

# **Bebauungsplan „Rainweg - Booser Strasse“**

Stadt Aulendorf, Kreis Ravensburg

## **Bebauungsvorschriften**

zum Bebauungsplan „Rainweg - Booser Strasse“

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes**

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 15.12.1997 (Gbl. S.521)
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 20.03.1997 (Gbl. 1997, S.101)

### **B) Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 15 BauNVO.
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind somit nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 u. 2 BauGB und § 16-21 BauNVO und Festsetzung der Höhenlage
  - 2.1 Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs.3 BauNVO  
Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan.  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der GFZ ganz mitzurechnen.
  - 2.2 Festsetzung der Höhenlage § 9 Abs.2 BauGB  
Siehe Eintrag der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im zeichnerischen Teil.  
Die NN-Höhen sind auf das neue System bezogen.

Die eingetragene EFH, muss mind. über 30% der zugehörigen Geschossfläche, eingehalten werden. Eine Abweichung von der vorgegebenen EFH um bis zu 0,3 m ist zulässig.

- 2.3 Höhe der baulichen Anlage § 9 Abs.1 BauGB  
Die eingetragene EFH ist die Bezugsebene für die festgesetzte Traufhöhe. Zwischen festgesetzter EFH und Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand mit Unterkante Sparren darf die Traufhöhe 6,0m (II) betragen. Die Höhe des Kniestocks = Höchstmass zwischen OK Decke und Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand mit Unterkante Sparren darf max. 1,0m betragen.

Die Traufhöhe ist mindestens auf die halbe Gebäudelänge einzuhalten. Die Höhenlage der oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätze richtet sich nach der Strassenhöhe. Die Garagenfussbodenhöhe darf bis zu 0,5m davon abweichen.

(II) bei zweigeschossiger Bauweise

3. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan.
4. Bauweise § 9 Abs.1 BauGB und § 22 BauNVO
- 4.1 Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan, „Offene Bauweise“. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.
5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB  
Je Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
6. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 BauGB und § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
7. Garagen und Stellplätze
- 7.1 Garagen sind entweder im Hauptbaukörper bzw. deren Dachfläche oder nur innerhalb der überbaubaren Fläche, an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.2 Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belangen des Verkehrs und des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.
8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 14 u. 23 BauNVO
- 8.1 Nebenanlagen  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Soweit Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden, sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche folgende Nebenanlagen nach § 14, 23 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

a) Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mindestens 5,0 m<sup>2</sup> und maximal 18,0 m<sup>2</sup>, wie Gerätehütten, Geschirrhütten und Gebäuden zur Lagerung von Holz und Kohle oder sonstigen Zwecken. Sie sind in Holz zu erstellen.




b) Gewächshäuser

Die Erstellung von Gewächshäusern kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden. Die gesamte Gebäudehöhe darf 2,50m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten. Die Grundfläche darf max. 20 m<sup>2</sup> betragen.

Pro Grundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen:

Kleinschwimmbädern, die die Grösse von 12,0 m<sup>2</sup> oder eine Höhe von 3,20m überschreiten; stationäre Antennenanlagen für Amateurfunken in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

9. Grünflächen und Bepflanzung § 9 Abs.1 Nr.15 u. 25 BauGB
- 9.1 An den im Plan mit  gekennzeichneten Stellen sind Obstbäume vorhanden, die erhalten bleiben.
- 9.2 An den im Plan mit  gekennzeichneten Stellen sind Obstbäume vorhanden, die nicht erhalten werden können.
- 9.3 An den im Plan mit  gekennzeichneten Stellen sind einheimische Bäume zu pflanzen, z.B. Obstbäume, Linde, Esche, Buche, Ahorn. Die eingetragene Standorte der Bäume können auf dem Grundstück bis zu 5m verändert werden. Für die Ausgleichfläche sind nur Obstbäume zulässig.
- 9.4 Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Weitere Maßnahmen zur Pflege des Streuobstbestandes sollten entsprechend der „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ des Planungsbüros Manz (Nr. 4.2) durchgeführt werden.
- 9.5 Private Grünflächen, Gemeinschaftsanlagen  
Die festgesetzten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
10. Aussenliegende Beleuchtung § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB  
Für die aussenliegende Beleuchtung sind nur insektenfreundliche Beleuchtungskörper, wie nach unten strahlende Natriumdampfniederdruckleuchten, zulässig.
11. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB sind, und ihre Nutzung  
Siehe Eintrag der Flächen im zeichnerischen Teil. Die Mindestsichtfelder (Sichtwinkel) müssen zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen z.B. Bewuchs, Bebauung, parkenden Fahrzeuge, usw. freigehalten werden.

## **C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Bei Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätzen. Entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Dächer sind als Satteldächer oder versetzte Pultdächer gleicher Neigung auszuführen. Garagen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenkörper wie z.B. Erker, Vorbauten, usw. dürfen andere Firstrichtungen haben. Innerhalb der festgesetzten Dachformen können für untergeordnete Baukörper andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Dachdeckung:           Material: Ziegel- oder Betondachsteine  
Farbe:                 rot/rot-braun

- 1.2 Bei untergeordneten Nebenanlagen sind die Dächer als Satteldächer oder versetzte Pultdächer gleicher Neigung von mind. 18° und höchstens 30° auszuführen.

Dachdeckung:           Material: Holzeindeckung oder Eindeckung entsprechend den Festsetzungen der Hauptgebäude

- 1.3 Flächenmässige Begrenzung von Solar- und Photovoltaikanalgen: max. 1/4 der gesamten Dachfläche.

### 2. Dachaufbauten

Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Dachlänge (bei Dachlängen  $\geq 7,50\text{m}$ ) zulässig.

Bei Dachlängen  $\leq 7,50\text{m}$  bis zu 1/2 der zugehörigen Dachfläche. Dachgauben sind in Einzelgauben mit einer max. Ansichtsbreite bis 3,0m auszubilden. In der gleichen Dachfläche dürfen nicht gleichzeitig Dacheinschnitte und Dachaufbauten eingebaut werden. Dachgauben sind mit der Dachdeckung des Hauptbaukörpers oder mit Blech einzudecken.

### 3. Äußere Gestaltung

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Die Fassaden der Gebäude müssen Putz, Holz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien ausgeführt werden. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Das Untergeschoss darf mit einem grellen Farbanstrich nicht farblich abgesetzt werden.

Schwarze Faserzementverkleidungen (z.B. „Eternit“), blankes Aluminium sind weder zur Aussenwandverkleidung noch zur Dacheindeckung zulässig.

Die Fassaden der untergeordneten Nebenanlagen müssen in Holz ausgeführt werden (Ausnahme Gewächshäuser).

Als Ausnahme ist im Einzelfall unter besonderer Abwägung städtebaulicher Belange zur Nutzung der Sonnenenergie eine Abweichung in der äußeren Gestaltung zulässig.

### 4. Sonstige Festsetzungen

#### 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50m zulässig. Das Nachbarrecht muß beachtet werden.

- 4.2 Stützmauern  
Stützmauern sind nicht zulässig.
- 4.3 Einfriedungen  
Einfriedungen (lebende und tote) der Grundstücke entlang der Strasse sind nur in einer Höhe bis 0,8m zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind als Grundstücksabtrennungen Bepflanzungen erlaubt. Das Nachbarrecht ist zu beachten.
- 4.4 Antennenanlage § 74 Abs. 1 LBO  
Pro Gebäude ist eine Antennenanlage und eine Sat-Anlage als Überdachantenne zulässig.
- 4.5 Grundstückszufahrten und -wege § 74 Abs.1 LBO  
dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken wie Asphaltbeläge und in Beton verlegte Pflastersteine sind zu vermeiden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.  
Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine).

#### **D) Hinweise**

- 5.1 Holzflächen  
Holzteile und Einfriedungen sind mit kontakto giftfreien Farben zu behandeln.
- 5.2 Zisternen  
Zum schonenden Umgang mit Wasser wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß Zisternen zum Sammeln und Nutzen von Regenwasser zugelassen sind.
- 5.3 Im Zuge der Erschliessung dürfen keine lediglich gering verunreinigten Grund-, Tag- oder Quellwasser in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern in den bestehenden Regenwasserkanal im Rainweg eingeleitet werden muss.
- 5.4 Denkmalschutz  
Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg verlangt, daß eine archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen sichergestellt wird. Der Beginn der Erschliessungsarbeiten ist 4 Wochen vor dem geplanten Termin mitzuteilen. Sollten archäologische Funde oder Befunde angeschnitten werden, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Allgemein wird auf § 20 DschG hingewiesen.
- 5.5 Rings umliegende Grundstücke werden von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben bewirtschaftet. Es wird auf hierdurch aufkommende Belästigungen hingewiesen und gegenseitige Rücksichtnahme empfohlen.
- 5.6 Das Aushubmaterial der Baugrube ist soweit als möglich als Auffüllung auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwenden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies ist durch die Höhenfestsetzung der EFH bezogen auf das vorhandene natürliche Gelände möglich.
- 5.7 Planungsberatung  
Anträge auf Befreiung sind mit der Genehmigungsbehörde frühzeitig abzustimmen.

**E) Planzeichenerklärung**

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsschablone

<u>Nutzung</u>		
<u>Anzahl der Wohnungen</u>	<u>Zahl der Vollgeschosse</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschossflächenzahl</u>	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO
Bauweise	Dachneigung/Dachform	

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

3 WO Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB


o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

----- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

———— bestehende Grundstücksgrenze

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

↔ Gebäudestellung/Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB


 Zweckbestimmung: Spielplatz PlanzV '90 Nr. 15.3

▲▲▲▲ von der Bebauung freizuhalten Flächen/ Mindestsichtfelder § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

○ Standort von best. Obstbäume, zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

○ Standort von best. Obstbäume, die nicht erhalten werden können

○ Standort anzupflanzender Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

 Private Grünflächen, Gemeinschaftsanlagen

X 545.21 Strassen- bzw. Geländehöhen über NN

--- 544.75 --- Höhenlinie mit Meter-Angabe über NN  
—— 545.00 ——

## **F) Begründung**

### 1. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.06.1997 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ( vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

### 2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat hat beschlossen, nach herantreten der Eigentümerin, diese stadtnah gelegene Planungsfläche als Wohnbaufläche auszuweisen. Die Grundstücksfläche dieses Gebietes ist im Besitz der Eigentümerin. Ein Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um eine geordnete Bauweise zu sichern.

### 3. Ziele und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden, sowie Gemeinschaftsflächen für eine interne Spielfläche oder gleichwertiges.

### 4. Erschliessung

Das Baugebiet wird direkt über den Rainweg bzw. Booser Strasse erschlossen. Die notwendigen Besucherstellplätze befinden sich auf den jeweiligen Grundstücken.

### 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen bzw. im Süden ein allgemeines Wohngebiet an. Dies fordert diese Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Im Süden wurde, wie oben erwähnt, mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die mit einer Wohnnutzung üblicherweise verbundenen Nebenanlagen sind nicht ausgeschlossen, werden aber in Grösse und Anzahl begrenzt. Das Nutzungsmaß ist bestimmt durch die Anzahl der Wohneinheiten, die maximale Grundfläche und die maximale Geschossfläche. Es ist im allgemeinen Wohngebiet bezogen auf die im Bebauungsplan bestehenden Grundstücksgrenzen. Die Bauweise ermöglicht die Erstellung von Grenzgaragen bei gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude. Die Höhenlage der Gebäude wird so gewählt, daß der anfallende Erdaushub größtenteils auf dem eigenen Grundstück verteilt werden kann.

### 6. Grünordnungsplan

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan eingearbeitet, der die Neuanpflanzung innerhalb des Gebietes und den Übergang zur freien Landschaft sichert.

7. Versorgung mit Strom, Gas, Telefon und Wasser

Das Gebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen ( best. Leitung in dem Rainweg bzw. Booser Strasse) und wird von der Thüga, EVS und Telekom versorgt.


8. Abwasser

Das anfallende Abwasser und Oberflächenwasser wird dem bestehenden Trennsystem in dem Rainweg angeschlossen und der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

9. Ausgleichsflächen

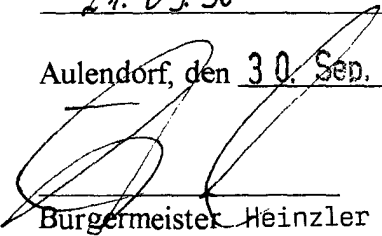
Wird auf die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung des Büros, „Planungsbüro Manz“ vom April 1998 verwiesen.



Bebauungsplan  
 „Rainweg - Booser Strasse“  
 der Stadt Aulendorf  
 zeichnerischer und  
 textlicher Teil  
 gefertigt: Bad Buchau, den  
 27.10.1997  
 28.03.1998  
 13.07.1998 

Joachim Schützbach  
 Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt  
 Friedenstrasse 5  
 88422 Bad Buchau

**G) Verfahrenshinweise**

1. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.97
  
2. Beteiligung der Bürger  
 gem. § 3 BauGB am 09.10.97
  
3. Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen  
 am 09.03.98
  
4. Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht  
 am 30.05.98  
  
 bzw. in der Zeit vom \_\_\_\_\_  
 bis \_\_\_\_\_  
 durch \_\_\_\_\_
  
5. Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB  
 ausgelegt vom 08.06.98  
  
 bis 09.07.98
  
6. Als Satzung gem § 10 BauGB vom  
 Gemeinderat beschlossen am 21.09.98  
  
 Bad Buchau, den \_\_\_\_\_ Aulendorf, den 30. Sep. 1998  
  
 \_\_\_\_\_  
 Planfertiger  Bürgermeister Heinzler
  
7. Rechtskräftig durch amtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes  
 nach § 10 Abs. 3 BauGB am 14.10.98