

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch -BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986;
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990;
3. Wohnbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990 in Verb. mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanzV - vom 18.12.1990;
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO - vom 08.08.1995.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ♦

♦1.1.

NUTZUNGSART

§ 9 (1) 1. BauGB i. V. § 1 (3) BauNVO.

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil:

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO,

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig (§ 1 (5), (6) BauNVO).

Mischgebiet § 6 BauNVO, § 1 (5), (6) BauNVO,

Die in § 6 (2) 6. - 8. und (3) BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig (§ 1 (5), (6) BauNVO). Im Erdgeschoß sind im MI-1 - MI-4 nur gewerbliche Nutzungen zugelassen (Lebensmittelmarkt) (§ 1 (7) 1. BauNVO).

Fläche für den Gemeinbedarf -Turn- und Festhalle, kulturelle Nutzungen - § 9 (1) 5. BauGB.

Für die Bewirtschaftung der angeführten Nutzungen sind die hierfür erforderlichen Einrichtungen (Küche, Lager, Bestuhlung im Freien usw.) sowie ein hierfür auch getrennt betriebenes Restaurant zugelassen. Auf der Freifläche sind die mit der Nutzung verbundenen untergeordneten Einrichtungen sowie ein Kinderspielplatz zugelassen.

♦1.2.

NUTZUNGSMAB

§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 2. u. 4., § 16 (5) BauNVO.

Im MI-1 bis MI-4 und WA-1 bis WA-12 ist im Gesamten eine Grundflächenzahl (GRZ) bis max. 0,6 festgesetzt. Abweichend von § 19 (4) Satz 2 kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 (4) 1. - 3. BauNVO bis max. 0,9 zugelassen werden.

Die Bebauung der Teilbereiche (über Tiefgarage) ist geregelt durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Werte der Grundfläche (GR).

Die Grundfläche ist als Gesamtmaß auf die überbaubaren Grundstücksflächen als jeweilige Einheit bezogen s. zeichn.

Teil.

Bei Grundstücksteilung ist die im Plan eingetragene Grundfläche (GR) in der Summe (der geteilten Grundstücke) einzuhalten und genießen Vorrang zur generell geltenden Grundflächenzahl (GRZ).

Soweit Garagen in Vollgeschossen liegen werden diese nicht auf die Geschößfläche angerechnet (§ 21 a (1) BauNVO).

Zur Berechnung der Geschößfläche in Vollgeschossen siehe Regelquerschnitte im zeichn. Teil.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt durch die im zeichn. Teil eingetragene Begrenzung der Traufe und des Firstes s. Text 1.3., sowie im MI-5 - MI-7 und WA-13 - WA-14 der Anzahl der Geschosse.

- ♦1.2.1. § 9 (1) 3. BauGB  
MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßEN Die Mindestgrundstücksgröße beträgt:  
Im WA-13 bis WA-14 450 m<sup>2</sup>,  
im MI-5 250 m<sup>2</sup>,  
im MI-6 400 m<sup>2</sup>
- ♦1.3. § 9 (2) BauGB.  
HÖHENLAGE Die Höhenbegrenzung der Gebäude ist im zeichn. Teil eingetragen mit der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe s. Text 2.6..  
Bezugsebene ist die im Bebauungsplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden). Im WA-13 und WA-14 kann die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe um ± 0,2 m geändert werden, je nach Lage des Gebäudes auf dem Grundstück.
- ♦1.4. § 9 (1) 2. BauGB i.V. mit § 22 (1) BauNVO.  
BAUWEISE - geschlossene Bauweise - g -  
- offene Bauweise - o -  
s. zeichn. Teil.
- ♦1.4.1. § 9 (1) 2. BauGB  
GEBÄUDESTELLUNG s. Eintrag der Hauptfirstrichtung im zeichn. Teil.
- ♦1.4.2. § 22 (2) BauNVO  
HAUSFORM Im WA-13 und WA-14 sind nur Einzelhäuser zugelassen.
- ♦1.5. § 9 (1) 2., 4. BauGB, § 23 BauNVO. S. zeichn. Teil.  
ÜBERBAUBARK. Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.  
BAUGRUNDST. Im MI-1 bis MI-4 und WA-1 bis WA-12 sowie im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Bebauung mit einer Tiefgarage zulässig (s. Fests. 1.2.).  
Stellplätze und Garagen sind im MI-1 bis MI-4 und WA-1 bis WA-12 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur

WA-12 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gemeinschaftstiefgarage zugelassen, ausgenommen auf den gesondert im Plan ausgewiesenen Flächen. Ausnahmen hiervon können für weitere Stellplätze (Besucherstellplätze) zugelassen werden, wenn durchschnittlich pro Wohnung mindestens bereits 1,5 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen sind. Die Freiflächen über der Tiefgarage sind intensiv zu begrünen. Im WA- 13 + 14 und MI - 5, 6, 7 sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

Nebenanlagen als Gebäude i.S. § 2 LBO außerhalb der überbaubaren Flächen sind je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf max. 20 m<sup>3</sup> begrenzt. Ausgenommen davon sind WA 13 bis WA 14. Dort sind je Grundstück eine Nebenanlage bis max. 20 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Erforderliche Nebenanlagen für die Tiefgarage (überdachte Zu- und Abfahrt, Zugänge usw.) fallen nicht unter diese Beschränkung.

- ◆1.6. SICHTFLÄCHEN § 9 (1) 10, § 9 (6) BauGB  
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, die eine max. Höhe von 0,7 m überschreitet, freizuhalten.
  
- ◆1.6.1. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11. BauGB.  
öffentlich und privat s. zeichn. Teil, Parkplätze, Stellplätze, Wege, Verkehrsgrün, TG - Zufahrt.  
Die im Bebauungsplan eingetragenen privaten Wege sind uneingeschränkt öffentlich begehbar (§ 9 (1) 11. BauGB).
  
- ◆1.7. VERSORGUNGSFLÄCHE § 9 (1) 12 BauGB  
s. zeichn. Teil  
Zweckbestimmung: Elektrizität
  
- ◆1.8. GEHRECHT § 9 (1) 21. BauGB s. zeichn. Teil.  
Die mit Gehrecht gekennzeichneten Flächen stehen der Öffentlichkeit zur Nutzung als Gehweg zur Verfügung.
  
- ◆1.9. PFLANZUNGEN § 9 (1) 25. BauGB s. zeichn. Teil.  
Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen - mindestens 8 m hochwachsend - entsprechend der Pflanzliste (s. Teil D) zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. Die im zeichnerischen Teil als Bestand dargestellten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang ist ein neuer Baum nach der im Teil D enthaltenen Pflanzliste zu pflanzen.

- ◆1.10. UNTERSCHIEDL. FESTSETZUNGEN §§ 16 (5), 16 (2) 4., 22 (1), (4) BauNVO u. § 73 (1) LBO. gekennzeichnet durch Trennungslinie nach 15.14 Plan-ZV - Unterscheidung des Maßes der Nutzung, der Geschößzahl, Höhen s. Eintrag im zeichn. Teil.
- ◆1.11. PLANBEREICH § 9 (7) BauGB s. zeichn. Teil.

C	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>
2.♦	§ 9 (4) BauGB i.V. § 74 (5) u. (6) LBO.
♦2.1. AUSSENWÄNDE	§ 74 (1) 1. LBO Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen oder als hell geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Desweiteren sind holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig. An Fassaden und Fassadenteilen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben unzulässig.
♦2.2. DÄCHER	§ 74 (1) 1. LBO.
♦2.2.1. -FORM	s. zeichn. Teil. Dachform           - Flachdach, - Walmdach - Mansarddach - Satteldach mit mittigem First, untergeordnete Dachteile können bei Satteldachfestsetzung, sofern sie an einen Hauptbaukörper angrenzen, als Flachdächer sowie als Querhaus ausgeführt werden.
♦2.2.2. - AUFBAUTEN	Dachaufbauten sind nur auf den Hauptbaukörpern zulässig Als Dachaufbauten sind Dachgaupen nur als Zwerchgiebel oder Schleppgaupen zugelassen. Die Gesamtbreite der Gaupen und Zwerchgiebel darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, die Breite der Einzelgaupe ist jeweils auf 2,5 m begrenzt. Der Abstand zwischen den Gaupen und Zwerchgiebel muß mind. 2,0 m betragen. Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Sie sind in die Längenbegrenzung der Dachaufbauten einbezogen (max. 1/3 der Trauflänge für Dachaufbauten und -Einschnitte)
♦2.2.3. OBERFLÄCHE	Ziegel oder Betondachsteine, Farbe braun - rot. Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Das Flachdach der Gemeinschaftstiefgarage ist intensiv zu begrünen.
♦2.3. GELÄNDE	§ 74 (1) 3. LBO, ( § 11 (1) LBO). Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft (s. zeichn. Teil) ist der bestehende bzw. angrenzende Geländeverlauf grundsätzlich beizubehalten (s. Höhenlinien und Regelquerschnitte im zeichn. Teil). Geländeänderungen sind als Ausnahme zugelassen zur Anpassung des Geländes an - Geschoßebenen, - Garagen, - Straße zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen, - Flächen der Freisitzplätze.

◆2.4.  
ABSTANDSFL.

§ 74 (1) 6. LBO.

Die Unterschreitung von Abstandsflächen ist im Bereich des MI-1 bis MI-4 und WA-1 bis WA-12 zulässig, soweit im zeichn. Teil die dargestellten Baukörper und Baugrenzen dies vorsehen (kosten- und flächensparendes Bauen, Raumbildung).

◆2.5.  
HÖHEN

§ 74 (1) 1. LBO, § 9 (2) BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO.

Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene max. zul. Trauf- und Firsthöhe.

Die Traufhöhe (TH) bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante (OK) Dachhaut. Dies gilt auch bei Rücksprüngen. Als Ausnahme kann bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) die TH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden.

Die Firsthöhe (FH) bemisst sich an der OK Firstreiter.

Bezugsebene ist jeweils die in den Bauvorlagen eingetragene Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EGH). Bei bestehenden Gebäuden ist die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe bezeichnet.

Bei Mansarddächern ist nur die Firsthöhe einzuhalten.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die max. zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt des Daches. Ausnahmen von der Höhe sind zulässig für untergeordnete, technisch erforderliche Dachaufbauten wie Antenne, Schornstein, Aufzug usw.

## HINWEISE:

- STELLPLÄTZE / GARAGEN** Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- GRUNDSTÜCKSTEILUNG** Sollten Baugrundstücke innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geteilt werden, ist zu beachten, daß die Nutzungswerte für die jeweiligen Baugrundstücke aufgeteilt werden (Regelung durch Baulast).
- ARCHÄOLOGIE** Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
- OBERFLÄCHENWASSER** Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten -z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen. Es ist darauf zu achten, daß kein Oberflächen- oder Grundwasser in das Kanalsystem gelangt.
- ALTLASTEN** Das Gutachten des Büros BWU ist zu beachten.
- ENTWÄSSERUNG** Wegen der Höhenlage vorhandener und neu zu bauender Entwässerungsleitungen sind zum Teil Keller und Hangschosse nicht mit natürlichem Gefälle entwässerbar. Die Kanalplanung ist zu beachten.

als Bäume:

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- ~~Krimlinde~~ (~~Tilia euchlora~~)
- Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
- rotblühende Roßkastanie (Aesculus x carnea 'Briotii')

als Sträucher:

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- ~~Weißdorn~~ (~~Crataegus monogyna~~)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

als Kletterpflanzen:

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
- (Parthenocissus tric. Veitchii)

als Hecke:

- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)



Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist zur Zeit in der Auslegung. Die Fläche des früheren Gewerbegebietes "Lanzgelände" ist als Wohngebiet ausgewiesen.

Notwendigkeit der Aufstellung

Das frühere Traktorenwerk Lanz wird nicht mehr weiterbetrieben. Diese wichtige, innerstädtische Baufläche in unmittelbarer Nähe des Schlosses und der Festhalle bzw. Schulen muß einer wohn- und mischgenutzten Bebauung zugeführt werden. Für die Stadt Aulendorf entstehen dadurch sichtbare Vorteile hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung, möglicher Begrünung, Verringerung des Schwerlastverkehrs und der Emissionen im innerstädtischen Bereich.

Mit dem Abbruch der gewerblich genutzten Hallen kann in den großen Gartenflächen der Bebauung entlang der Zollenreuter Straße eine zusätzliche bauliche Nutzung vorgenommen werden, sie war bisher wegen fehlender Erschließung und vorhandener Emissionen nur eingeschränkt möglich.

Ziele der Planung

Die im Umfeld vorhandene, kleingliederige Bebauung soll entlang der Schillerstraße und der Zeppelinstraße beibehalten werden. Dort sind zweigeschossige Wohnhäuser mit zwischenliegenden, eingeschossigen Zwischenbauten vorgesehen. An der Kornhausstraße ist durch die Ausweisung eines Mischgebietes die Ansiedlung von weiteren Einkaufsmöglichkeiten bzw. Büroflächen möglich.

Im südlichen Teil der Grundstücksflächen ist eine Gemeinbedarfsfläche zum Bau einer Turn- und Festhalle oder sonstiger kultureller Einrichtung eingeplant. Die bestehenden Hermann-von-Vicari-Straße wird in den Norden dieser Einrichtung verlegt. Dadurch wird von der Graf-Erwin-Straße bis zur neuen Hermann-von-Vicari-Straße eine zusammenhängende Grünfläche ohne Straßenunterbrechung geschaffen. Die bestehenden Schulen, die Kirche mit Kindergarten, und die neu geplante Turn- und Festhalle ergeben einen neuen öffentlichen Bereich an dieser Grünfläche.

Die vorhandene Zeppelinstraße, sie diene seither als Zufahrt zum Gewerbegebiet und zu den bestehenden Wohnhäusern Nr. 1 + 3 wird als Erschließungsstraße für die bestehende Bebauung und die neue Bebauung auf dem Flurstück 183 beibehalten. Am Kreuzungsbereich zur Kornhausstraße ist eine Tiefgarageneinfahrt geplant. Dies ist die kürzeste Entfernung zur übergeordneten Straße, der L 284 Zollenreuter Straße. Die Zeppelinstraße wird zusätzlich auf der Ostseite mit einem Verkehrsgrünstreifen versehen, um einen größeren Abstand zur bestehenden Wohnbebauung herzustellen. Die Weiterführung der Zeppelinstraße in südliche Richtung ist nur als Geh- und Radweg geplant, damit kein Durchgangsverkehr von der Hermann-von-Vicari-Straße zur Kornhausstraße entsteht. Dieser Geh- und Radweg endet in einer Wendepalte, dort wird der Anschluß zur Hermann-von-Vicari-Straße hergestellt. Damit sind alle Grundstücke von einer

öffentlichen Straße aus erschlossen. Die Fußwegverbindungen innerhalb des Flurstücks 2141 werden durch ein Gehrecht zur Benutzung durch die Öffentlichkeit gesichert, sie dienen gleichzeitig als Feuerwehrezufahrten.

#### Altlasten

Die Altlasten auf dem früher gewerblich genutzten Grundstück wurden durch die Firma BWU (Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie) erkundet. Das Gelände ist altlastenverdächtig, es befanden sich dort früher eine Lackiererei und eine Gießerei. Es ist zu erwarten, daß der Boden mit Mineral-Kohlenwasserstoffen kontaminiert ist. Nach Abschluß der Baumaßnahmen ist eine Untersuchung des Oberbodens auf die dort relevanten Schadstoffe durchzuführen.

### BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN NACH § 8A NATSCHG

#### BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG

##### Boden und Wasser

Die Fläche des bisherigen Gewerbegrundstücks ist zu fast 100% bebaut bzw. versiegelt. Wie oben erwähnt, wird dort mit Altablagerungen gerechnet. Im augenblicklichen Zustand ist von einer Gefährdung des Grundwassers auszugehen.

##### Klima und Flora

Das Gebiet liegt im Bereich eines regionalen Luftmassenzirkulationssystems von West nach Ost.

Im Bereich des bisherigen Gewerbegebietes sind keine nennenswerten Bestände von Bäumen und Sträuchern zu verzeichnen. An der östlichen Grundstücksgrenze (im Bereich des Flurstück 183) besteht eine Baum- und Strauchgruppe, sie bleibt erhalten.

##### Landschaftsbild

Die vorhandenen Betriebsstätten (sie sind durch Aufgabe des Betriebes zum Teil in einem schlechten Zustand) stören das Landschaftsbild. Die umliegende Bebauung ist kleingliederig und zweigeschossig.

##### Eingriffsbewertung

Mit der Umwidmung der gewerblich genutzten Fläche, und der Beseitigung eventueller Altlasten entstehen erhebliche Vorteile für Boden und Wasser. Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Verringerung der Emissionen verbessert. Das Landschaftsbild wird durch die vorgeschlagene, kleinteilige Bebauung positiv verändert.

## AUSGLEICHSMABNAHMEN

- Entlang der Schillerstraße und der Kornhausstraße werden weitere Straßenbegrünungen mit hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen vorgesehen.
- Notwendige Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden müssen mit begrünten Dächern ausgeführt werden.
- Offene Stellplätze und Gehwege werden soweit wie möglich mit sickerfähigem Belag versehen.

### Folgerungen

Die geplante Maßnahme ist, bezogen auf die früher gewerblich genutzte Fläche, als Verbesserung zu sehen. Dies gilt nicht für die zusätzlichen Wohnhäuser in den Gartenflächen entlang der Zollenreuter Straße. Dort muß mit einer entsprechenden Bepflanzung der Ausgleich innerhalb des Grundstücks erreicht werden.

Trotzdem kann in einer Gesamtbetrachtung davon ausgegangen werden, daß zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig sind. Die Maßnahmen verbessern die jetzige Situation im Sinne des Naturschutzes.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird die Planungsfläche als allgemeines Wohngebiet bzw. zur Kornhausstraße als Mischgebiet festgesetzt. Die in der BauNVO möglichen Zulässigkeiten werden wegen angrenzender Bebauungen und der Wichtigkeit des Planungsstandortes beschränkt.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche dient der Sicherung einer Fläche zum Bau einer öffentlichen Einrichtung an diesem Standort.

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche und der maximalen Geschosßfläche erfolgt durch absolute Zahlen. Dies ist notwendig, weil der Bezug zum Grundstück durch die verschiedenen Nutzungsarten nicht hergestellt werden kann. Generell ist davon auszugehen, daß im MI 1 - MI 4 und im WA 1 - WA 12 die Grundflächenzahl bei einem Wert von max. 0,6 bezogen auf das Gesamtgrundstück festgesetzt wird. Abweichend von dieser Festsetzung kann beim Bau einer Tiefgarage die Grundflächenzahl bis max. 0,9 zugelassen werden.

Für WA 13 und WA 14 sowie MI 5 und MI 6 werden Mindestgrundstücksgrößen zum Bau von Gebäuden festgesetzt. Damit soll die städtebauliche Idee der freistehenden, locker gruppierten Einzelhäuser weiter verfolgt werden.

### Grünordnungsplan

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan eingearbeitet, der die Neuanpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sichert.

### Versorgung mit Strom und Wasser

Die EVS versorgt das Gebiet mit Strom. Innerhalb der Planungsfläche wird der Standort einer Umformstation nachgewiesen.

### Abwasser

Das anfallende Abwasser wird der Ortskanalisation in der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

### Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca.	<u>3,3 ha</u>
Davon Mischgebiet ca.	0,5 ha
allgemeines Wohngebiet ca.	2,3 ha
Gemeinbedarfsfläche ca.	<u>0,5 ha</u>
Gesamt	3,3 ha.

Unter Berücksichtigung möglicher Nutzungen im Dachgeschoß sind im Bereich des früheren gewerblich genutzten Grundstücks ca. 1,3 ha Geschoßflächen möglich. Nach Abzug der Mischgebietsflächen kann davon ausgegangen werden, daß dort ca. 100 - 120 neue Wohneinheiten je nach Wohnungsgröße entstehen werden. Zwischen Zollenreuter Straße und neuer Zeppelinstraße sind weitere 8 Bauplätze in zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Dort kann je nach Nutzung mit 15 - 20 neuen Wohneinheiten gerechnet werden.

### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Kosten und Finanzierung

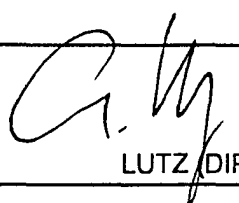

Der Stadt Aulendorf entstehen bei der Realisierung des Bebauungsplanes Kosten in Höhe von DM 210 000,-. Diese Kosten sind im Haushaltsplan des Jahres 2002 eingestellt.

## BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Auf den Wohnbauflächen der Teilgebiete WA - 11 und WA -12 nördlich der Gemeinbedarfsfläche sollen entgegen den ursprünglichen Vorstellungen eine zusammenhängende altengerechte Wohnanlage mit 60 - 65 Wohneinheiten, Café, evtl. Ladengeschäft sowie einer Tiefgarage mit 70 - 75 Stellplätzen entstehen. Im Einklang mit der Gemeinde wurden entsprechende Pläne von einem Architekturbüro gefertigt.

Dazu wird es notwendig, den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern. Eine zusammenhängende Nutzung unter veränderten Voraussetzungen läßt die früher beabsichtigte kleingliedrige Bebauung hier nicht mehr zu. Dennoch erscheint aus städtebaulicher Sicht die vorgesehene Konzeption akzeptabel. Die Änderungen beinhalten im wesentlichen eine nunmehr durchgehende 3-geschossige Bebauung, sowie zum Teil geänderte Baugrenzen, Firstrichtungen und geänderte Erdgeschoßhöhen. Die TG-Zufahrt soll aus topographischen Gründen dabei an die Ostseite des Gebietes verlegt werden. Die ursprünglichen Grund- und Geschoßflächen werden mit der geänderten Planung um ca. 10 - 15% erhöht. Die anderen Festsetzungen bleiben außer der zum Teil geänderten Bauweise (statt "abweichende" jetzt "offene" Bauweise) und des Verzichtes auf Festsetzungen zu Außenantennen von der Änderung unberührt. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend der Planung ergänzt. Die fortlaufende Numerierung der Teilgebiete muß ab WA 11 anders geordnet werden. Mit der Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) tritt die Neufassung vom 08.08.1995 in Kraft.

**BEBAUUNGSPLAN STADT AULENDORF**  
**"SCHILLER-, ZEPPELIN- UND ZOLLENREUTER STRASSE"**  
 mit 1. Änderung

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG 02.10.1995 / 01.07.1996	 LUTZ (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	STADTRAT DER STADT AULENDORF	HEINZLER (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUß:</u>	STADTRAT 7. SEP. 2001 DER STADT AULENDORF	 HEINZLER (BM)
<u>ERKLÄRUNG:</u>	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTS- VORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	

**F VERFAHRENSVERMERKE**

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFÄßT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM	12.03.2001
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM	17.03.2001
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM	29.03.2001
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM	21.03. - 23.04.01
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM STADTRAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	21.05.2001
SATZUNGSBESCHLUß VOM STADTRAT GEFÄßT	§ 10 BAUGB	AM	17.09.2001/03.12.01
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG VOM ..... BIS ..... BEI DER STADTVERWALTUNG AULENDORF	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM ..... BIS ..... BEI DER STADTVERWALTUNG AULENDORF	§ 3 (2) S. 1 BAUGB		
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1), (3) BAU-	AM	
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM	12.01.2002

**Ausfertigung**

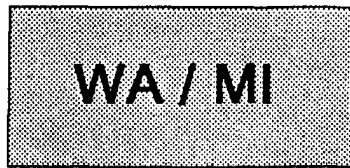
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Aulendorf vom 03.12.2001 überein.

Aulendorf, 14.01.2002

Heinzler, Bürgermeister

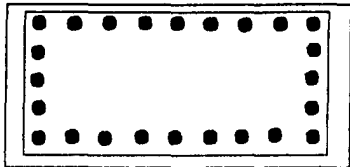


Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990.



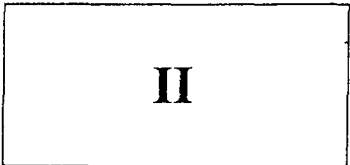
**NUTZUNGSART**  
Allgemeines Wohngebiet /  
Mischgebiet

PlanzV 1.1.3.  
s.Text 1.1.



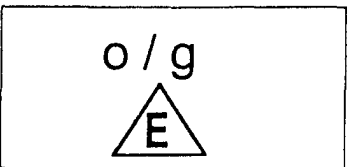
**NUTZUNGSART**  
Fläche für den Gemeinbedarf

PlanzV 4.1.  
s. Text 1.1.



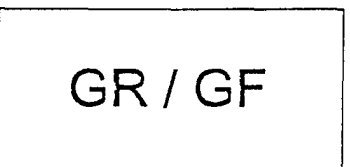
**GESCHOSZAHL**  
2 Vollgeschosse max. zul.

PlanzV 2.7.  
s. Text 1.2.



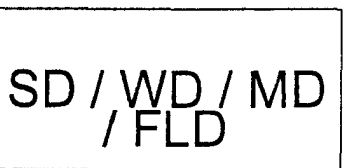
**BAUWEISE**  
offen / geschlossen  
**HAUSFORM** - Einzelhäuser

PlanzV 3.3.  
s. Text 1.4. und  
1.4.2



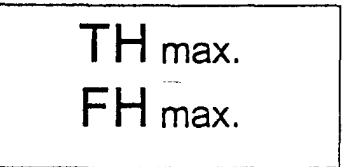
**NUTZUNGSMAß**  
Grundfläche / Geschoßfläche

PlanzV 2.6., 2.2.  
s. Text 1.2.



**DACHFORM**  
Satteldach / Walmdach / Mansard-  
dach / Flachdach

PlanzV § 2 (2) S.2  
s. Text 2.2.1.



**HÖHEN**  
Traufhöhe  
Firsthöhe

PlanzV 2.8.  
s. Text 2.5

BEISPIEL	
WA-16	II
o	Mindestgrund- stücksgößen
GR 160	GF 240
SD / WD	DN 35 - 38°
TH max.	6,00 m
FH max.	10,50 m

**NUTZUNGSSCHABLONE**

PlanzV § 2 (2) S. 2

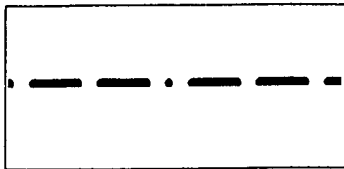
Nutzungsart mit Zu- / Zahl d. Vollgeschosse  
ordnung zu Bereich / Erd-, Obergeschoß  
Allg. Wohngebiet Teil 16

Bauweise / Mindestgrundstücks-  
offen / großen s. Textteil

Grundfläche / Geschoßfläche  
max. zul. 160 m<sup>2</sup> / max. zul. 240 m<sup>2</sup> -

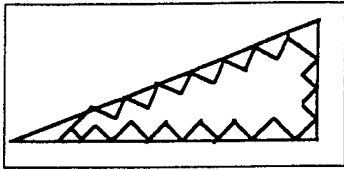
Dachform / Dachneigung  
Sattel-, Walmdach / 35 - 38°

Traufhöhe max. zul. / Maßzahl  
Firsthöhe max. zul. / Maßzahl



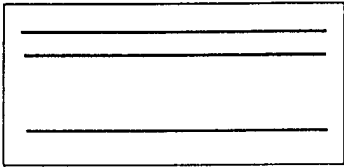
BAUGRENZE

PlanzV 3.5.  
s. Text 1.5.



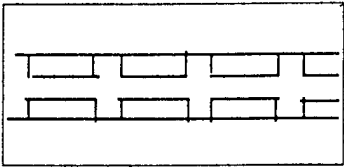
SICHTFLÄCHE

PlanzV 15.8.  
s. Text 1.6.



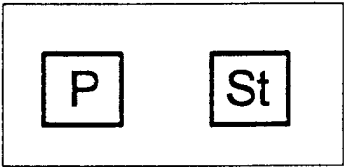
VERKEHRSFLÄCHE  
Gehweg, Straße

PlanzV 15.8.  
s. Text 1.6.1.



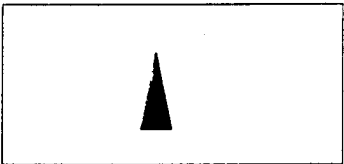
GEHRECHT  
zugunsten der Allgemeinheit  
FEUERWEHRZUFAHRT

PlanzV 15.5.  
s. Text 1.8.



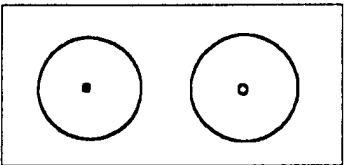
PARKPLÄTZE - öffentlich - /  
STELLPLÄTZE - privat

PlanzV 6.3.  
s. Text 1.6.



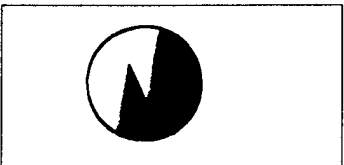
ZU- UND ABFAHRT  
Tiefgarage

PlanzV 6.4.  
s. Text 1.6.



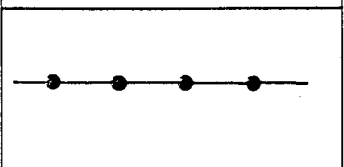
PFLANZBINDUNG /  
PFLANZGEBOT

PlanzV 13.2.  
s. Text 1.9.



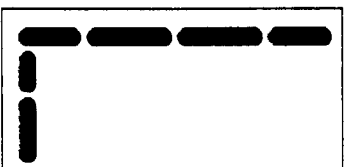
VERSORGUNGSFLÄCHE  
Elektrizität

PlanzV 7  
s. Text 1.7.



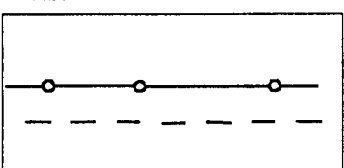
ABGRENZUNG  
unterschiedlicher Festsetzungen

PlanzV 15.14.  
s. Text 1.10.



GELTUNGSBEREICH  
des Bebauungsplanes

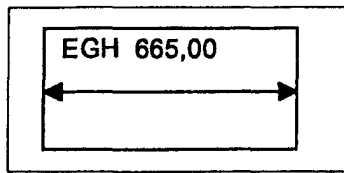
PlanzV 15.13.  
s. Text 1.11.



GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
vorhanden / geplant

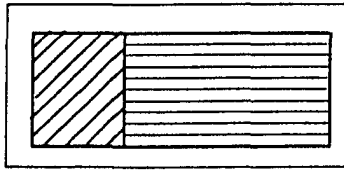
DIN 18 702,  
3.1.5.  
s. Text 1.2.





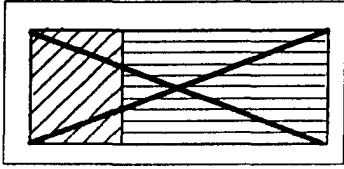
BAUKÖRPER (unverbindlich)  
FIRSTRICHTUNG (verbindlich)  
ERDGESCHOßFUßBODENHÖHE

PlanzV § 2 (2) S. 2.  
s. Text 1.3., 1.4.1.



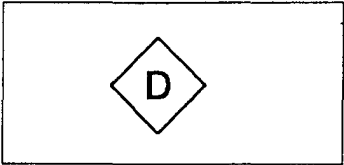
BAUKÖRPER  
vorhanden

DIN 18 702,  
7.13.



BAUKÖRPER  
vorhanden, zum Abbruch

PlanzV § 2 (2) S. 2.  
s. Text



Denkmalschutz  
geschütztes Objekt  
(nachrichtlicher Eintrag)

PlanzV 14.3.