

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Laurenbühl II - 3. Änderung“

Begründungen

Gemeinde Stadt Aulendorf
Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ Begründung

1	Lage	<p>Die Stadt Aulendorf liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Ravensburg. Sie wird im Landesentwicklungsplan von Baden-Württemberg als Kleinzentrum dargestellt. Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Aulendorf als Kleinzentrum und Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.</p> <p>Das Wohngebiet „Laurenbühl II“ liegt am nordwestlichen Stadtrand von Aulendorf, südlich der Straße nach Ebisweiler. Das von der Änderung betroffene Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Spielplatzes auf dem Grundstück Flst.Nr. 817/51, sowie eine Teilfläche des öffentlichen Fußweges Flst.Nr. 817/9.</p> <p>Das Plangebiet schließt im Westen und im Norden an die bestehende Wohnbebauung an der Heinestraße an. Von der Wohnbebauung an der Laurenbühlstraße im Osten ist das Plangebiet durch eine ca. 5,5 m breite, mit Laubbäumen bepflanzte öffentliche Grünfläche abgegrenzt. Im Süden, jenseits des Fußweges zwischen Park und Ebisweiler Straße, grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.</p>
2	Bestand	<p>Die im Norden, Osten und Westen an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke des Baugebietes Laurenbühl II sind vollständig, mit großzügigen Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern bebaut.</p> <p>Das Grundstück Flst.Nr. 817/51 liegt an einem Fußweg der die Heinestraße im Nordwesten mit der Laurenbühlstraße im Osten und dem Park im Südosten verbindet.</p> <p>Das Grundstück weist eine deutliche Hanglage nach Südosten auf. Zum nördlich angrenzenden Fußweg schließt das Gelände mit einer steilen Böschung an. Der Höhenunterschied von der Grundstücksgrenze im Nordwesten bis zum Fußweg im Südosten beträgt ca. 3,50 m.</p> <p>Das Grundstück wurde bisher als Kinderspielplatz genutzt und war entsprechend mit Spielgeräten eingerichtet. Nach Fertigstellung des neuen Kinderspielplatzes im Baugebiet Safranmoos wurde die Spielplatznutzung aufgegeben. Derzeit ist nur noch der große durch inzwischen schadhafte Palisaden abgegrenzte Sandspielbereich erkennbar. Das Grundstück ist mit Gebrauchsrasen begrünt, zu den Nachbargrundstücken hin im Nordwesten mit Sträuchern, zu den Fußwegen hin im Norden, Osten und Süden mit Laubbäumen bepflanzte. Die Bepflanzung wurde fortlaufend gepflegt.</p>



Abb. 1 Plangebiet Blick nach Südwesten



Abb. 2 Plangebiet Blick nach Nordwesten

3 Anlass der Planung

Spielplatzkonzept

Die Stadt Aulendorf hat im Frühjahr 2013 alle Kinderspielplätze in der Kernstadt und in den Ortsteilen nach Lage, Einzugsbereich, Frequentierung, Ausstattung und Zustand untersucht und eine Spielplatzkonzeption ausgearbeitet. Das Spielplatzkonzept wurde vom Gemeinderat am 22.04.2013 beschlossen.

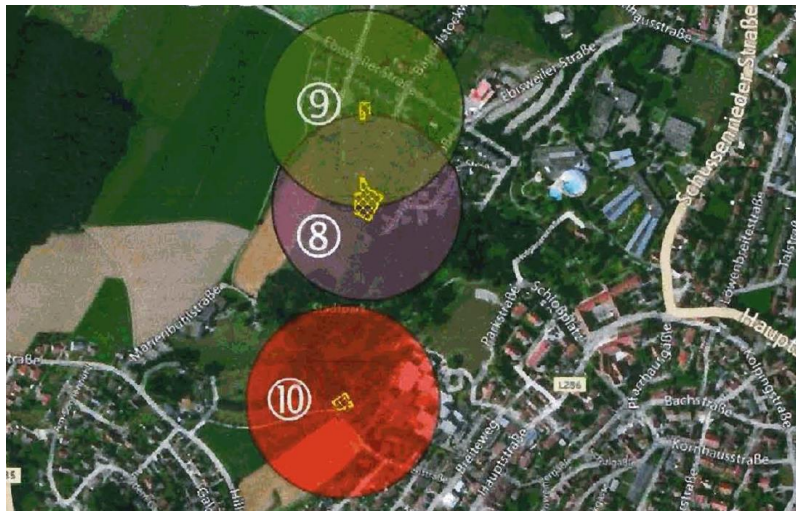


Abb. 3.: Spielplatzkonzept nordwestliche Kernstadt Aulendorf
Einzugsgebiete der bestehenden Spielplätze $r = 150$ m
(8) Heinestraße groß – (9) Heinestraße klein – (10) Safranmoos

Im Spielplatzkonzept wurde festgestellt, dass der Einzugsbereich der beiden Kinderspielplätze an der Heinestraße fast identisch ist und dass auf beiden Plätzen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen notwendig sind. Über die weitere Nutzung sollte jedoch erst entschieden werden, wenn der geplante neue Spielplatz im Baugebiet Safranmoos fertiggestellt ist.

Nach Fertigstellung des neuen Spielplatzes im Baugebiet Safranmoos hat der Gemeinderat nach intensiven Beratungen im Jahr 2017 beschlossen, den kleineren Spielplatz an der Heinestraße neu zu gestalten und als Kleinkinderspielplatz einzurichten. Größere Kinder könnten, aufgrund der fußläufigen Anbindung durch den Park, den neuen Spielplatz im Baugebiet Safranmoos nutzen.

Der größere Spielplatz zwischen Heinestraße und Park wird aufgehoben, die Fläche soll als Wohnbaufläche dem Baugbiet Laurenbühl II zugeschlagen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 817/51 als Wohnbaugrundstück zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Laurenbühl II“ für den Bereich des bisherigen Kinderspielplatzes Flst.Nr 817/51 und für den nördlich und östlich angrenzenden Teilbereich des Fußweges Flst.Nr. 817/9 geändert.

Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung „Laurenbühl II - 3. Änderung“ geführt.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird mit dem Inkrafttreten der des Bebauungsplanes „Laurenbühl II – 3. Änderung“ berichtigt.

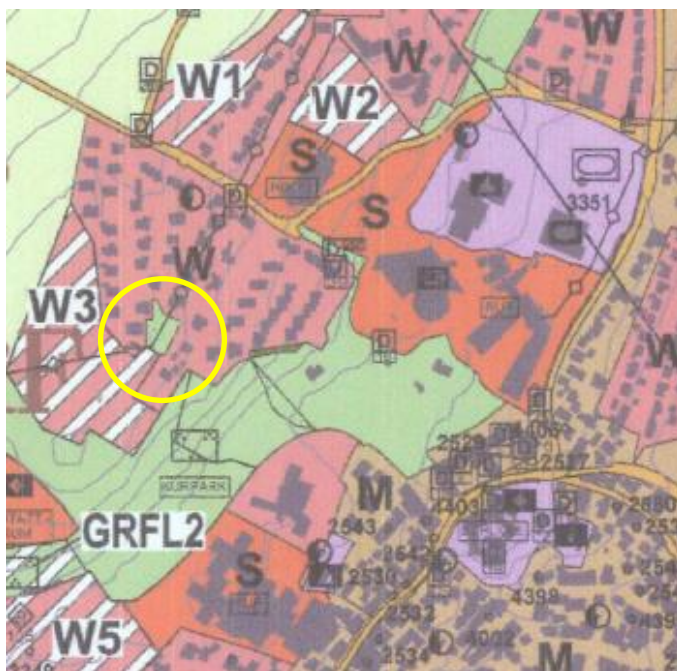


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Laurenbühl II vom 12.06.1974 als Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Fußweg festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Laurenbühl II“ dient der Nachverdichtung in einem bebauten Gebiet.

Der Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ wird im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt.

Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 20.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht wird abgesehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (siehe auch Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 08.11.2018 im Anhang).

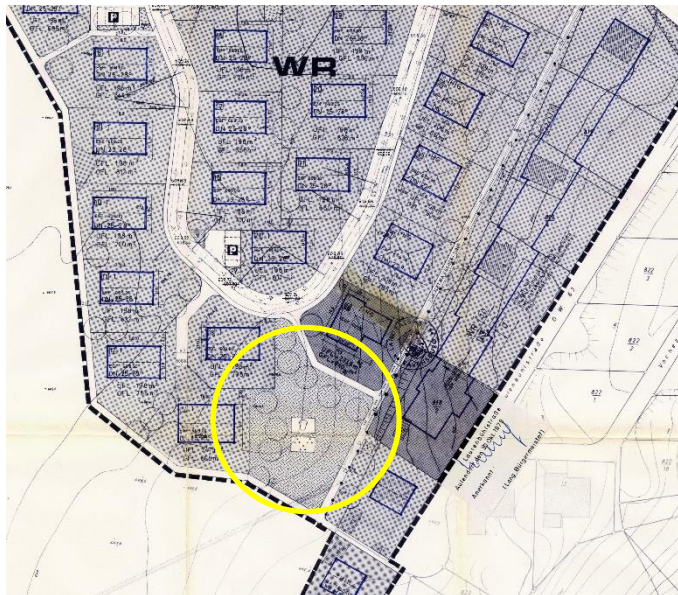


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Laurenbühl II“

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laurenbühl II – 3. Änderung“ umfasst das Grundstück Flst.Nr. 817/51, sowie eine Teilfläche des öffentlichen Fußweges Flst.Nr. 817/9 mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.722 m².

5 Umweltbelange Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete, keine Europäischen Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), ebenso keine Biotop gem. § 32 BNatSchG. Die Entfernung zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes Nr. 8023-341 „Feuchtgebiete um Altshausen“ beträgt ca. 1.130 m in südlicher Richtung.

Die bisher Öffentliche Grünfläche ist an den Rändern zu den Fußwegen hin mit insgesamt 11 Laubbäumen eingegrünt. Aufgrund der Verbreiterung des Fußweges zu einem befahrbaren Wohnweg und der geplanten Bebauung mit zwei Wohngebäuden können nicht alle bestehenden Bäume erhalten werden. Deshalb wurde, auch aufgrund der Nähe zum Park, am 09.04.2018 durch das Fachbüro Umweltkonzept, Dipl. Biologin Tanja Irg, Schwendi, eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Bestandes durchgeführt. Die bestehenden Gehölze wurden auf eine Nutzung durch Vögel und Fledermäuse untersucht.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist im Bericht vom 08.11.2018 (siehe Anhang) dargestellt.



Abb. 6 Baumbestand



Abb. 7 Baumbestand und Weg im Süden

Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen eine Fällung von Bäumen im Plangebiet bestehen, wenn die Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgt.

Zur Eingrünung des Plangebietes nach Süden hin sollen mindestens 4 Einzelgehölze erhalten werden. Als Ersatz für gefällte Bäume sollen im nördlichen Teilbereich an der Zufahrt zum Plangebiet mindestens 2 heimische Laubbäume gepflanzt werden.

Diese Vorgaben werden im Bebauungsplan jeweils durch Pflanz- und Erhaltungsgebote umgesetzt.

6 Planentwurf und Festsetzungen

Für das Plangebiet wurden im Juni 2018 5 alternative städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die nachfolgend dargestellt sind.

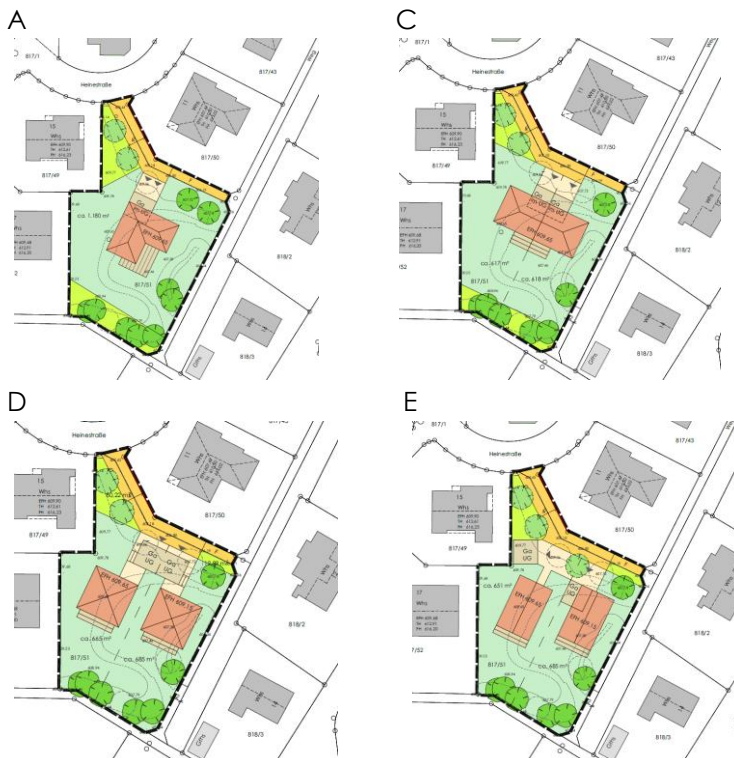


Abb. 8 Bebauungsvorschlag Varianten A-C-D-E

Der Gemeinderat hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren mit dem Bebauungsvorschlag Variante B weiterzuführen, da hier eine mäßige städtebauliche Verdichtung erreicht werden kann, zwei gleichwertige Grundstücke mit gut nutzbarem Grundstückszuschnitt entstehen und sich die geplanten Gebäude in die bestehende städtebauliche Situation einfügen.



Abb. 9 Bebauungsvorschlag Variante B

6.1 Art und Maß der Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Laurenbühl II“ ist für die Art der Nutzung Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung wird diese Festsetzung beibehalten.

Das Wohngebiet Laurenbühl ist in den an das Plangebiet anschließenden Bereichen ausschließlich mit Ein- oder Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut. Um Störungen der langjährig bestehenden Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Wohngebiet Laurenbühl ist locker mit großzügigen Wohnhäusern auf großen Gartengrundstücken bebaut. Die zulässigen Grundflächen ergeben in der Umgebungsbebauung eine Dichte von 0,25 bis 0,30 GRZ, die Grundflächen des Bestandes sind meist deutlich geringer. Um den großzügigen, durchgrünten Charakter des Wohngebietes zu erhalten und dennoch eine zeitgemäße Verdichtung zu ermöglichen, wird das Maß der Nutzung für den Planbereich mit 0,32 GRZ festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage ergeben sich auf beiden Plangrundstücken natürlich belichtbare Untergeschosse.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird daher auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über eine max. zulässige Traufhöhe von 3,80 m und eine max. zulässige Firsthöhe von 8,00 m so geregelt, dass sich die neuen Wohngebäude in die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude im Baugebiet Laurenbühl II einfügen, für die Dachgeschosse aber dennoch eine zeitgemäße Wohnnutzung möglich ist.

Bezugspunkt für die zulässigen Höhen ist der Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung, gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden).

6.2 Bebauung

Angepasst an die bestehende städtebauliche Struktur im Baugebiet Laurenbühl II wird für das Plangebiet offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden dabei durch großzügige Baugrenzen festgelegt, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zu gewähren. Für die südwestliche Baugrenze wurde ein Abstand von 6,00 m von der Grundstücksgrenze zum Fußweg Flst.Nr. 817/3 vorgegeben um den Erhalt der bestehenden Bäume zu ermöglichen.

Das Wohngebiet ist, wie im Bebauungsplan „Laurenbühl II“ vom 12.06.1974 festgesetzt, mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Die Festsetzung, dass nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, wird daher für den Bebauungsplan „Laurenbühl II - 3. Änderung“ beibehalten.

Um die Einfügung der geplanten Gebäude in die bestehende städtebauliche Struktur im Baugebiet Laurenbühl zu gewährleisten, wird die Stellung der Gebäude auf die Ausrichtung der nordöstlich anschließenden Gebäudezeile, sowie auf die Richtung der Erschließungsstraße und des weiterführenden Fußweges abgestimmt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude wird so festgesetzt, dass sich die Gebäude an das bestehende Gelände im westlichen, höher gelegenen Teilbereich der Grundstücke und an die Höhenlage der bestehenden Nachbargebäude Flst.Nr. 817/49 und 817/52 anpassen.

Mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung sind Abweichungen von der festgesetzten Höhe nach oben nur bis max. 20 cm nach unten bis max. 30 cm zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung liegt die Höhe der Erschließungsstraße im Norden und Osten ca. 2,50 m bis 3,00 m unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude.

Um steile Auffahrten mit entsprechend hohen Aufschüttungen oder Stützmauern zu vermeiden, sind Garagen nur im Untergeschoss der Gebäude oder als Anbau an das Unterschoss zulässig. Überdeckte Stellplätze sind auch freistehend zulässig.

Die Fußbodenhöhe von Garagen und überdeckten Stellplätzen ist dabei auf die Höhe des angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße abzustimmen.

Aufgrund der Geländeneigung und der Höhenlage der Erschließungsstraße sind auch Offene Stellplätze nur entlang der Erschließungsstraße bis zu einer Tiefe von 6 m ab der Grundstücksgrenze zur Straße zulässig.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen, außerhalb davon nur, sofern sie keine Gebäude sind.

6.3 Verkehrsflächen

Das Grundstück Flst.Nr. 817/51 ist bisher nur fußläufig, über den ca. 2,00 m breiten Weg zwischen Heinestraße und Park erschlossen. Um die verkehrliche Erschließung und die Zufahrt zu den beiden geplanten Grundstücken herzustellen, wird der Fußweg auf eine Breite von 4,50 m als befahrbarer Wohnweg ausgebaut. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich von Norden über die Heinestraße.



Abb. 8 Fußweg von Nordwesten



Abb. 9 Fußweg von Südosten

Das Teilstück südlich der Einfahrt zum Grundstück Plan-Nr. 2 bleibt als Fußweg erhalten. Hier sind Grundstücksfahrten nicht zulässig.

6.4 Grünflächen

Der bestehende steile Böschungsbereich an der Zufahrt von der Heinestraße wird als öffentliche Grünfläche, Wegebegleitgrün festgesetzt.

6.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

In die planungsrechtlichen Festsetzungen werden Vorgaben für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Entsprechend den Empfehlungen im Bericht zur artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 08.11.2018 wird ein Erhaltungsgebot für 4 bestehende Laubbäume am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt.

Die bestehenden Bäume entlang der Erschließungsstraße können nicht erhalten werden. Als Ersatz wird ein Pflanzgebot für 2 hochstämmige, heimische Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche und für einen Laubbaum auf dem Grundstück Plan-Nr. 1 festgesetzt.

Zum Insektenschutz werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen, sowie zur zulässigen Lichtreflexion bei Photovoltaikanlagen getroffen.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen. Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung aufgenommen (siehe Nr. 7.2).

7 Erschließung
Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche
Erschließung

Die verkehrliche Erschließung mit Zufahrt zu den beiden geplanten Grundstücken erfolgt über einen von der Heinestraße abzweigenden befahrbaren Wohnweg. Der bestehende Fußweg Flst.Nr. 817/9 wird in diesem Bereich auf eine Breite von 4,5 m ausgebaut.

7.2 Entsorgung
Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Heinestraße.

Niederschlagswasser

Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, soweit als möglich über grasbewachsenen Mulden versickert werden. Die Vorgaben gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 für die Ausführung und Bemessung der Versickerungsanlagen sind unter den Hinweisen Textteil Ziff. 4.3 aufgeführt.

Für das Plangebiet wird ein geotechnisches Gutachten mit Versickerungsversuch erstellt. Sofern aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in begrünten Mulden oder in Zisternen zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Heinestraße eingeleitet werden.

Die Vorgaben gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 für die Ausführung und Bemessung der Retentionsanlagen sind unter den Hinweisen Textteil Ziff. 4.3 aufgeführt.

Der Notüberlauf der Versickerungsmulden bzw. der Ablauf der Retentionsanlagen ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Heinestraße anzuschließen.

Abfallbeseitigung Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ravensburg beseitigt.

7.3 Versorgung
Wasser

Das Plangebiet wird über das bestehende Leitungsnetz des Eigenbetriebes Stadtwerke Aulendorf -Wasserversorgung- an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Strom Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.

Gas Eine Versorgung mit Erdgas ist über das Leitungsnetz der Thüga Energienetze GmbH möglich.

Telekommunikation Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.

8	Flächenbilanz	Gesamtläche		
		innerhalb des Geltungsbereiches	1.722 m ²	100 %
		Verkehrsflächen		
		Befahrbarer Wohnweg	332 m ²	
		Bestehender Fußweg	29 m ²	21,0 %
		Öffentliche Grünflächen		
		Wegebegleitgrün	76 m ²	4,4 %
		Bauflächen	1.285 m ²	74,6 %
		Grundstücksflächen	650 m ²	
		Plan-Nr. 1	635 m ²	
		Plan-Nr. 2		
Zulässige Grundfläche				
GRZ 32	411 m ²			

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan
„Laurenbühl II – 3. Änderung“
Begründung

Aulendorf, den 12.11.2018

Gefertigt:

Bucher + Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Tannhauser Straße 30
88326 Aulendorf

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

„Laurenbühl II – 3. Änderung“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. Sie sollen vor allem gewährleisten, dass sich die neuen Wohngebäude in die bestehende Haus- und Dachlandschaft des Wohngebietes „Laurenbühl II“ einfügen.
	Dachform	Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude im Baugebiet Laurenbühl II sind mit Satteldach ausgebildet. Südöstlich der Heinstraße schließt eine Reihe von großen erdgeschossigen Wohnhäusern mit Walmdächern an. Von der räumlichen Nähe und von der Höhenlage sind die geplanten Gebäude der nordwestlichen Nachbarbebauung zugeordnet. Deshalb wird für die Hauptbaukörper als Dachform Satteldach festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten, Garagen und überdeckte Stellplätze, sowie Nebenanlagen sind, um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren, auch Flachdächer zugelassen.
	Dachneigung	Abgestimmt auf die benachbarten Wohngebäude wird die zulässige Dachneigung für Satteldächer auf 18° bis 36° festgesetzt.
	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° als stehende Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf dabei max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Dies ermöglicht dem Bauherrn eine großzügige Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss und gewährleistet die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft der nordwestlich anschließenden Bebauung.
	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, in Anlehnung an die bestehende Bebauung und an die Festsetzungen im Bebauungsplan „Laurenbühl II“, nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, rot bis braun und hell- bis dunkelgrau zugelassen.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gelände-
veränderungen

Das natürliche Gelände wurde für die bisherige Nutzung als Spielplatz durch den Einbau von Palisaden bereits erheblich verändert. Für die Nutzung als Wohnbaugrundstück sind deshalb Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und an die Erschließungsstraße erforderlich und zulässig. Stützmauern sind entlang der Erschließungsstraße jedoch nur bis max. 0,80 m Höhe zugelassen um optische Einengungen an dem geplanten befahrbaren Wohnweg zu vermeiden. Entlang der Nachbargrenzen zu den Grundstücken Flst.Nr. 817/49, 817/52 und 817/3 sind Geländeänderungen zum Schutz der bestehenden Bepflanzung nicht zulässig.

Einfriedungen

Im Bebauungsplan „Laurenbühl II“ sind Einfriedungen nur in Verbindung mit Bepflanzungen zulässig. Diese Vorgabe wurde im bestehenden Baugebiet weitgehend umgesetzt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Freianlagen zu erhalten, werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen für das Plangebiet ähnliche Regelungen getroffen.

Als Einfriedungen sind geschnittene und freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen. Massive Gartenmauern, Wände, Sockelmauern oder Gabionen sind nicht zugelassen.

3 Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

Die der Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen auf eine Breite von 4,50 m ausgebauten befahrbaren Wohnweg, der auch weiterhin als Fußwegeverbindung zwischen Heinestraße und Park dient. Ein dauerhaftes Abstellen von Fahrzeugen auf dem Wohnweg führt zu erheblichen Behinderungen für Anwohner, Anlieferfahrzeuge und Fußgänger und ist aufgrund der geringen Ausbaubreite nicht möglich und nicht erwünscht. Um entsprechenden Problemen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche mind. 1 Stellplatz, für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche mind. 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen sind.

Stadt Aulendorf
Örtliche Bauvorschriften
„Laurenbühl II – 3. Änderung“
Begründung

Aulendorf, den 12.11.2018

Gefertigt:
Bucher + Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Tannhauser Straße 30
88326 Aulendorf