

fr.architekten bda + stadtplaner a. moschkon + partner
in den burgwiesen 3, 72488 sigmaringen, tel.07571/1660, fax (07571) 1662

BEBAUUNGSPLAN

„RIEDWEG III“

STADT AULENDORF

überarbeitete Fassung

Mai 1996

fr.architekten bda+stadtplaner a. moschkon+partner
grüngrabenstr.17, 72458 albstadt, tel.07431/53086

Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe müssen dem Stand der Technik gem. § 19 g und h Wasserhaushaltsgesetz entsprechen. Eirwandige unterirdische Lagerbehälter dürfen nicht eingebaut werden.

2. Die im Bebauungsplan zur Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der K 7958 und deren Schalleinwirkungsbereiche liegen. Sie ist damit durch die vorhandene Kreisstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß sich die Straßenbauverwaltung nicht an privaten Schallschutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen beteiligen kann.

3. Hinterbeton für Randbefestigungen der Straßen- oder Fußgängerbereiche sind auf den Grundstücken zu dulden.

Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

4. Bepflanzungen entlang der K 7958 sind vor der Ausführung mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

5. Verkehrsgefährdende Verschmutzungen der K 7958 sind zu vermeiden.

6. Der K 7958 und deren Entwässerungseinrichtung darf kein Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zugeleitet werden.

7. Im Bereich des Straßenkörpers der K 7958 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

8. Müllbehälter sind möglichst so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
wurde mit Verfügung vom 28.10.1986
Nr.: 403-621.41 abgeschlossen.
Ravensburg, den 28.10.1986
LANDRATSAMT



Handwritten signature

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | | |
|-------|-------------------------------------|--|---------------------------|
| 1.0 | Art der baulichen Nutzung | | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet (WA) | | § 4 BauNVO |
| 2.0 | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO | s. Eintragung in Lageplan |
| 2.1 | Zahl der Vollgeschosse | § 20 BauNVO i.V.m.
§ 16 Abs.2 Ziff.3 BauNVO | s. Eintragung in Lageplan |
| 2.2 | Grundflächenzahl | § 16 (2) 1. BauNVO
§ 19 BauNVO | s. Eintragung in Lageplan |
| 2.3 | Höhe der baulichen Anlagen | | § 18 BauNVO |
| 2.3.1 | Maximale Gebäudehöhe über EFH / UFH | | |

Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Oberkante des Dachsparrens.

- Bei eingeschossiger Bauweise:
Gebäudehöhe max. 3,50 m über EFH
- Bei zweigeschossiger Bauweise:
Gebäudehöhe max. 6,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Ein anrechenbares Untergeschoß ist nicht zugelassen.

- 2.3.2 Höhenlage der baulichen Anlage § 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB
§ 18 Abs.3 BauNVO
siehe Eintragung in Lageplan

Max. zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude

Jedem Bauantrag sind die für die Beurteilung erforderlichen Geländeschnitte (Schnitt am Hausgrund) beizulegen, mit Darstellung vorhandener und geplanter Bebauung vorhandener und geplanter Geländeverlauf. Darstellung vorhandener Nachbarbebauung, Straße, usw. (Abwicklung). Die Geländeschnitte sind vorzulegen für jede Gebäudeseite.

- 2.4 Baumassenzahl wird nicht festgesetzt.

- 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstückflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 Abs.2 und § 23 BauNVO) s. Eintragung in Lageplan

Offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO s. Eintragung in Lageplan

Auf den Grundstücken 26-42 und 64-69 sind auch Doppelhäuser zugelassen.

- 3.1 Baugrenze § 23 BauNVO s. Eintragung in Lageplan

- 3.2 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB s. Eintragung in Lageplan

Gebäudehaupttrichtung bzw. Gebäudehauptfirstrichtung

- 3.3 Zahl der zulässigen WE § 9 (1) 6 BauGB s. Eintragung in Lageplan

- 3.4 Nebenanlagen § 9 (1) 2 BauGB
i.V. mit § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude i.S. von § 2 (2) LBO nur in folgendem Umfang zugelassen: max. 1 Geräteschuppen oder Gewächshaus bis max. 12 qm Grundfläche. Nebenanlagen und Einrichtungen die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen (§14 Abs.1 Satz 3 BauNVO).

- 4.0 Garagen § 9 (1) 2 BauGB
§ 9 (1) 4 BauGB
i.V. mit § 12 BauNVO

Garagen sind innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Garagen sind zufahrtsseitig in einem Abstand von > 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen (Stellfläche).

Werden Garagen mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsanlagen, die keinen Gehweg aufweisen, angebaut, so ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Grenze einzuhalten.

Für Carports gelten dieselben Regelungen wie für Garagen.

- 4.1 Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
§ 9 (1) 20 BauGB

Stellplätze können von der Baurechtsbehörde in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Stellplätze sollen mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen oder wasserdurchlässigen Decken oder Rasenfugenpflaster, hergestellt werden.

- 5.0 Flächen für Versorgungsanlagen; § 9 Abs.1 Nr.12, 13, 21 BauGB

- 5.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen und Verteilerkästen von Stromversorgungsanlagen oder sonstige Versorgungseinrichtungen hinter der Gehweghinterkante zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6.0 Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; siehe Grünordnungsplan

Die zur Erhaltung ausgewiesenen Bäume sind während der Bauphase nach der Bau-DIN 18920 zu sichern.

§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB

7.0 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ max. zul. Grundflächenzahl	_____
Bauweise	Zulässige Dachform Zulässige Dachneigung

Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE)

B. Örtliche Bauvorschriften

1.0 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze oder Garagenplätze nachzuweisen.
§ 74 (2) 2 LBO

2.0 Garagen § 74 (1)1 LBO

Garagen sollen im Hauptbaukörper integriert bzw. in Verbindung mit dem Hauptbaukörper hergestellt werden. Freistehende Garagen sind nur eingeschossig - ohne Untergeschoss - zugelassen. Sie sind mit einem Dach, entsprechend der Ausführung in Form, Dachneigung und Material des Hauptdaches, als Terrasse oder begrüntes Flachdach zugelassen.

3.0 Zulässige Dachformen § 74 Abs. 1 LBO s. Eintragung in Lageplan

- Satteldach

Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First und einer Neigung gemäß Lageplan auszuführen. Variationen des Satteldaches wie Krüppelwalmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

- 3.1 Zulässige Dachneigung § 74 Abs. 1 LBO s. Eintragung in Lageplan

- 3.2 Dachaufbauten § 74 Abs.1 LBO

(gemäß Gestaltungsrichtlinien für die Zulassung von Dachaufbauten)

Dreiecksgauben

Dreiecksgauben sind zugelassen. Die Grundlinie darf max. 2,50 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5fache der Gaubenbreite aufweisen. Dreiecksgauben müssen mindestens einen Abstand von 0,80 m von der Außenwand an der Traufe haben. Der Abstand vom Hauptfirst bis zum First der Dreiecksgaube muß mindestens 1,20 m betragen.

Schleppgauben

Die Gesamtlänge der Schleppgauben bzw. einer Einzelgaube darf max. 1/3, die Länge der Einzelgaube bei mehreren Gauben max. 1/5, der Trauflänge betragen.

Giebelform - Dachaufbauten

Die Gesamtlänge einer Einzelgaube darf max. 1/3, die Länge der Einzelgaube bei mehreren Gauben max. 1/5, der Trauflänge betragen. Die Höhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis Schnitt Außenwand / Dachhaut Gaube max. 1,20 m betragen. Höhe Brüstung bis OK-First 1,50 m.

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5fache der Breite der Einzelgauben betragen. Der Abstand von Außenwandgiebel muß mindestens 1,5 m betragen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis Dachansatz der Gaube: 1,50 m.

Gauben müssen, waagrecht gemessen, einen Abstand von mindestens 0,5 m von der traufseitigen Außenwand haben. Es ist pro Dachseite nur eine Form von Gauben zugelassen. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muß wesentlich überwiegen. Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

- 3.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. § 74 (1) 1 LBO

3.4 Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1,50 qm Fläche aufweisen. Je Dachfläche (Dachseite) sind maximal 2 Dachflächenfenster zulässig. § 74 (1)1 LBO.

3.5 Dacheindeckung § 74 Abs.1 LBO

Für die Dachdeckung sind Tonziegel oder Betondachziegel, naturrot bis dunkelroter oder rotbrauner Farbe zu verwenden. Es darf kein helles oder glänzendes Material verwendet werden. Solaranlagen sind zulässig. Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung in Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.

4.0 Materialien und Farbe § 74 (1) 1 LBO

Als Fassadenmaterial sind Putz und Holz, in Ausnahmefällen Naturstein mit rauher Oberfläche, zu verwenden. Nicht zulässig sind Kunststoffe, glänzende oder geschliffene Baustoffe und starkstrukturierte Putzarten. Ungebrochene Primärfarben und sehr dunkle Farbtöne sind als Anstrich für Fassadenflächen nicht zulässig.

5.0 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des Dachgeschosses zu begrenzen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 1,50 qm nicht überschreiten.

Bei Eckgebäuden gilt die angegebene Gesamtfläche der Werbeanlagen nur für die Hauptfassade.

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen.

Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschneiden. Werbeanlagen nebeneinanderliegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

6.0 Antennen § 74 (1) 4 LBO

Fernseh- und Tellerantennen sollen im ganzen Gebiet nicht ausgeführt werden. Antennen sind vorzugsweise unter Dach zu montieren. Für jedes Gebäude ist maximal eine Außenantenne (auch Tellerantenne) zulässig.

7.0 Einfriedigungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens 0,75 m hoch sein. Zäune aus Kunststoff oder Stacheldraht sind nicht zugelassen.

Sockelmauern sind bis max. 50 cm zugelassen. Abböschungen sind zu bevorzugen.

Heckenbegrenzung; Holz- oder Maschendrahtzäune sind zugelassen.

8.0 Außenanlagen § 74 (1) 3 LBO

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind möglichst wasserdurchlässige Beläge anzubringen. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.

C. Hinweise

1. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 BodSchG §§1, 202 BauGB, §§ 1,2 NatSchG) zu berücksichtigen.

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, daß auch dem Schutzzweck des § 1 Bodenschutzgesetz Rechnung getragen wird.

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen oder Funde zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

Anfallender Erdaushub (nach Ober- oder Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen, usw.).

Anfallender Erdaushub ist so weit als möglich auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden. Überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter kulturfähiger Unter- und Oberboden, sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen bei Landschaftsbauarbeiten oder im Wegebau nach Maßgabe der Gemeinde einzusetzen. Bei Ausbauzwischenlagerung und Einbau von Unter- und Oberboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhalten fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe müssen dem Stand der Technik gem. § 19 g und h Wasserhaushaltsgesetz entsprechen. Einwandige unterirdische Lagerbehälter dürfen nicht eingebaut werden.

2. Die im Bebauungsplan zur Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der K 7958 und deren Schalleinwirkungsbereiche liegen. Sie ist damit durch die vorhandene Kreisstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß sich die Straßenbauverwaltung nicht an privaten Schallschutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen beteiligen kann.

3. Hinterbeton für Randbefestigungen der Straßen- oder Fußgängerbereiche sind auf den Grundstücken zu dulden.

Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

4. Bepflanzungen entlang der K 7958 sind vor der Ausführung mit dem Straßenbauamt abzustimmen.
5. Verkehrsgefährdende Verschmutzungen der K 7958 sind zu vermeiden.
6. Der K 7958 und deren Entwässerungseinrichtung darf kein Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zugeleitet werden.
7. Im Bereich des Straßenkörpers der K 7958 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.
8. Müllbehälter sind möglichst so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.