

Textteil und Verfahrenshinweise zum Bebauungsplan
„Sandweg 1. Änderung“ und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Sandweg 1. Änderung“ der Stadt Aulendorf

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

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).

1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
(GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760).

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000
(GBl. S 581) zuletzt geändert am 28.05.2003 (Gbl. S. 269).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (6) BauNVO § 4 BauNVO
2.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1. BauGB §§ 16 - 20 BauNVO
2.2.1	Geschoßflächenzahl GFZ	maximal zulässige Geschoßflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil).
2.2.2	Grundflächenzahl GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil).
2.2.3	Gebäudehöhen max.Traufhöhe	(siehe zeichnerischer Teil) Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante Bedachungsmaterial. Die Traufhöhe muß mit mind. 50% der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO § 12 und § 14 (1) und (2) BauNVO
2.3.1	offene Bauweise	nur Hausgruppen zulässig (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenze	(siehe zeichnerischer Teil) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
2.3.3	Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze	Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze sind nur in den hierfür besonders gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig. (siehe zeichnerischer Teil).
2.3.4	Einfahrtsbereich zur Tiefgarage	(siehe zeichnerischer Teil)

2.3.5	Flächen für Nebenanlagen	(siehe zeichnerischer Teil) Als Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind in einer 5m tiefen Zone des Hausgartens gemessen ab Hausgrund lediglich Pergolen, Trennmauern an der Grundstücksgrenze bis 1,5 m Höhe und Garten- und Gerätehäuser bis zu einer Größe von 25 m ³ zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind ohne Einschränkung zugelassen.
2.3.6	Stellung der baulichen Anlagen	vorgeschriebene Firstrichtung (siehe zeichnerischer Teil)
2.4	Verkehrsflächen	§9 (1) 11 BauGB
2.4.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	(siehe zeichnerischer Teil)
2.4.2	Öffentlicher Fuß- und Radweg	(siehe zeichnerischer Teil)
2.5	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
2.5.1	private Grünfläche Kinderspielplatz	(siehe zeichnerischer Teil)
2.6	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 25 a BauGB
2.6.1	Pflanzgebot	(siehe zeichnerischer Teil) Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen
2.7	Höhenlage der baulichen Anlagen	§9 (2) BauGB
	EFH ÜNN = 558,50	Festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30m über oder unter dieser Höhe liegen.
2.8	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	§9 (1) 21 BauGB (siehe zeichnerischer Teil)
2.9	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	
	SD	Satteldach (siehe zeichnerischer Teil)
	Dachneigung 35°-45°	(siehe zeichnerischer Teil) Beide Seiten müssen dieselbe Dachneigung haben
3.1.2	Dachdeckung	Alle baulichen Anlagen sind mit naturroten Ton- oder Betondachziegeln zu decken.
3.1.3	Dachaufbauten	Sind als abgeschleppte und als stehende Gauben zugelassen, pro Dachseite je Hauseinheit sind max. 3 Gauben zugelassen.
3.1.4	Dacheinschnitte	Sind nur als vollständig überdachte Einschnitte zulässig
3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Gelände- veränderungen	Geländeveränderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 0,5 m Höhe als Anböschung, Auf- oder Abtrag bzw. mit Stützmauer auf dem eigenen Grundstück mit max. 0,5 m Höhe zulässig.
3.2.2	Einfriedungen	Als Einfriedungen sind außer den in 2.3.5 genannten Trennmauern, Holz- und Maschendrahtzäune, sowie lebende Hecken zugelassen.
3.2.3	Bodenversiegelungen	Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten.
3.2.4	Tiefgaragen	Die Tiefgaragendecke ist im Bereich der privaten Flächen, soweit sie nicht mit Erschließungsflächen oder Stellplätzen überbaut ist, mit mind. 50 cm gut wasserspeicherndem Bodenmaterial zu überdecken und als Grünfläche bzw. Hausgarten zu gestalten.

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

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

Bebauungsplan
"Sandweg
1. Änderung"
und Örtliche
Bauvorschriften
„Sandweg
1. Änderung“
der Stadt Aulendorf
zeichnerischer und
textlicher Teil

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

gefertigt:
Aulendorf, den
26.07.2004

5. Verfahrenshinweise

5.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gem. §2(1)1 und §12(2)BauGB uns § 74 LBO

am 19.12.2002

5.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 (1) BauGB

am 01.04.2003

5.3.1 frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB

am 10.04.2003

Gelegenheit zur Einsichtnahme

vom 14.04.2003 bis 30.04.2003

5.3.2 Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

vom 07.04.2003 bis 08.05.2003

5.4 Erörterung der Bedenken und Anregungen und Billigung des
Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften und
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat

am 20.10.2003

5.5 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB

am 19.11.2003

5.6 Öffentliche Auslegung des

Bebauungsplanentwurfs vom
mit Begründung vom

der Örtlichen Bauvorschriften vom
mit Begründung vom

gem. § 3 (2) BauGB

vom 28.11.2003 bis 29.12.2003

5.7 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gem. § 3 (2) 4 BauGB
am 02.02.2004

5.8 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB
vom 04.06.2004 bis 07.07.2004

5.9 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat
am 26.07.2004

5.10 Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO
am 26.07.2004

Aulendorf, den 28. Juli 2004

Heinzler, Bürgermeister



5.11 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen
vom 26.07.2004 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Aulendorf, den 30. Juli 2004

Heinzler, Bürgermeister



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

am

Aulendorf, den 06. Aug. 2004

Heinzler, Bürgermeister



5.13 Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Aulendorf, den 09. Aug. 2004

Heinzler, Bürgermeister



Begründung

zum Bebauungsplan „Sandweg 1.Änderung“ der Stadt Aulendorf

1

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Sandweg“ sah einen zentralen öffentlichen Bereich innerhalb der Wohnanlage mit Wendepplatz, öffentlichem Spielplatz und öffentlichen Stellplätzen vor.

Dies wurde so nicht realisiert.

Die innere Erschließung der Wohnanlage, sowie die Fläche für den Kinderspielplatz blieben im Besitz der Eigentümergemeinschaft.

Die südliche öffentliche Verkehrsfläche wurde nicht durchgängig vom Sandweg bis zur Hasengärtlestraße angelegt, da inzwischen an der nördlichen Grenze eine öffentliche fußläufige Verbindung zwischen beiden Straßen entstanden ist.

Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ermöglicht nun auch eine fußläufige Verbindung durch die Wohnanlage.

Der Bebauungsplan „Sandweg 1.Änderung“ weist nun innerhalb seines Geltungsbereiches die tatsächlich bestehende planungs- und eigentumsrechtliche Situation der Wohnanlage aus.

2

Nach der in der Stadt Aulendorf durchgeführten Rohrnetz-berechnung ist die Löschwasserversorgung gesichert.

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

gefertigt
Aulendorf, den 20.10.2003

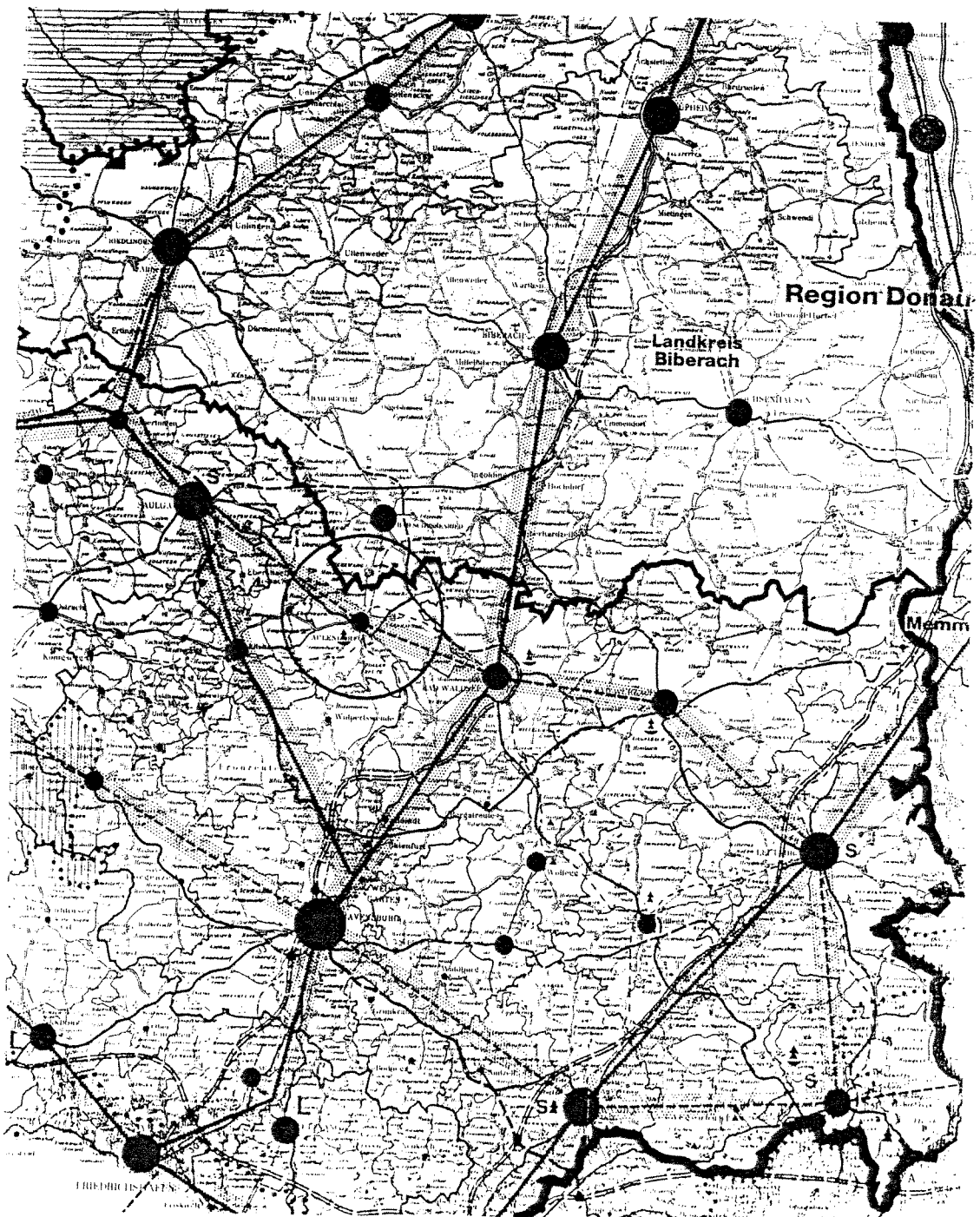
Begründung zum Bebauungsplan "Sandweg"

Gemeinde	Stadt Aulendorf
Ortsteil	Hauptort
Landkreis	Ravensburg
Regierungsbezirk	Tübingen

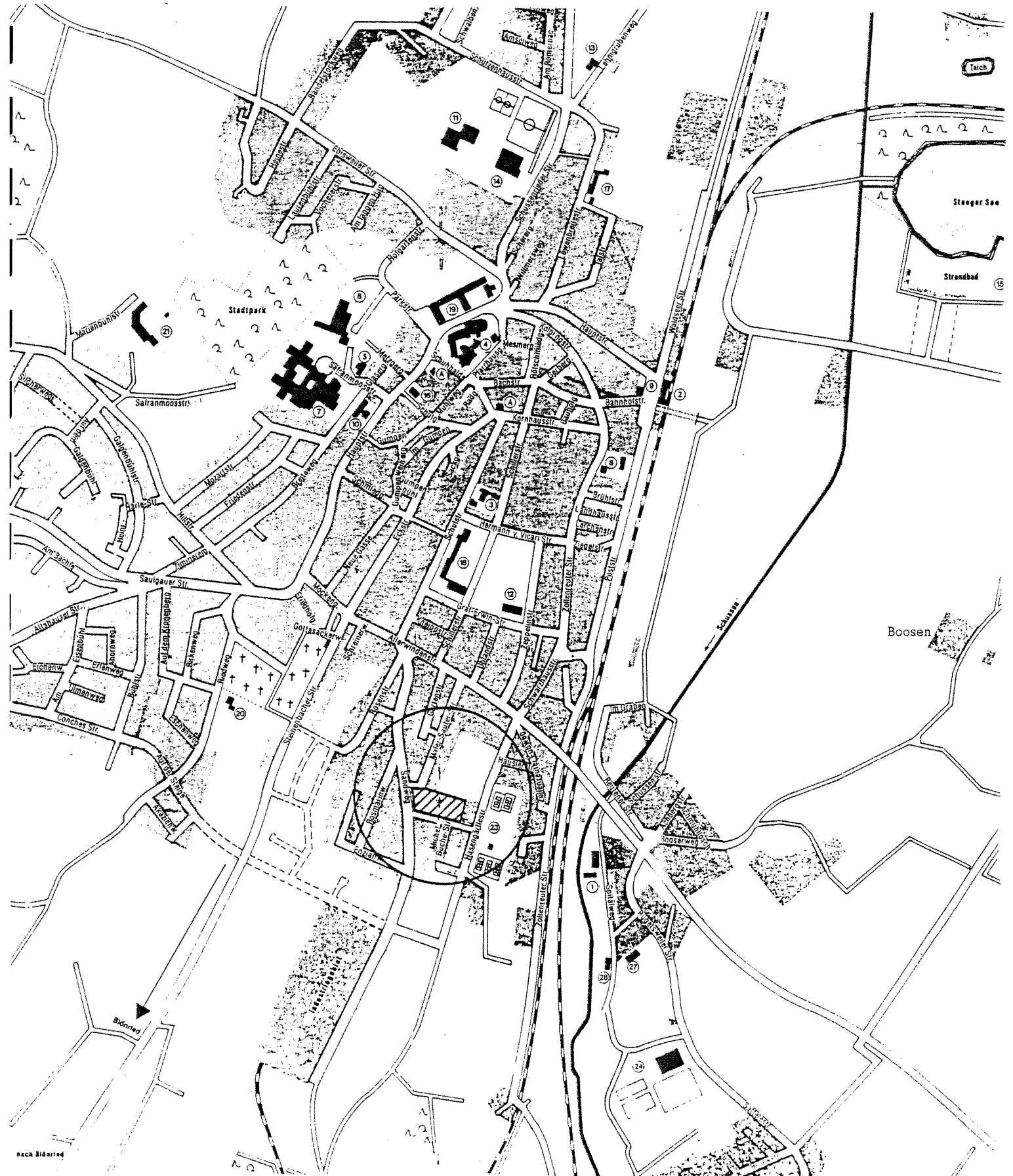
1. Lage

Die Stadt Aulendorf liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Ravensburg.

Die Stadt Aulendorf wird im Landesentwicklungsplan von Baden Württemberg als Kleinzentrum dargestellt und ist nach der Regionalplanung des Planungsverbandes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.02.1981 als Kleinzentrum und als Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung eingestuft.



Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtbereich von Aulendorf und ist ein unbebauter Restbereich inmitten bereits bestehender Bebauung. Über den Sandweg, die Maler-Sauter-Straße und die Michel-Buck-Straße erhält das Planungsgebiet Anschluß an das bestehende Straßennetz.



2. Baurechtliche Voraussetzungen und siedlungspolitische Überlegungen

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Aulendorf als Baufläche ausgewiesen.
Das Planungsgebiet ist unbebaut, ist jedoch durch das bestehende Straßennetz bereits erschlossen.

Aus ortsplanerischer Sicht ist die Ausweisung eines Wohnbaugebietes an dieser Stelle inmitten des bebauten Gebietes logisch und sinnvoll.
Im Bebauungsplan wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In der Stadt Aulendorf herrscht derzeit eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aller Größenordnung. Die Ausweisung einer Reihenhausbebauung ist deshalb sinnvoll.

3. Naturräumliche Gegebenheiten

3.1 Topographie

Das Baugebiet ist nahezu eben.
Der Höhenunterschied beträgt ca. 1,00 m zwischen den Höhen 558,82 und 557,92 ü.NN.

3.2 Bodenverhältnisse

Der Untergrund besteht hauptsächlich aus kiesigen und lehmigen Schichten.

3.3 Vegetation

Das Gebiet ist landwirtschaftlich als Wiese genutzt.
Ein Strauch- oder Baumbestand existiert nicht.

3.4 Naturschutz

Es gibt keine geschützten Bereiche.

4. Planungskonzept

Es entstehen vier Gebäudezeilen, die in Ost-Westrichtung ausgerichtet sind, sie können in ein- oder zweigeschoßiger Bauweise erstellt werden und entsprechen so der Umgebungsbebauung.

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Sandweg und die Maler-Sauter-Straße. Die Binnenerschließung besteht aus Fußwegen, die bei Bedarf auch befahren werden können.

Zwischen den Gebäudezeilen befindet sich eine erdüberdeckte Tiefgarage, in der die notwendigen PKW-Stellplätze untergebracht sind. Zu ebener Erde sind entlang der Michel-Buck-Straße 5 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Zentrum des Planungsgebietes ist ein verkehrsberuhigter Platzbereich, dem ein Kinderspielplatz zugeordnet ist.

