

SATZUNG

der **Stadt Aulendorf** über den Bebauungsplan für das Gebiet

"SONDERGEBIET MISSIONSHAUS - STUDIENKOLLEG ST. JOHANN IN BLÖNRIED "

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am ~~.....~~ **11. SEP. 2000** den Bebauungsplan für das Gebiet "Sondergebiet Missionshaus - Studienkolleg St. Johann in Blönried " aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
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)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.1999 (Gbl. S. 65)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 (S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.1999 (Gbl. S. 65)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 10.07.2000


§ 3
Ordnungswidrigkeiten

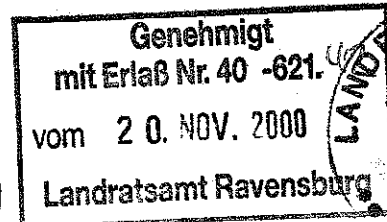
Ordnungswidrig iSv § 75 LBO handelt, wer einer aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Aulendorf, den 11. SEP. 2000


Heinzler
(Bürgermeister)



Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Aulendorf vom 11.09.2000 überein.

Aulendorf, den 10.01.2001

Heinzler, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEIL

Sondergebiet Missionshaus - Studienkolleg St. Johann
in Blönried", Stadt Aulendorf

A PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (3) S. 3 BauNVO

1.1. § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 11 (1) BauNVO

NUTZUNGSART

Sonstiges Sondergebiet - SO -

Gegliedert in SO₁ bis SO₇ siehe zeichn. Teil.

Gebiet für kirchliche, schulische und sportliche
Zwecke.

Im Einzelnen sind die Nutzungen wie folgt zugelassen:
Nutzungsbereich SO₁ und SO₂

- Fläche für

Schulische, kirchliche, sportliche Nutzung
Personalwohnungen

- alle für die Nutzung notwendigen Nebenanlagen
i.S.v. § 14 BauNVO werden zugelassen

Nutzungsbereich SO₃

- private Parkieranlagen und Zufahrten nach § 9
(1) 11. BauGB

- alle für die Nutzung notwendigen Nebenanlagen
i.S.v. § 14 BauNVO werden zugelassen

Nutzungsbereich SO₄

- private Grünfläche mit Sportanlagen nach § 9 (1) 15.
BauGB

alle für die Nutzung notwendigen Nebenanlagen i.S.v.
§ 14 BauNVO

Versiegelung durch Sportplatzbeläge und notwendi-
ge Zuwege sind zulässig.

Nutzungsbereich SO₅

- private Grünfläche nach § 9 (1) 15. BauGB

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind nicht zu-
gelassen. Ausgenommen Anlagen zur Versickerung
von Oberflächenwasser sowie notwendige Zugangs-
flächen.

Nutzungsbereich SO₆

- private Grünfläche Friedhof mit flächenhafter Pflanz-
bindung nach § 9 (1) 15. BauGB

Alle für die Nutzung notwendigen Nebenanlagen

i.S.v. § 14 BauNVO sowie notwendige Zugangsflächen werden zugelassen.

Nutzungsbereich SO₇

- private Grünfläche mit flächiger Pflanzbindung nach § 9 (1) 15. BauGB.
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind nicht zugelassen mit Ausnahme der bestehenden Anbauflächen im Gebiet westlich der Bahnlinie.
Ausgenommen sind auch die Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie notwendige Zugangsflächen.

Nutzungsbereich SO₈

- private Grünfläche - Ausgleichsfläche nach § 9 (1) 20. BauGB
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind nicht zugelassen.

1.2. NUTZUNGSMASS

§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1. BauNVO
wird wie folgt bestimmt:
durch die Grundfläche (GR), (sowie durch die festgesetzte Höhenbegrenzung, Gebäudehöhe, s. zeichn. Teil)

1.2.1. GRUNDFLÄCHE

Die max. Grundfläche ist auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche bezogen. Bei Grundstücksteilung ist die im Plan eingetragene Grundfläche einzuhalten (Sicherung durch Baulast).

1.2.2. HÖHEN

§ 9 (1) Bau GB, § 16 (2) 4. BauNVO
Die Gebäudehöhen (-GH-) sind als max. zulässige Höhe über NN festgesetzt, s. zeichn. Teil.
Die Gebäudehöhe begrenzt den höchsten Punkt des Gebäudes, bei geneigten Dächern OK First, bei Flachdächern OK Attika.

1.3. BAUWEISE

§ 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
abweichende Bauweise - a -
Bei der abweichenden Bauweise besteht keine Längenbeschränkung der Baukörper, ansonsten gilt die Regelung der offenen Bauweise.

1.4. ÜBERBAUBARK. BAUGRUNDST.

§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) BauNVO, s. zeichn. Teil.
Im SO₁ und SO₂ ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

1.5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

§ 9 (1) 16., 20. BauGB u. (6) BauGB
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil und Grünfestsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil.
In den im Plan festgelegten Flächen ist folgende Maß-

nahme durchzuführen:

Anlage von Streuobstflächen

Das anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser der befestigten Zugänge der neu hinzukommenden Gebäude und Belagsflächen) ist den neu anzulegenden Versickerungsflächen zuzuführen und zu versickern.

In Bereichen, bei denen Oberflächenwasser versickert wird, dürfen keine unbeschichteten Metalldächer ausgeführt werden.

Zur technischen Ausgestaltung der Versickerungsmulde siehe 2.1.

- 1.5.1. Die Flächen der privaten Stellplätze sind mit sickerfähigem Belag (Kies, Pflaster mit breiter Fuge, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.6. § 9 (1) 25. BauGB - siehe zeichn. Teil.
- PFLANZUNGEN § 9 (1) 25a. BauGB - Pflanzgebot -
- BÄUME An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Stammdurchmesser mind. 6 cm.
Die Pflanzarten sind aus der Pflanzliste (Teil D) zu wählen. Das mit bindendem Standort gekennzeichnete Gehölz kann zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Zugänge, Leitungen) bis 5 m verschoben werden.
§ 9 (1) 25b. BauGB - Pflanzbindung -
Die im Plan dargestellten Bäume und flächenhafte Bepflanzung sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.7. § 3 (4), 16 (5) und 4. BauNVO, § 9 (1) Bau GB
UNTERSCHIEDL. unterschiedl. Nutzung
FESTSETZUNGEN s. zeichn. Teil.
- 1.8. § 9 (7) BauGB
PLANBEREICH s. zeichn. Teil.

C

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.

§ 74 (1) 1. LBO (11 (1) und (2) LBO)

2.1.

§ 74 (1) 3. LBO

VERSICKERUNGS- Für die Muldenfläche sind ca. 15 - 20% der jeweils
MULDE angeschlossenen versiegelten Flächen anzusetzen.
Die Muldenzone ist zur Regenwasserreinigung mit ei-
ner belebten Bodenzone (Humus -Sandmischung) von
mind. 0,3 m Stärke auszubilden. Als Muldentiefe sind
ca. 0,3 m Tiefe vorzusehen.

E

Hinweise

STELLPLÄTZE
/ GARAGEN

Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze
herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderli-
che Anzahl von Stellplätzen ist im Bebauungsplan
nicht dargestellt. Sie sind bei der Gebäudeplanung
bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie
sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück unter-
zubringen.

ARCHÄOLOGIE

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische
Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten
o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B.
Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenk-
malamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20
Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

OBERFLÄCHEN-
WASSER

Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzie-
ren, soll die Bodenversiegelung auf das unvermeidli-
che Maß beschränkt werden.
Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren
anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise of-
fenhalten z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen .

IMMISSIONEN

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich ge-
nutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flä-
chen ist mit Emissionen (Geruch, Staub, Schutz- u.
Düngemittel) zu rechnen.

BELEUCHTUNG

Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von
nachtaktiven Insekten Natriumniederdruckdampf-
lampen einzusetzen. Die Lampen sind mit nach unten ge-
richteten Lichtkegeln zu versehen.

E

PFLANZLISTE

Als Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Walnuss / Hochstämme / Sämlinge

Als Büsche/Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Als Hecke:

- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

F

BEGRÜNDUNG

Notwendigkeit der Aufstellung

Für das Planungsgebiet wurde im Jahre 1978 ein Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat erstellt. Eine frühzeitige Beteiligung wurde im Jahre 1979 durchgeführt. Ein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde aber nie gefasst.

Mit der Notwendigkeit, eine weitere Turnhalle und notwendige Außen-sportanlagen zu erstellen, wird der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Planungsfläche

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1978 wird die Planungsfläche im Nordosten und im Süden ausgedehnt. Sie umfasst somit die gesamte Fläche im Besitz des Missionshauses und Studienkollegs St. Johann (ca. 9,6 ha).

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte FLN-Plan weist die überplante Fläche als Sondergebietsfläche und Grünfläche aus.

Zustand der Planungsfläche

Bestehende Nutzungen, die aufgrund der Planungen vom Jahre 1978 durchgeführt wurden, sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Die neu hinzukommenden Planungsflächen im Nordosten und Süden sind seither landwirtschaftlich genutzt bzw. flächig bepflanzt.

Umgebung des Planungsgebietes

Im Westen und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an. Im Norden (Flurstück 803/4) ist ein Gärtnereibetrieb angesiedelt. Die südliche Abgrenzung bildet die Bahnlinie Aulendorf-Altshausen. Im Südosten grenzt die Planungsfläche an ein allgemeines Wohngebiet an.

Erschließung der Planungsfläche

Die private Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes bindet im Süden der Planungsfläche an die Kreisstraße K 7958, der Steinstraße, an. Private Stellplätze und Omnibushalteflächen sind an diese private Straße angebunden. Sie sollen mit der neuen Planung vergrößert werden.

Nutzung des Baugrundstückes

Die vorhandenen baulichen und Freiflächennutzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Zusätzliche bauliche Anlagen können im Norden, anschließend an das bestehende Schulgebäude, und im Osten, anschließend an die bestehende Turn- und Schwimmhalle, erfolgen. Außerdem werden im Nordosten weitere Flächen für Außen-sportanlagen vorgesehen. Für diese neu hinzukommenden Nutzungen wird im Nordosten eine Ausgleichsfläche eingeplant.

Die bestehenden Grünflächen mit den wertvollen Gehölzbeständen werden im Bebauungsplan mit einem Pflanzbindungsgebot gesichert.

Festsetzungselemente des Planes

Wegen der bestehenden und vorgesehenen Nutzung wird das Planungsgebiet als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, da er sich von den Baugebieten nach § 2 - 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die Planungsflächen werden aufgeteilt in verschiedene Nutzungsbereiche, wobei der Nutzungsbereich SO₁ und SO₂ die bebaubaren Flächen definiert. Im Nutzungsbereich SO₃ sind die privaten Zufahrten und offenen Stellplätze gekennzeichnet, wobei auch dort auf bestehende Gehölze Rücksicht genommen wird. Im Nutzungsbereich SO₄ sind die Außensportanlagen geplant. Welche Art von Außensportanlagen letztlich erforderlich werden ist heute nicht absehbar, deshalb wurde innerhalb der Grünfläche die Versiegelung durch Sportplatzbeläge und der notwendigen Zugänge als zulässig erklärt. Im Nutzungsbereich SO₅ bis SO₇ werden bestehende Nutzungen festgeschrieben. Mit dem Bebauungsplan sollen auch hier bestehende Gehölze und flächenhafte Bepflanzungen als Pflanzbindung festgesetzt werden. Der Nutzungsbereich SO₈ wird als Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a BauGB festgesetzt. Damit soll ein bepflanzter Übergang zur freien Landschaft hergestellt werden.

Die absoluten Gebäudehöhen werden nach Meereshöhen festgesetzt, weil das Gelände im Bereich der neu zulässigen Bebauung Höhenunterschiede aufweist.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, weil Baukörperlängen über 50 m zu erwarten sind bzw. schon bestehen.

Schmutzwasserableitung und Versorgung mit Wasser

Ein Mischwasserkanal führt zur Kreisstraße K 7958. Das Regenüberlaufbecken und die Sammelkläranlage sind ausreichend bemessen. Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine bestehende Leitung Ø 150 innerhalb der Planungsfläche ist für die Löschwasserversorgung (Auskunft Abwasserzweckverband) ausreichend.

Oberflächenwasserversickerung

Das Oberflächenwasser der neu hinzukommenden Gebäude und sonstigen versiegelten Flächen muss an Ort und Stelle in sog. Versickerungsmulden versickert werden. Aufgrund der Erfahrungen beim Bau der Turn- und Festhalle wird davon ausgegangen, dass der Untergrund versickerungsfähig ist.

Versorgung mit elektrischem Strom

Die Planungsfläche wird durch das Energieunternehmen EnBW mit elektrischem Strom versorgt. Auf dem Flurstück 803/5 besteht eine Elektro-Umformstation.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 1 A BAUGB

BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion aufgezeigt.

- Geologie - Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der "Äußeren Würm-Grundmoräne". Bodenart ist sandiger, meist kiesiger Lehm, als Bodentyp haben sich Parabraunerden ausgebildet.

Weitgehende Bereiche des Plangebietes (ca. 80%) wurden durch bauliche Maßnahmen überformt und weisen gestörte Bodenhorizonte auf. Dies betrifft hauptsächlich die Sportplatzbereiche. Nur Teile der Flurstücke 803/4 und 804/4 im nördlichen Planbereich sowie Teile des Flurstücks 805 im östlichen Planbereich weisen natürliche Bodenschichten auf und werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genützt.

- Wasser

Für den Grundwasserbereich ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Eine Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung kann für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen angenommen werden. Bis auf einen kleinen, künstlich angelegten Tümpel (60 m²) im Bereich zwischen Sportplatz und Friedhof existieren keine Oberflächengewässer.

- Klima

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 570 - 580 m über NN auf einem schwach ausgeformten Drumlin der Würm-Grundmoräne. Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest.

- Flora, Fauna, Biotopstrukturen

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch das Missionshausareal, Sporthalle mit Sportplätzen sowie umgebenden Grünflächen und Erschließungsflächen. Alle vorhandenen Grünflächen wurden beim Bau des Missionshauses (bzw. nachfolgend) gärtnerisch angelegt, wobei sich einzelne Bereiche (Wäldchen beim Friedhof, parkartiger Wald an der Arnold-Janssen-Straße) zu Gehölzflächen mit Biotopcharakter entwickelt haben. Das Plangebiet weist insgesamt einen reichen Bestand an Einzelbäumen auf, darunter eine schöne Ahorn-Allee (Arnold-Janssen-Straße) eine weitere Ahorn-Allee zwischen den beiden Rasenspielfeldern, sowie diverse Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume. Vorherrschende Baumarten sind Berg- und Spitzahorne, des Weiteren Stieleichen, Linden, Kastanien, sowie Fichten und Kiefern. Rechts der Zufahrt zum Missionsgebäude existiert ein kleiner Streuobstbestand mit 12 hochstämmigen Bäumen.

Die gesamten Gehölzstrukturen bieten wertvollen Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger.

- Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst die Gesamtanlage des Missionshauses und liegt zwischen den Orten Steinenbach und Blönried unweit der Bahnlinie Kisslegg-Herbertingen in einer Kuppenlage, teilweise in der Landschaft weithin sichtbar (Missionshaus-Komplex).

EINGRIFFSBEWERTUNG

Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.

Gemäß § 1a BauGB wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,6 ha. Davon sind allerdings nur ca. 1,4 ha als neue Baufläche ausgewiesen.

Prognose der Einwirkungen auf die Naturraumfaktoren, entstehende Zielkonflikte:

- Boden

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dauerhaft durch Bebauung entzogen.

Für die zur Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen, Sportflächen) vorgesehenen Planbereiche entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung. Gewachsene Bodenprofile werden teilweise beeinträchtigt.

Betroffen von baulichen Maßnahmen ist eine Fläche von ca. 1,4 ha.

- Wasser

Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluss sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten.

- Klima

Die geplante Überbauung von Teilen des Plangebietes bewirkt einen geringen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen. Aufgrund der Kleinstäumigkeit des Vorhabens sind allerdings keine entscheidenden Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

- Flora, Fauna, Biotopstrukturen

Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt ein Verlust von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, ausschließlich intensiv bewirtschafteten Ackerflächen mit geringem Biotopwert.

Bis auf geringe Ausnahmen werden bestehende Gehölzstrukturen erhalten und in ihrem Bestand gesichert.

Geringe Eingriffe erfolgen im Bereich der geplanten Sporthalle sowie im Umfeld der bestehenden Sporthalle.

- Landschaftsbild, Erholung

Die geplanten Maßnahmen verändern die bestehende landschaftliche Situation unwesentlich. Die vorgesehenen Baumaßnahmen ordnen sich der Gesamtsituation unter. Geplante grünordnerische Maßnahmen am Nordostrand des Gebietes binden das Gesamtareal neu ein. Für den Erholungswert des Gebietes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

EINGRIFFSMINDERUNG

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planungsziele mit einem qualitativ oder quantitativ geringeren Eingriff in den Naturhaushalt verwirklichen lassen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit eines Eingriffs vermindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Pflanzbindung für zu erhaltende Gehölze im gesamten Plangebiet
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrasen, Kies, Rasengitter, breitfugiges Pflaster) im Bereich der Erschließungsflächen, Parkplätze.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Ausweisung von Pflanzgebieten
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche (0,47 ha) im Umfeld der geplanten Sportflächen mit Pflanzgebieten (Streuobst) zur sinnvollen Eingrünung der Gesamtanlage

ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Durchführung der geplanten Maßnahmen entstehen Auswirkungen auf den Faktor Boden, z.B. Bodenverlust durch Beseitigung von Oberboden, Aushub von Baugruben, Flächenversiegelung u.ä. Diese Eingriffe werden weitgehend kompensiert durch Sicherung des Oberbodens, Massenausgleich im Baugebiet sowie Minimierung der Versiegelung von Flächen. Die Bebauung und Versiegelung von Flächen bewirkt einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss, die Wasserrückhaltung des Bodens wird durch Überbauung verhindert. Durch geeignete Maßnahmen wie Zurückhalten und Versickern des Oberflächenwassers ist eine erhebliche Minderung des Eingriffs möglich.

Die geplanten Maßnahmen verändern teilweise die vorhandene Kulturlandschaft. Vorhandene Gehölzstrukturen werden erhalten. Zusätzliche Pflanzmaßnahmen sowie die Ausweisung von Ausgleichsflächen kompensieren den Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bewirkt, wenn auch nur kleinräumig, eine Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes. Durch entsprechende Stellung der Baukörper sowie gezielte grünordnerische Maßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemildert.

Insgesamt wird mit der Durchführung von eingriffsmindernden und ausgleichenden Maßnahmen im Vergleich zur derzeitigen, überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung die ökologische Wertigkeit des betroffenen Plangebietsteiles erhalten und damit ein Ausgleich des Eingriffs ermöglicht.

**STADT AULENDORF BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET MISSIONSHAUS -
STUDIENKOLLEG ST. JOHANN IN BLÖNRIED"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG, 10.07.2000	 LUTZ (DIPL. ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	STADTRAT DER STADT AULENDORF	10. JULI 2000
<u>SATZUNGS- BESCHLUSS:</u>	STADTRAT DER STADT AULENDORF	11. SEP. 2000
<u>ERKLÄRUNG:</u>	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GE- MACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	

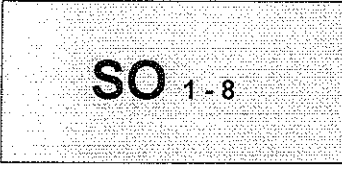
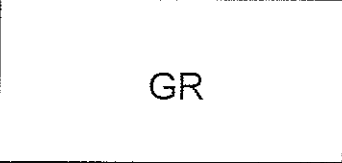
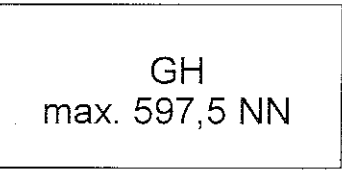


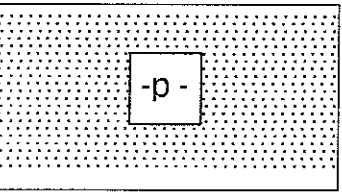
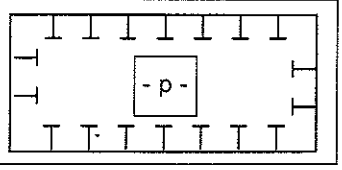
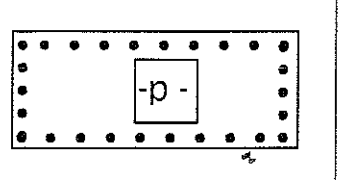
G VERFAHRENSVERMERKE

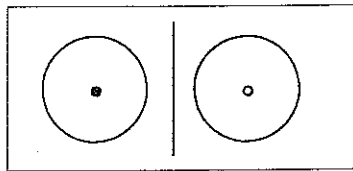
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUF- STELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCH- GEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BE- LANGEN DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GE- MEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 10. JULI 2000
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLE- GUNG VOM 24.07.00 BIS 25.08.00 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 14. JULI 2000
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 24.07.00 BIS 25.08.00 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM 11. SEP. 2000
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND IN- KRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM 02. DEZ. 2000

Genehmigt
mit Erlaß Nr. 40 -621-17
vom 20. NOV. 2000
Landratsamt Ravensburg



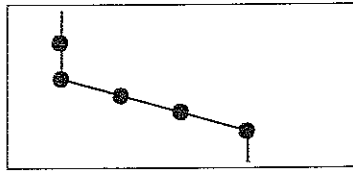
Erklärung der Festsetzungselemente (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) Bau-GB i.V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 sowie sonstige Planzeichen.

	<p>NUTZUNGSART Sondergebiet für die Bereiche 1 bis 8</p>	<p>PlanzV 1.4.2. s.Text 1.1.</p>								
	<p>NUTZUNGSMASS Grundfläche</p>	<p>PlanzV 2.6. s. Text 1.2.1</p>								
	<p>HÖHEN max. zulässige Gebäudehöhe bezogen auf Meereshöhe</p>	<p>PlanzV 2.8 s. Text 1.2.2</p>								
	<p>BAUWEISE abweichend</p>	<p>PlanzV 3.3. s. Text 1.3.</p>								
<p style="text-align: center;"><u>BEISPIEL</u></p> <table border="1" data-bbox="159 1041 502 1310"> <tr> <td>SO 1</td> <td>Fläche f. schuli- sche, sportliche u. kirchliche Nutzung</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11200 qm</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>GH</td> <td>max.597,5</td> </tr> </table>	SO 1	Fläche f. schuli- sche, sportliche u. kirchliche Nutzung	a		11200 qm	-	GH	max.597,5	<p>NUTZUNGSSCHABLONE</p> <p>Nutzungsart Sondergebiet</p> <p>Bauweise abweichend</p> <p>Grundfläche in qm</p> <p>Gebäudehöhe</p> <p>Nutzung im Bereich</p> <p>Höhe über NN</p>	<p>PlanzV § 2 (2) S. 2</p>
SO 1	Fläche f. schuli- sche, sportliche u. kirchliche Nutzung									
a										
11200 qm	-									
GH	max.597,5									
	<p>BAUGRENZE</p>	<p>PlanzV 3.5. s. Text 1.5.</p>								
	<p>Private Grünfläche</p>	<p>PlanzV 9</p>								
	<p>Umgrenzung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>PlanzV 13.1 s.Text 1.6</p>								
	<p>Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäu- men und Sträuchern</p>	<p>PlanzV 13.2.2 s. Text 1.7</p>								



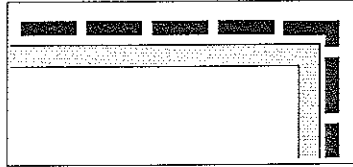
Pflanzgebot
 Erhaltung von Einzelbäumen /
 Anpflanzen von Einzelbäumen

PlanzV 13.2.1
 13.2.2
 s. Text 1.6



Trennungslinie
 unterschiedliche Festsetzung

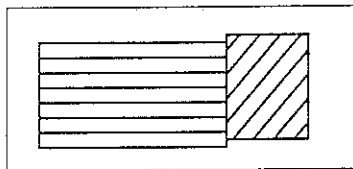
PlanzV 15.3
 s. Text 1.7



Geltungsbereich des
 Bebauungsplanes

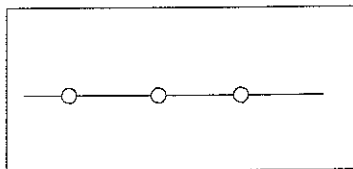
PlanzV 15.3
 s. Text 1.8

Sonstige Planzeichen:



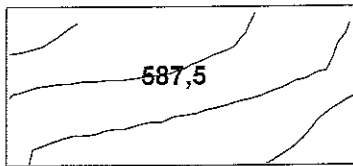
Gebäude bestehend

DIN 18702
 7.13, 7.14



GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 vorhanden

DIN 18702
 3.15.



Höhenlinien

DIN 18702
 5.11.