





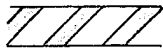
Textliche Festsetzungen und Legende zum Bebauungsplan
„Ober der Ach - Änderung und Erweiterung“
der Stadt Aulendorf Ortsteil Blönried

1. Rechtsgrundlagen
- 1.1 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)
- 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 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S 521).
- 1.4 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 03.10.1983 (GBl. S 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (GBl. 1997 S. 101).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1. BauGB § 4 BauNVO
2.2	WA	Allgemeines Wohngebiet nach §1 (6) und § 4(1) 1. und (2) BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2.1	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1. BauGB §§ 16 - 21 a BauNVO
	Geschoßflächenzahl GFZ	maximal zulässige Geschoßflächenzahl (siehe Planeinschrieb).
	Grundflächenzahl GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb).
	Zahl der Vollgeschoße	
	1	1 Vollgeschoß als Höchstgrenze
2.2.4	Gebäudehöhen	
	TH max	maximal zulässige Traufhöhe (siehe Planeinschrieb)
		Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren.
2.3	Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten	§9 (1) 6 BauGB
	2 WO	Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO §12 und § 14 (1) und (2) BauNVO
2.4.1	○ 	Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2.4.2	Baugrenze 	die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt Baugrenze nicht überbaubare Flächen
2.4.3	Garagen und Stellplätze 	Garagen und überdeckte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür gesondert festgesetzten Flächen. Fläche für Garagen und überdeckte Stellplätze Offene Stellplätze sind auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb davon nur entlang der Erschließungsstraße zulässig.
2.4.4	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, Geräteschuppen und Garten- und Gewächshäuser jedoch nur bis max. 15 m ³ Umbauten Raum und max. 3 m Firsthöhe.
2.4.5	Stellung der baulichen Anlagen 	vorgeschriebene Firstrichtung für Hauptbaukörper und freistehende Garagen
2.5	Mindestgrößen der Grundstücke	§9 (1) 3 BauGB Die Mindestgröße der Grundstücke für Bebauung mit Einzelhäusern muß 500 m ² , für die Bebauung mit Doppelhäusern 300m ² je Doppelhaushälfte betragen.

2.6 Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg



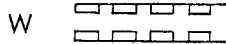
Öffentliche Besucherstellplätze



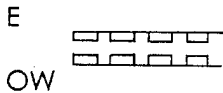
Wegebegleitgrün

Grundstückzufahrt

2.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB

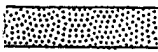


Leitungsrecht für Wasserleitung zugunsten des Wasserversorgungsverbandes „Obere Schussentalgruppe“



Leitungsrecht für Stromkabel zugunsten der Energieversorgung Schwaben AG (EVS) und für Abwasserleitung zugunsten der Stadt Aulendorf.

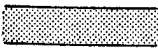
2.8 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



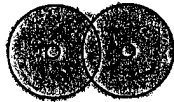
Kinderspielplatz



Private Grünfläche

2.9 Maßnahmen zum Schutz § 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB
zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft

2.9.1



Pflanzgebot für Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen entlang der Erschließungsstraßen gem. Pflanzliste 1

Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu verwenden.

Je Straßenabschnitt sind jeweils Bäume nur einer Art zu pflanzen.

Zusätzlich zu den durch Pflanzgebot festgesetzten Bäumen ist je 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen.

2.9.2



Pflanzgebot für Bäume und Sträucher auf öffentlichen und durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen gem. Pflanzliste 2

Strauchhecken 3-reihig mit beidseitigem Krautsaum, 2 x verpflanzt, mit 1 m Pflanzabstand in und zwischen den Reihen.

2.9.3

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist als Ersatz an gleicher Stelle ein in Habitus und Sorte vergleichbares Gehölz zu pflanzen.

2.9.4

Überschüssiger Erdaushub muß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Bahnlinie und entlang der Westgrenze des Planungsgebietes wieder eingebaut werden, sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen oder dies aus anderen Gründen unzumutbar ist.

2.10 Höhenlage der baulichen § 9 (2) BauGB
Anlagen

EFH ÜNN

festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe
siehe Planeinschrieb

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.

Die Garagenfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über oder unter der jeweils angrenzenden Straßenanschlußhöhe liegen.

2.12 Planbereich

§ 9 (7) BauGB



Grenze
des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Ober der Ach- Änderung und
Erweiterung“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines
Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Ober der
Ach“ der Gemeinde Blönried vom 12.09.1969

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO

3.1 bauliche Gestaltung der Baukörper § 74 (1) 1 LBO

3.1.1 Dachform

SD Satteldach

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und angebaute Garagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig, für freistehende Garagen wird als Dachform Satteldach festgesetzt.

3.1.2 Dachneigung

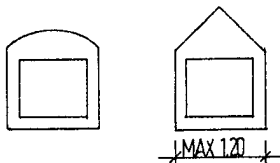
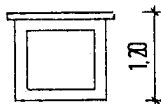
DN ° siehe Planeinschrieb

Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.

Für freistehende Garagen mit Satteldach wird eine Dachneigung von 30° festgesetzt.

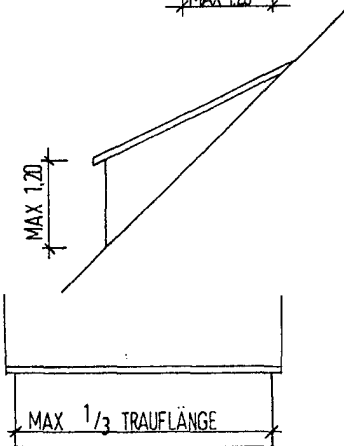
3.1.3 Dachaufbauten

sind als stehende Gauben oder als Schleppgauben zugelassen, jedoch nur eine Ausführungsart je Gebäude.



Die Gesamtlänge der Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge betragen.

Für stehende Gauben werden Höhe und Breite entsprechend Skizze festgesetzt.



Für Schleppgauben wird die Höhe entsprechend Skizze festgesetzt.

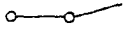
Die Breite einer Schleppgaube darf bis zu einem Drittel der Trauflänge betragen.

Quergiebel sind bis zu einer max. Breite von 4,00 m zulässig. Die Firsthöhe des Quergiebels muß mindestens 1m unter der des Hauptdaches liegen.

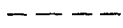
- | | | |
|-------|--|--|
| 3.1.4 | Dacheinschnitte | sind nicht zugelassen. |
| 3.1.5 | Dacheindeckung | Alle Dachflächen sind mit naturroten Ziegeln oder Dachsteinen zu decken, für untergeordnete Anbauten und Dachaufbauten ist Blecheindeckung zugelassen. |
| 3.1.6 | Außenwandgestaltung | Für die Außenwandgestaltung der Gebäude ist Putz mit hellem Anstrich oder/und hell bzw. naturfarben behandeltes Holz zu verwenden. |
| <hr/> | | |
| 3.2 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | § 74 (1) 3 und (3) 1 LBO |
| 3.2.1 | Geländeveränderungen | Geländeveränderungen 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 mit max. 1,00 m Höhe zulässig. |
| 3.2.2 | Einfriedungen | Als Einfriedung der Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Holzzäune mit senkrechten Latten, ohne Sockel, bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung ist zulässig :
geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste Nr.3 und frei wachsende Hecken gemäß Pflanzliste Nr.2 und in den Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max 1,00 m Zaunhöhe. |
| 3.2.4 | Bodenversiegelungen | Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke und auf nicht befahrbaren öffentlichen Wegen, sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen, wasserbebundene Decke u.ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten. |
| 3.2.5 | Garagen | Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen von diesen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten. |

4. Hinweise

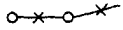
4.1 z.B. 113/6 Flurstücksnummern



bestehende Grundstücksgrenzen



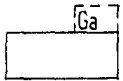
geplante Grundstücksgrenzen



künftig wegfallende Grundstücksgrenze

4.2 z.B. $\begin{array}{c} 5 \\ + \text{---} + \end{array}$ Maßzahl in Metern

4.3 Vorgeschiagene Lage der Hauptbaukörper und Garagen



4.4 z.B. $\underline{567}$ Höhengichtlinien in Meter über NN.
Höhen im neuen System

4.5 z.B. ca. 550 ungefähre Grundstücksgröße in m²

4.6 z.B. (7) Grundstücksplanungsnummer

4.7 BA1 Grenze der Erschließungs- und Bauabschnitte



BA 2



4.8 Bisherige Grenze des Bebauungsplanes „Ober der Ach“ der Gemeinde Blönried vom 12.09.1969

4.9 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.

4.10	Außenbeleuchtung	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte auf eine insekten freundliche Außenbeleuchtung mit Natriumdampf-Niederdruckleuchten geachtet werden.
4.11	Garagen und Stellplätze	Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz herzustellen § 37 LBO, § 74 (2) 2
4.12	Schutz des Mutterbodens	Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.
4.13	Pflanzabstände	Bei Anpflanzungen entlang der Bahnlinie ist das Merkblatt der Deutsche Bahn AG über Pflanzabstände zum Gleis zu beachten. Der Eigentümer der Bepflanzung ist verpflichtet diese zu pflegen um eine Gefährdung des Bahnbetriebes auszuschließen.
4.14	Schallschutz	Es ist mit Schallemissionen aus dem Bahnbetrieb zu rechnen. Es wird empfohlen bei Gebäuden entlang der Bahnlinie geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) vorzusehen.

5. Anhang

5.1 Pflanzlisten

5.1.1 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 x euchlora</i>	Krimlinde

Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm in
Sorten.

5.1.2 Pflanzliste 2
Gehölzgruppen auf
festgesetzten
öffentlichen und
privaten Grünflächen

Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Sträucher	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<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 opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

5.1.3 Pflanzliste 3
geschnittene Hecken

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ligustrum "Atrovirens"</i>	Liguster Immergrün
<i>Philadelphus 'Erectus'</i>	Gartenjasmin
<i>Prunus laurocerasus</i>	Aufrechte Lorbeerkirsche
<i>Spiraea x vanhouttei</i>	Prachtspiere

