht bebauter<br>Grundstücksfläche ein Laubbaum gem.<br>Pflanzliste 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu<br>pflanzen.<br><br>Die bestehende Obstbaumallee entlang der<br>Altshäuser Straße ist mit hochstämmigen<br>Obstgehölzen zu ergänzen. |
| 2.9.4 |  | Erhaltungsgebot für Bäume<br>(siehe zeichnerischer Teil)<br><br>bei Abgang ist als Ersatz an gleicher Stelle ein in<br>Habitus und Sorte vergleichbarer Baum zu pflanzen.  |
| 2.9.5 |  | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die<br>Erhaltung von Bäumen und Sträuchern<br>(siehe zeichnerischer Teil)<br>Die bestehende Bepflanzung der Böschung ist zu<br>erhalten.  |

|       |                                      |  |
|-------|--------------------------------------|--|
| 2.9.6 | Erdaushub                            | Erdaushub muß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder eingebaut werden, sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen oder dies aus anderen Gründen unzumutbar ist.   |
| 2.9.7 | 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.).</p> <p>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> |
| 2.9.8 | Niederschlagswasser                  | Nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser Und Dachwasser muß in Retentionsräumen auf dem privaten Grund zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Retentionsanlagen sind als Edbecken oder Zisternen zulässig. Sie sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen und auszuführen (A 138, siehe 4. Hinweise).   |
| <hr/> |                                      |  |
| 2.10  | Höhenlage der baulichen Anlagen      | § 9 (2) BauGB  |
|       | EFH ÜNN                              | <p>festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die EFH darf max. 0,30 m über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.</p> <p>Sie ist über mindestens der Hälfte der überbauten Grundfläche einzuhalten.</p> <p>Die Garageneinfahrtshöhe darf max 0,30m über oder unter der Höhe des jeweils angrenzenden Straßenabschnittes liegen.</p>  |
| <hr/> |                                      |  |
| 2.11  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | PlanZV 15.4 (siehe zeichnerischer Teil)  |
| <hr/> |                                      |  |
| 2.12  | Planbereich                          | <p>§ 9 (7) BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe zeichnerischer Teil)</p>  |

---

3. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

siehe Textteil B vom 21.09.2009

---

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

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Wege, Freiflächen und Gebäude nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

---

4.3  
Materialien für  
Dachinstallationen

Aus Gründen des Gewässerschutzes sollte für Dachinstallationen (z.B. Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen) auf die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Titanzink, Zink und Blei verzichtet werden. Alternativ können Edelstahl, Aluminium, beschichtetes Zinkblech oder Kunststoff verwendet werden.

---

4.4  
Retentionsanlagen

Für Bemessung und Ausführung der Retentionsanlagen gelten folgende Vorgaben:

- Das Speichervolumen muß mind. 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen.
- Drosselleistung des Grundablasses 0,15 l/sec
- Erdbecken sind mind. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker rasenbewachsener Oberbodenschicht auszuführen.
- Zufluss soll möglichst oberflächlich, über den bewachsenen Oberboden, oder über Pflasterrinnen erfolgen
- Auf den angeschlossenen Flächen dürfen keine Abwässer anfallen. Entsprechende Arbeiten, z.B. Autowaschen, sind hier nicht zulässig. Herbizide dürfen im Bereich der Erdbecken nicht verwendet werden.
- Bemessung und Ausführung sind im Bauantrag darzustellen.

---

4.5  
Erdaushub

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.

---

---

5. Anhang

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Straßenbäume:

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

Pflanzliste 2

Bäume für öffentliche  
und festgesetzte  
private Grünflächen

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

Pflanzliste 3

Sträucher für  
öffentliche und  
festgesetzte private  
Grünflächen

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



Planzliste 4

Geschnittene Hecken

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Carpinus betulus       | Hainbuche                |
| Crataegus monogyna     | Weißdorn                 |
| Ligustrum vulgare      | Liguster                 |
| Ligustrum "Atrovirens" | Immergrüner Liguster     |
| Philadelphus 'Erectus' | Heckenjasmin             |
| Prunus laurocerasus    | Aufrechte Lorbeerkirsche |
| Spiraea x vanhouttei   | Prachtspiere             |

---

**B** Textteil und Verfahrenshinweise vom 21.09.2009  
zu den  
Örtlichen Bauvorschriften „Mahlweiher - 4. Änderung“  
der Stadt Aulendorf

---

1. Rechtsgrundlagen

---

1.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.  
2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I  
S. 2585).

---

1.2 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995  
(GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (Gbl.S.252).

---

1.3 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000  
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gbl. S. 185).

---

1.4 Planzeichenverordnung  
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

|       |                                   |   |
|-------|-----------------------------------|---|
| 3.    | Örtliche Bauvorschriften          | § 74 LBO  |
| 3.1   | Bauliche Gestaltung der Baukörper | § 74 (1) 1 LBO  |
| 3.1.1 | Dachform                          | Für die Hauptgebäude sind als Dachformen festgesetzt:   |
|       | SD                                | Satteldach<br>(siehe Planeinschrieb und Nutzungsschablone zeichnerischer Teil)  |
|       | WD / ZD                           | Walmdach, Zelt Dach<br>(siehe Planeinschrieb und Nutzungsschablone zeichnerischer Teil)   |
|       | FD                                | Flachdach<br>(siehe Planeinschrieb und Nutzungsschablone zeichnerischer Teil)   |
|       |                                   | Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und angebaute Garagen sind auch Flachdächer zulässig.   |
|       |                                   | Für freistehende Garagen wird als Dachform Flachdach festgesetzt.   |
| 3.1.2 | Dachneigung                       |   |
|       | DN °                              | (siehe Planeinschrieb und Nutzungsschablone zeichnerischer Teil)  |
|       |                                   | Bei Satteldach und Zelt Dach 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 als 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-<br>veränderungen  | <p>Geländeänderungen 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.<br/>(EFH abzüglich max. 3,00 m)</p> |
| 3.2.2 | Einfriedungen  | <p>Die mit Planzeichen (siehe zeichnerischer Teil) gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen nicht eingefriedet werden.</p> <p>Für die übrigen Grundstücksbereiche sind Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe zugelassen.</p>   |
| 3.2.3 | Garagen  | <p>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.</p>   |

---

Örtliche Bauvorschriften „Mahlweiher - 4. Änderung“ der Stadt Aulendorf

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

zeichnerischer Teil  
textlicher Teil

gefertigt Aulendorf, den  
29.06.2009  
21.09.2009

---

6. Verfahrenshinweise

---

6.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat  
gem. § 74(6) LBO i.V.m. § 13 BauGB

am **29.06.2009**

---

6.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 74(6) LBO i.V.m.  
§ 2(1)2 BauGB und § 13 BauGB

am **24.07.2009**

---

6.3 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten  
Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Gelegenheit zur  
Stellungnahme gem. § 74(6) LBO i.V.m. § 13 BauGB

vom **03.08.2009** bis **02.09.2009**

---

6.4 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem.  
§ 74(6) LBO i.V.m. § 3 (2) 4 BauGB und  
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 74 LBO

am **23.11.2009**

Aulendorf, den **24. NOV. 2009**



Matthias Burth, Bürgermeister



---

6.5 Genehmigung der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74(6) LBO mit  
Erlass des Landratsamtes Ravensburg

vom

Ravensburg, den

---

6.6

Ausfertigung  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Örtlichen  
Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss

vom                      überein.

Aulendorf, den

Matthias Burth, Bürgermeister

---

6.7

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und  
Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Örtlichen Bauvorschriften  
gem. § 74 (6) LBO

am

Aulendorf, den

Matthias Burth, Bürgermeister

---