

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Laurenbühl II – 3. Änderung“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 09.04.2019

Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan
und zu den
Örtlichen Bauvorschriften
„Laurenbühl II – 3. Änderung“
Stadt Aulendorf

1. Rechtsgrundlagen


1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634)

1.2 Baunutzungsverordnung
(BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786)

1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017
(GBl. S. 612, 613).

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018
(GBl. S. 221).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1(6) BauNVO § 4 BauNVO
	WR	Reines Wohngebiet nach § 3(1), (2) BauNVO. Die Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl
	GRZ 0,32	(siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	II	(siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen	
	TH max. 3,80 m	maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung.
	FH max. 8,00 m	maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First.
2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1		Offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil)

2.3.2	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	Zulässige Firstrichtung der Hauptgebäude (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.4	Garagen und Stellplätze Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze	Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur im Untergeschoss der Gebäude oder als Anbau an das Untergeschoss zulässig. Überdeckte Stellplätze sind auch freistehend zulässig. Offene Stellplätze sind nur entlang der Erschließungsstraße in einer Tiefe von max. 6,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Straße zugelassen.
2.3.5	Nebenanlagen	Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur soweit sie keine Gebäude sind. Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.
<hr/>		
2.4	2 Wo	§ 9(1)6 BauGB Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
<hr/>		
2.5	Verkehrsflächen	§ 9(1)11 BauGB
2.5.1		Öffentliche Verkehrsfläche (siehe zeichnerischer Teil)
2.5.2	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px;">F</div>	Fußweg (siehe zeichnerischer Teil)
2.5.3	Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.6	Grünflächen	§ 9(1)15 BauGB Öffentliche Grünfläche Wegebegleitgrün (siehe zeichnerischer Teil)

2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB
2.7.1	Erhaltungsgebot ErG	Für Bäume (siehe zeichnerischer Teil) Die mit Planzeichen festgesetzten, bestehenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust jeweils mit einem heimischen Laubbaum gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzung darf der Standort um bis zu 5 m abweichen.
2.7.2	Pflanzgebot PfG	Für Bäume (siehe zeichnerischer Teil) Als Ersatz für die abgehenden Bäume sind drei heimische Laubbäume gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust jeweils mit einem Laubbaum gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.
2.7.3	Regenwasser-Bewirtschaftung	Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, soweit als möglich über grasbewachsene Mulden versickert werden. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.
2.7.4	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen. Für Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu verwenden.
2.7.5	Insektenschutz Beleuchtung	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

	Photovoltaikanlagen	sind für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.
2.8	Höhenlage der baulichen Anlagen z.B. EFH 609,30	§ 9 (3) 1 BauGB Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH in Metern ÜNN (Rohfußboden) (siehe zeichnerischer Teil) Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 20 cm über, oder 30 cm unter der festgesetzten Höhe liegen. Die Fußbodenhöhe von Garagen und überdeckten Stellplätzen darf max. 50 cm über oder unter der Höhe des angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegen.
2.9	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	PlanZV 15.14 (siehe zeichnerischer Teil)
2.10	Planbereich	§ 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Laurenbühl II - 3. Änderung“ (siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD	Für die Hauptgebäude wird als Dachform Satteldach festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten, sowie für Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 18°-36°	Für Satteldächer wird die zulässige Dachneigung auf 18° - 36° festgesetzt. Beide Dachseiten müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° als stehende Gauben zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudlänge betragen.
3.1.4	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel bzw. Dachsteine in den Farbtönen rot bis braun, oder hell- bis dunkelgrau zu verwenden. Flachdächer von Garagen und überdeckten Stellplätzen sind zu begrünen.
3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Gelände- veränderungen	Entlang der Nachbargrenzen zu Flst.Nr. 817/49, 817/52 und 817/3 sind Geländeänderungen bis zu einer Breite von 3 m ab der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht zulässig. Auf den übrigen Flächen sind Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und die Verkehrsflächen, sowie zur Belichtung der Untergeschosse als Anböschung, Abgrabung und mit Stützmauern zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraße sind Stützmauern nur bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf die Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Straße, zugelassen.

3.2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig:
Geschnittene oder freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen.

Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.“

3.3 Garagen und Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist 1 Stellplatz,
je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 50 m² sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	<p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>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 verwiesen.</p>
4.2	Baugrund	<p>Für das Plangebiet wurde am 18.12.2018 durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH, Biberach, eine Baugrunderkundung durchgeführt.</p> <p>Im Geotechnischen Bericht vom 19.01.2019 sind Vorgaben zu Baugruben, Böschungen, Bauwerksgründungen und zur Abdichtung von erdberührten Bauteilen enthalten.</p> <p>Aufgrund der heterogenen Baugrundsichtung und der teilweise geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden, wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Baugrundstücken durch Versickerungsversuche zu überprüfen.</p>
4.3	Niederschlagswasser	<p>Für die Ausführung und Bemessung der Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben verwiesen:</p>
	Versickerung	<p>Versickerungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 - Größe der Versickerungsmulde 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>Es ist ein Notüberlauf an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Heinstraße herzustellen.</p>
	Retention	<ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß DWA - A 117 - Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche - Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, gedrosselter Ablauf max. 0,5 l/s an den Mischwasserkanal

- Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Abfluss max. 0,5 l/s in den Mischwasserkanal.

Auf Flächen, die in eine Versickerungs- oder Retentionsmulde entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

4.4	Drainagen	Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein öffentliches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.
4.5	Dachinstallationen	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. Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden.
4.6	Artenschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen (Bäume und Sträucher), sowie Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
4.7	Bodenschutz	§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten. (Siehe auch Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“: http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf)

5 Anhang

Pflanzliste

Für Bäume

Mittelkronige Bäume
Hochstamm H 3 x v. mDb STU 12/14
Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit
Dreibock

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rote Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Stadt Aulendorf

Bebauungsplan
und

Örtliche Bauvorschriften

„Laurenbühl II –
3. Änderung“

Bucher + Kasten
Architekten
Stadtplaner
Tannhauser Straße 30
88326 Aulendorf

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt
Aulendorf, den 09.04.2019

6.	Verfahrenshinweise Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
6.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO am 26.11.2018
6.2	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.11.2018 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.11.2018
6.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 07.12.2018
6.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfs vom 12.11.2018 der Örtlichen Bauvorschriften vom 12.11.2018 jeweils mit Begründung vom 17.12.2018 bis 18.01.2019
6.5	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom 17.12.2018 bis 18.01.2019

6.6 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 13.05.2019

Aulendorf, den 14.05.2019

Matthias Burth, Bürgermeister

6.7 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungs-
planes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem
Satzungsbeschluss vom 13.05.2019 überein.

Aulendorf, den 14.05.2019

Matthias Burth, Bürgermeister

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

am

Aulendorf, den

Matthias Burth, Bürgermeister