

Stadt Aulendorf

Bebauungsplan
„Sandäcker II – 1. Änderung“
und
Örtliche Bauvorschriften
„Sandäcker II – 1. Änderung“

Zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 18.06.2012

22.10.2012

Textteil und Verfahrenshinweise
zum Bebauungsplan
„Sandäcker II – 1. Änderung“
und
Örtliche Bauvorschriften
„Sandäcker II – 1. Änderung“
der Stadt Aulendorf

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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), zuletzt geändert durch Artikel
2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S 357)

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000
(GBl. S 581) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (Gbl. S. 793).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (6) BauNVO § 8 BauNVO
2.1.1	GE	Gewerbegebiet nach § 8 (1) und (2) BauNVO Die Nutzungen nach § 8 (3) 1 sind ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 21 a BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ 0,8	maximal zulässige Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	TH max. 7,5 m	maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude (siehe zeichnerischer Teil) Die maximale Traufhöhe wird gemessen: - bei geneigten Dächern von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufseite, - bei Flachdächern von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika.
2.2.3	FH max. 13,0 m	maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude (siehe zeichnerischer Teil) Die maximale Firsthöhe wird gemessen: - bei geneigten Dächern von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First, bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante Dacheindeckung an der Firstseite.
2.2.4	Werbeanlagen	Die max. Höhe von Werbeanlagen ist auf 6,0 m ab Oberkante des umgebenden Geländes begrenzt.
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. § 22-23 BauNVO §12 und § 14 (1) und (2) BauNVO

2.3.1	a	abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit Gebäuelängen bis max. 70 m (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Garagen und Stellplätze	Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.3.4	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb zugelassen.
<hr/>		
2.4	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB Öffentliche Straßenverkehrsfläche (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.5	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB Öffentliche Grünfläche Wegebegleitgrün (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	§1 a (3) BauGB § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 a BauGB
2.6.1	Pflanzgebote	Bäume zur Eingrünung des Baugebietes entlang der Erschließungsstraßen, Arten gem. Pflanzliste 1 (siehe zeichnerischer Teil) Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit Gehölzen gleicher Art und gleichen Habitus zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann gegenüber der Plandarstellung um bis zu 5 m versetzt werden. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen - Wegebegleitgrün sind bei Pflege- und Erhaltungs- maßnahmen mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen. Das Saatgut ist auf die Standortverhältnisse abzustimmen.

2.6.2	Regenwasser-Bewirtschaftung	<p>Bei neuen Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen muss das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in Sickermulden über eine 30 cm starke bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Der Notüberlauf von Regenwasserzisternen muss in die Versickerungsanlage geführt werden.</p> <p>Die Dimensionierung der Sickermulde ist im Bauantrag nachzuweisen (siehe Hinweise). Auf den Flächen, die in die Sickermulde entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt. Oberflächenwasser von Flächen mit starken Verunreinigungen (z.B. von Waschplatten, Betankungsflächen) muss in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.</p>
2.6.3	Bodenversiegelungen	<p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Arbeits- und Lagerflächen) zu begrenzen.</p> <p>Innerhalb der Baugrundstücke sind bei neuen Bauvorhaben für Stellplätze generell, für die übrigen befestigten Flächen soweit als möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrassen u.ä.).</p> <p>Nicht bebaute und nicht befestigte Flächen sind zu begrünen.</p>
2.6.4	Erdaushub	<p>Der Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen. Der gewachsene Boden ist soweit als möglich zu erhalten. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.</p> <p>Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.</p>
2.6.5	Insektenschutz	<p>Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Straßen und Gebäude, sowie für beleuchtete Werbeanlagen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten mit Lichtstrahl nach unten) verwendet werden. Die Beleuchtung soll, soweit dies aus Sicherheitsgründen möglich ist, in den späten Nachtstunden abgeschaltet werden.</p> <p>Es sind nur Photovoltaikanlagen mit entspiegelter Oberfläche zulässig, die nicht mehr als 8% Licht reflektieren.</p>

2.7	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3) BauGB Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der neu zu errichtenden Gebäude darf max. 0,60 m über oder unter der Höhe des jeweils angrenzenden Straßenabschnittes liegen.
-----	------------------------------------	---

2.8	Planbereich	§ 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sandäcker - 1. Änderung“ (siehe zeichnerischer Teil) Der Bebauungsplan „Sandäcker – 1.Änderung“ ersetzt innerhalb seiner Grenzen den Bebauungsplan „Sandäcker II“ genehmigt 14.07.1988
-----	-------------	--

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur rote, rotbraune, sowie hell- bis dunkelgraue Farbtöne zulässig.
3.1.2	Fassadengestaltung	Für die Fassadengestaltung sind grelle Farben sowie dauerhaft glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.
3.2	Werbeanlagen	§ 74 (1) 2 LBO
		Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3
3.3.1	Einfriedungen	Als Einfriedungen der Grundstücke sind Draht- und Metallzäune ohne Sockel bis max. 2,0 m Höhe, sowie geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Gehölzen gem. Pflanzliste 2 zugelassen.

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	<p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege, beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</p> <p>Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.</p>
4.2	Niederschlagswasser	<p>Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Für die Bemessung der Versickerungsanlagen gelten folgende Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß A 138 - Größe der Sickersmulde 10% - 15% der angeschlossenen Fläche - Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht - Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen <p>Die Versickerung von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist mit der Baugenehmigung beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Hiervon kann abgewichen werden, sofern die Dachflächen kleiner sind als 500 m² und der Betrieb keine Schadstoffe emittiert.</p>
4.3	Dachinstallationen	<p>Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden.</p> <p>Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Kunststoff zu verwenden.</p>
4.4	Drainagen	<p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen und Sickerschächte sind nicht zulässig.</p>

5. Anhang

5.1 Pflanzlisten

5.1.1 Pflanzliste 1

Bäume für die
Eingrünung gem.
Pflanzgebot 1

Hochstamm
3xv, 12-14

Feldahorn
Spitzahorn
Sandbirke
Wildapfel
Vogelkirsche
Wildbirne
Stieleiche
Mehlbeere
Gemeine Eberesche
Winterlinde

Acer campestre
Acer platanoides
Betula pendula
Malus silvestris
Prunus avium
Pyrus communis
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

5.1.2 Pflanzliste 2

Sträucher für die
Einfriedung der
Baugrundstücke

Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Weinrose
Wolliger Schneeball

Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Viburnum lantana

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet
„Sandäcker II – 1.
Änderung"
und
Örtliche Bauvorschriften
"Sandäcker II –
1.Änderung"

zeichnerischer Teil
textlicher Teil

Gefertigt, den 22.10.2012

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

6.	Verfahrenshinweise Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
6.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO am 13.02.2012
6.2	Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.03.2012
6.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 05.04.2012
6.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB Des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 26.03.2012 der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.03.2012 mit Begründung vom 26.03.2012 vom 10.04.2012 bis 09.05.2012
6.5	Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3(2)4 BauGB und Beschluss für die erneute, verkürzte Auslegung durch den Gemeinderat am 18.06.2012
6.6	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 29.06.2012

6.7 Erneute verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB
Des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 18.06.2012
der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.06.2012
mit Begründung vom 18.06.2012

vom 02.07.2012 bis 16.07.2012

6.8 Wiederholte ortsübliche Bekanntmachung der erneuten,
verkürzten öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB

am 14.09.2012

6.9 Erneute verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB
Des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 18.06.2012
der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.06.2012
mit Begründung vom 18.06.2012

vom 24.09.2012 bis 08.10.2012

6.10 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
gem. § 3(2)4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den
Gemeinderat gem. § 10(1) BauGB i.V.m. § 74(7) LBO

am 22.10.2012

Aulendorf, den

Matthias Burth
Bürgermeister

6.11 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt
mit dem Satzungsbeschluss

vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Aulendorf, den

Matthias Burth
Bürgermeister

6.12

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(3) BauGB

am

Aulendorf, den

Matthias Burth
Bürgermeister