
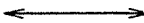
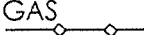
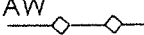
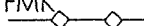
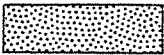
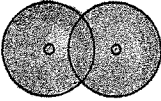

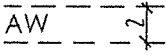
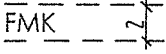
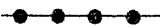



Textliche Festsetzungen und Legende zum Bebauungsplan  
„Talstraße Erweiterung 1“ der Stadt Aulendorf

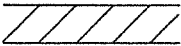
1. Rechtsgrundlagen
  - 1.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
  - 1.2 Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - 1.3 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)
  - 1.4 Planzeichenverordnung  
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
  - 1.5 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)

|       |                                  |  |
|-------|----------------------------------|--|
| 2.    | Planungsrechtliche Festsetzungen | § 9 BauGB und BauNVO   |
| 2.1   | Art der baulichen Nutzung        | § 9 (1) 1. BauGB<br>§ 6 BauNVO   |
|       | MI                               | Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO. Die Nutzungen nach § 6 (2) 6,7,8 BauNVO sind nicht zugelassen.  |
| 2.2   | Maß der baulichen Nutzung        | § 9 (1) 1. BauGB<br>§§ 16 - 21 a BauNVO  |
| 2.2.1 | Geschoßfläche GF                 | Größe der maximal zulässigen Geschoßfläche innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenze (siehe Planeinschrieb).<br><br>Die Geschoßfläche ist gem. § 20 (3) Satz 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln. Die Flächen von Garagen werden nicht auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet. |
| 2.2.2 | Grundfläche GR                   | Größe der maximal zulässigen Grundfläche innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenze. (siehe Planeinschrieb).<br><br>Die Grundfläche ist nach § 19 (4) BauNVO zu ermitteln.  |
| 2.2.3 | Zahl der Vollgeschoße            |  |
|       | II                               | 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze  |
| 2.2.4 | Gebäudehöhen                     |  |
|       | TH max                           | Traufhöhe siehe Planeinschrieb<br><br>Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren bei geneigten Dächern, bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der OK der Decke über dem obersten Geschoß.                 |

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 2.3   | Bauweise,<br>überbaubare<br>Grundstücksfläche,<br>Gebäudestellung  | § 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO<br>§ 14 (1) und (2) BauNVO   |
| 2.3.1 | o  | Offene Bauweise   |
| 2.3.2 | Baugrenze<br>                           | die überbaubaren Grundstücksflächen werden<br>durch Baugrenzen festgelegt<br><br>Baugrenze  |
| 2.3.3 | Garagen und Stellplätze  | Oberirdische Garagen sind im Gebäude integriert<br>oder freistehend innerhalb und außerhalb der<br>überbaubaren Flächen zulässig.<br><br>Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der<br>überbaubaren Flächen zulässig.<br><br>Offene Stellplätze sind auf dem Grundstück<br>innerhalb der überbaubaren Flächen und<br>außerhalb davon entlang der Erschließungs-<br>bereiche zulässig. |
| 2.3.4 | Nebenanlagen   | Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO<br>sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung<br>zugelassen.  |
| 2.3.5 | Stellung der baulichen<br>Anlagen<br> | Firstrichtung für die Baukörper mit Satteldach<br><br>bei Gebäuden mit Walmdach ist die Firstrichtung<br>freigestellt   |
| 2.4   | Hauptversorgungs- und<br>Entsorgungsleitungen  | § 9 (1) 13 BauGB  |
|       | GAS                                   | Erdgasleitung   |
|       | AW                                    | Hauptabwasserkanal  |
|       | FMK                                   | Hauptfernmeldekanal   |

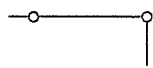
|       |   |  |
|-------|---|--|
| 2.5   | Grünflächen   | § 9 (1) 15 BauGB   |
|       |    | private Grünfläche   |
| 2.6   | Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft                        | § 9 (1) 25 a BauGB   |
| 2.6.1 |    | Pflanzgebot für Bäume gem. Pflanzliste 1   |
|       |   | Zusätzlich zu den durch Pflanzgebot festgesetzten Bäumen ist je 200 m <sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. |
| 2.7   | Flächen mit Leitungsrechten   | § 9 (1) 21 BauGB   |
| 2.7.1 |  | für Gasleitung zugunsten der Thüringischen Gasversorgung AG (Thüga).   |
| 2.7.2 |  | für Abwasserkanal zugunsten der Stadt Aulendorf  |
| 2.7.3 |  | für Fernmeldekabel zugunsten der Deutschen Telekom   |
| 2.8   | Höhenlage der baulichen Anlagen   | § 9 (2) BauGB  |
|       | EFH ÜNN   | festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (siehe Planeinschrieb)   |
|       |   | Ist mehr als eine EFH innerhalb der Baugrenzen festgesetzt, sind die Gebäude entsprechend dem Geländeverlauf in der Höhe zu versetzen.                           |
| 2.9   | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  | PlanzV Nr. 15.14   |
|       |  | Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung   |
| 2.10  | Planbereich   | § 9 (7) BauGB  |
|       |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  |

|       |                                     |   |
|-------|-------------------------------------|---|
| 3.    | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | § 9 (4) BauGB   |
| <hr/> |                                     |   |
| 3.1   | bauliche Gestaltung der Baukörper   | § 74 (1) 1 LBO  |
| 3.1.1 | Dachform                            |   |
|       | SD                                  | Satteldach  |
|       | WD                                  | Walmdach, Zelt Dach   |
|       |                                     | Bei freistehenden Garagen wird als Dachform Satteldach festgesetzt, bei an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind auch Pult- oder Flachdach zulässig.   |
| 3.1.2 | Dachneigung                         | siehe Planeinschrieb  |
|       | DN °                                | bei Satteldach müssen beide Seiten dieselbe Dachneigung haben, bei Walmdächern sind unterschiedliche Dachneigungen an Längs- und Schmalseiten zulässig.   |
|       |                                     | Innerhalb einer Hausgruppe ist die gleiche Dachneigung zu verwenden.  |
| 3.1.3 | Dachaufbauten                       | sind nur als stehende Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen, die maximale Breite der Einzelgaube darf 2,50m nicht überschreiten. |
|       |                                     | Quergiebel sind bis zu einer max. Breite von 5,00 m zulässig.   |
| <hr/> |                                     |   |
| 3.2   | Garagen und Stellplätze             | § 37 LBO, § 74 (2) 2  |
|       |                                     | Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen, ergeben sich bei der Berechnung Bruchzahlen ist aufzurunden.  |

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 3.3   | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke                             | § 74 (1) 3 und (3) 1 LBO  |
| 3.3.1 | Gelände-<br>veränderungen  | Gelände-<br>veränderungen zur Anpassung des<br>Geländes an die Gebäude, die<br>Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen<br>sind bis zu 1,00 m Höhe als Anböschung oder<br>Abtrag bzw. mit Stützmauer zulässig.  |
| 3.3.2 | Erdaushub  | Erdaushub muß im Geltungsbereich des<br>Bebauungsplanes wieder eingebaut werden,<br>sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen<br>oder dies aus anderen Gründen unzumutbar ist.<br>Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu<br>schützen.   |
| 3.3.3 | Einfriedungen<br> | Die mit Planzeichen gekennzeichneten<br>Vorgartenbereiche dürfen nicht eingefriedet<br>werden.<br><br>Massive Grundstückeinfriedungen i.B.<br>Sockelmauern (mit Ausnahme der unter 3.3.1<br>genannten Stützmauern) sind nicht zulässig, als<br>Einfriedung ist zulässig :<br>geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste Nr.4 und<br>frei wachsende Hecken gemäß Pflanzliste Nr.3, in<br>den Hecken integrierte Maschendrahtzäune sind<br>zulässig bis max 1,00 m Höhe. |
| 3.3.4 | Bodenversiegelungen  | Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare<br>Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke<br>sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige<br>Beläge zugelassen ( z.B. Pflasterbeläge mit<br>Rasenfugen, Schotterrassen u.ä.). Auf Untergrund-<br>verdichtungen innerhalb der Baugrundstücke<br>(Gartenwege, Hauszugänge u.ä.) ist so weit als<br>möglich zu verzichten.  |
| 3.3.5 | Tiefgaragen  | Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Erdüberdeckung<br>auszuführen und als Grünfläche bzw. Hausgarten<br>zu gestalten.  |

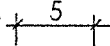
4. Hinweise

4.1 z.B. 242 Flurstücksnummern

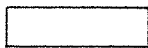


bestehende Grundstücksgrenzen

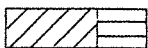
4.2 z.B. 5 Maßzahl in Metern



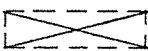
4.3 Vorgeschlagene Lage der Baukörper



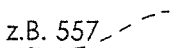
4.4 Bestehende Gebäude



4.5 Künftig wegfallende Gebäude



4.6 z.B. 557 Höhengichtlinien



4.7 Besucherstellplätze

Bei Wohnanlagen mit Tiefgaragen sollen ebenerdige Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl hergestellt werden.

4.8 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

4.9 Außenbeleuchtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte auf eine insekten freundliche Außenbeleuchtung mit Natriumdampf-Niederdruckleuchten geachtet werden.

4.10 Immissionen

Eventuell auftretende Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und dem Staatlichen Tierärztlichen Untersuchungsamt sind zu dulden.

Wegen der direkten Nachbarschaft zum ehemaligen Betriebsgelände des Allgäuer Holzindustrie ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen, daß mögliche Schadstoffgehalte des Oberbodens die zulässigen P-M-Werte nicht überschreiten.

4.11 Wohnwagen

Das Abstellen von Wohnwagen im Freien auf notwendigen Stellplätzen ist nicht zugelassen, auf §37 LBO wird hingewiesen.



---

5. Anhang

---

5.1 Pflanzlisten

|       |                               |   |  |
|-------|-------------------------------|---|--|
| 5.1.1 | Pflanzliste 1<br>Straßenbäume | Acer campestre<br>Aesculus x carnea<br>Crataegus Carrierei<br>Malus floribunda<br>Prunus subhirtella<br>Sorbus aria<br>Sorbus aucuparia<br>Tilia x euchlora | Feldahorn<br>Rote Kastanie<br>Apfeldorn<br>Zierapfel<br>Frühlings-Kirsche<br>Mehlbeere<br>Gewöhnliche Eberesche<br>Krimlinde |
|-------|-------------------------------|---|--|

Gepflanzt werden darf jeweils nur eine Art je Straßenabschnitt.

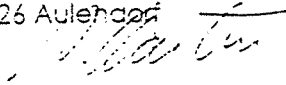
|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
| 5.1.2 | Pflanzliste 2<br>Bäume für öffentliche<br>und private<br>Grünflächen | Acer campestre<br>Acer platanoides<br>Betula pendula<br>Carpinus betulus<br>Fagus silvatica<br>Fraxinus excelsior<br>Prunus avium<br>Quercus robur<br>Sorbus aria<br>Sorbus aucuparia<br>Tilia cordata<br>Ulmus glabra | Feldahorn<br>Spitzahorn<br>Weißbirke<br>Hainbuche<br>Rotbuche<br>Gewöhnliche Esche<br>Vogelkirsche<br>Stieleiche<br>Mehlbeere<br>Eberesche<br>Winterlinde<br>Bergulme |
|-------|--|--|---|

|       |  |   |  |
|-------|--|---|--|
| 5.1.3 | Pflanzliste 3<br>Sträucher,<br>frei wachsende Hecken | Cornus mas<br>Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Crataegus monogyna<br>Lonicera xylosteum<br>Ligustrum vulgare<br>Prunus spinosa<br>Rhamnus catharticus<br>Rosa canina<br>Rosa rugosa<br>Salix caprea<br>Sambucus nigra<br>Syringa vulgaris<br>Viburnum lantana<br>Viburnum opulus | Kornelkirsche<br>Hartriegel<br>Haselnuß<br>Weißdorn<br>Heckenkirsche<br>Liguster<br>Schlehe<br>Kreuzdorn<br>Gemeine Heckenrose<br>Kartoffelrose<br>Salweide<br>Holunder<br>Gartenflieder<br>Wolliger Schneeball<br>Gewöhnlicher Schneeball |
|-------|--|---|--|

|       |                                      |  |   |
|-------|--------------------------------------|--|---|
| 5.1.4 | Pflanzliste 4<br>geschnittene Hecken | Carpinus betulus<br>Crataegus monogyna<br>Ligustrum vulgare<br>Ligustrum "Atrovirens"<br>Philadelphus 'Erectus'<br>Prunus laurocerasus<br>Spiraea x vanhouttei | Hainbuche<br>Weißdorn<br>Liguster<br>Liguster Immergrün<br>Heckenjasmin<br>Aufrechte Lorbeerkirsche<br>Prachtspiere |
|-------|--------------------------------------|--|---|

Bebauungsplan  
'Talstraße Erweiterung I'  
der Stadt Aulendorf  
zeichnerischer und  
textillicher Teil  
gefertigt: Aulendorf, den  
09.09.1996  
13.11.1996  
23.06.1997  
15.09.1997

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



|     |   |
|-----|---|
| 6.  | Verfahrenshinweise  |
| 6.1 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>gem. § 2 Abs.1 BauGB am <b>31.10.1995</b>   |
| 6.2 | Beteiligung der Bürger<br>gem. § 3 BauGB am <b>09.11.1995</b>   |
| 6.3 | Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen<br>am <b>12.02.1996</b>   |
| 6.4 | Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht<br>am <b>18.09.1996</b><br>bzw. in der Zeit vom<br>bis durch  |
| 6.5 | Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB<br>ausgelegt vom <b>25.09.</b> bis <b>25.10.1996</b>   |
| 6.6 | Als Satzung gem. § 10 BauGB vom<br>Gemeinderat beschossen am <b>27.04.1998</b><br>Aulendorf, den Aulendorf, den <b>27.04.1998</b><br>Planfertiger Bürgermeister <b>Heinzler</b> |
| 6.7 | <b>Rechtskräftig durch amtliche<br/>Bekanntmachung des Bebauungs-<br/>planes nach § 10 Abs. 3 BauGB</b> am <b>09.05.1998</b>  |