



STADT AULENDORF

BEBAUUNGSPLAN „HOFGARTEN“ - 4. ÄNDERUNG

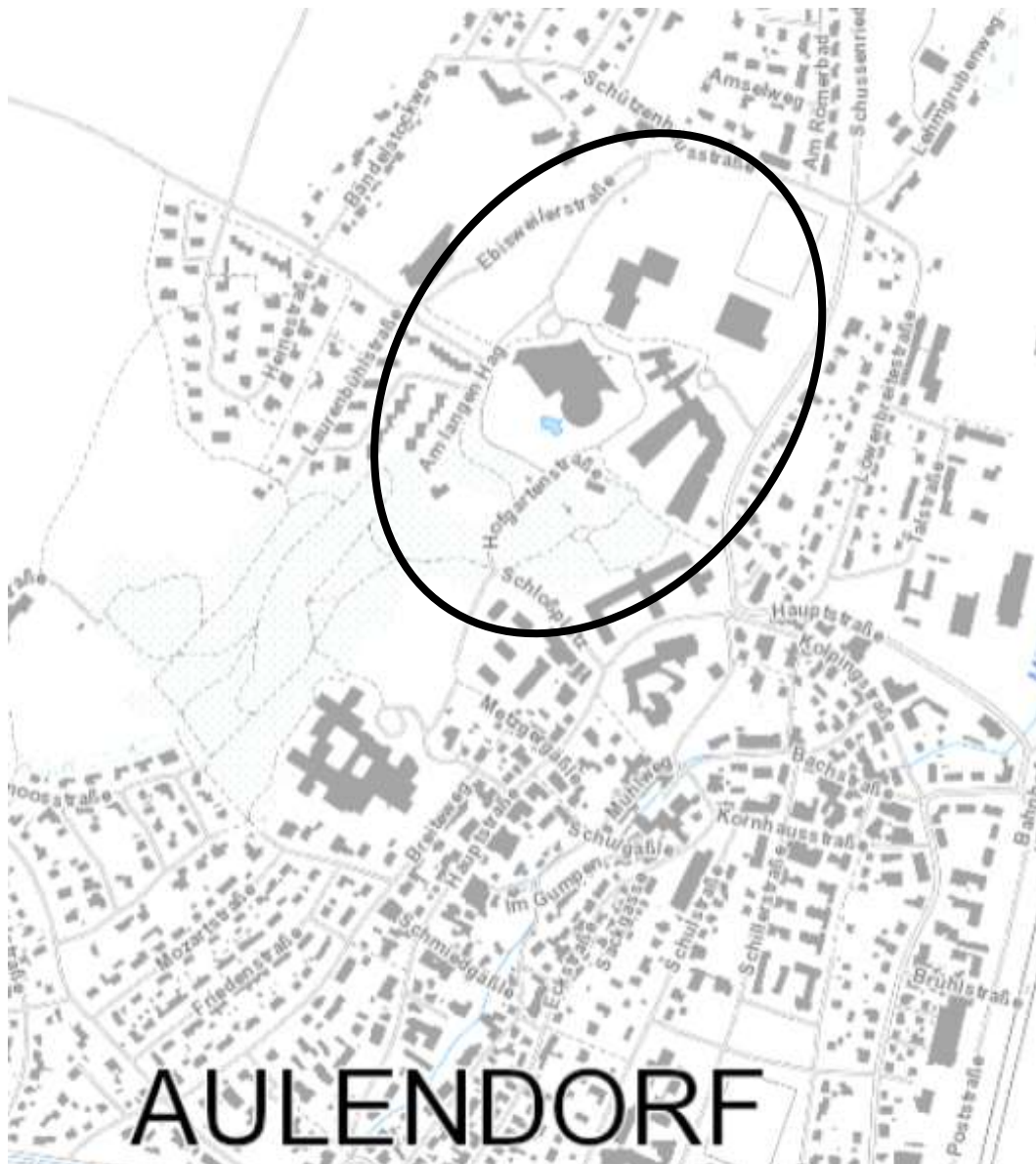
- Änderung des Geltungsbereiches

- Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften ‚Hofgarten‘ – 3. Änderung

Begründung

Lageplan mit geändertem Geltungsbereich

Fassung vom 03.05.2021



Satzung über den Bebauungsplan „Hofgarten“ - 4. Änderung

Die Stadt Aulendorf erlässt aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom den Bebauungsplan „Hofgarten“ - 4. Änderung und die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften ‚Hofgarten‘ – 3. Änderung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) jeweils als eigenständige Satzung.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S. 313)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem veränderten Geltungsbereich und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan vom 23.03.2021

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil (Lageplan mit geändertem Geltungsbereich) vom 23.03.2021. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ – 3. Änderung werden aufgehoben. Beigelegt ist die Begründung vom 23.03.2021.

§ 3 Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Aulendorf, den

.....
Bürgermeister Matthias Burth

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Aulendorf, den

.....
Bürgermeister Matthias Burth

STADT AULENDORF

Bebauungsplan „Hofgarten“ - 4. Änderung (Änderung des Geltungsbereiches) Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften ‚Hofgarten‘ – 3. Änderung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht
- 1.4 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Hofgarten“ – 4. Änderung besteht aus dem Lageplan mit verändertem Geltungsbereich. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

aufgestellt:

Stadt Aulendorf, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister M. Burth

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und §§1-23 BauNVO

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ - in Kraft getreten am 04.12.1992 - behalten ihre Gültigkeit. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Hofgarten – 3. Änderung‘ – in Kraft getreten am 02.Juni 2017 behalten ihre Gültigkeit.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften ‚Hofgarten‘, die mit dem Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ erlassen wurden - in Kraft getreten am 04.12.1992 - behalten ihre Gültigkeit.

Die örtlichen Bauvorschriften ‚Hofgarten – 3. Änderung‘ – in Kraft getreten am 02 Juni 2017 **werden aufgehoben**. Die damals getroffene textliche Festsetzung - Ziff. 3.a zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen / zulässige Dachform für SO4: begrüntes Flachdach verliert ihre Gültigkeit.

C. HINWEISE

Die Hinweise im Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ - in Kraft getreten am 04.12.1992 behalten ihre Gültigkeit. Sie wurden ergänzt durch Hinweise im Rahmen der 1. bis 3. Änderung. Die Hinweise werden darüber hinaus ergänzt durch folgende Hinweise:

1. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers und des Regenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben.

Weitere Informationen zur Starkregenvorsorge erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg“ <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/service/is/261161/> und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/>

2. Belange des Artenschutzes

Die Verbotsregelungen des Artenschutzes (§39 und §44 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht. Durch Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung vermieden werden:

- a) Baumfällarbeiten und radikale Rückschnitte sind in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeiten (also nicht zwischen 01.03.-30.09.) durchzuführen.
- b) Um mögliche Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf. Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten, die von polarisiertem Licht angelockt werden.
- c) Für die Außenbeleuchtung sollen insektenverträgliche Leuchten verwendet werden. Diese sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. Keine direkte Abstrahlung und möglichst wenig Streulicht in die freie Landschaft. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur < 3000 K). Die allgemeine Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Maß zu reduzieren. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten. Die Beleuchtung ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr auszuschalten.

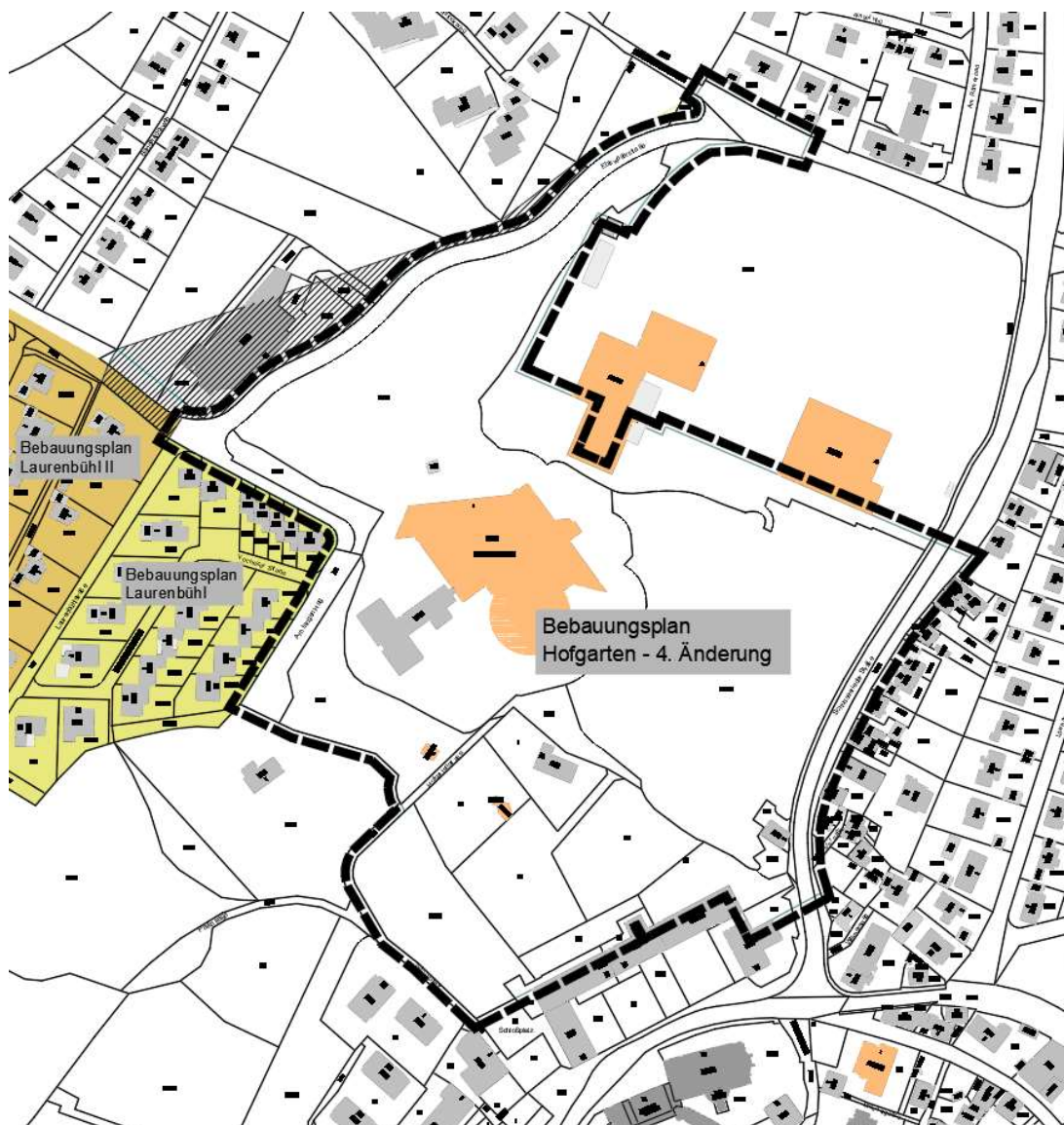
BEGRÜNDUNG**1. Planungsgegenstand****1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Aulendorf. Das Umfeld ist durch heterogene Nutzungen geprägt. Es enthält neben dem Thermalbad das Schulzentrum Aulendorf und den Hofgarten. Das Gebiet reicht im Osten bis zur Schussenrieder Straße und im Westen bis zur Ebisweiler Straße. Es wird im Norden von der Schützenhausstraße begrenzt. Im Westen grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Ebisweilerstraße/Schützenhausstraße, Laurenbühl und Laurenbühl II an.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurstücksnummern:

4, 4/1 (Anl), 4/2 (Anl), 4/3 (Anl), 218, 577/6, 577/10, 798/4 (Anl), 798/6 (Anl), 802 (Am langen Weg) und 824/1 (Anl), 824/6 sowie die Teilflurstücke Nr. 4/4, 4/5 (Anl), 4/7, 4/8, 95/1, 213, 224, 224/1, 235/1 (Weg), 235/2, 481 (Schussenrieder Str), 561 (Schützenhausstraße), 577/4, 798 (Ebisweilerstr), 817/3 (Weg), 818/1 und 821 (Hofgartenstr), 824/6, 577/1.

Die Fläche der Teiländerung beträgt ca. 9,00 ha. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ erfolgt eine Bereinigung von Überlappungen mit dem angrenzenden Bebauungsplan Laurenbühl II. Außerdem wird die Fläche westlich der Ebisweiler Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um eine klare Begrenzung mit dem Nordrand der Ebisweilerstraße zu erreichen.

Aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde eine Fläche von insgesamt ca. 6550 qm. Dies betrifft im Bereich des

- Bebauungsplans Laurenbühl II das Flurstück Nr. 798 (Ebisweiler Straße) und
- westlich der Ebisweilerstraße die Flurstücke 577/5, 577/7, 577/8, 577/9 und 577/12,

Die Flächen waren im Bebauungsplan Hofgarten als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Die alte Planung basierte in diesem Bereich auf einer Verkehrsplanung der Ebisweilerstraße, die in dieser Form nicht realisiert wurde. Die herausgenommenen Flächen sind im abgebildeten Lageplan schraffiert dargestellt. Außerdem wurde inzwischen westlich der Ebisweiler Straße ein Hotel errichtet. Der alte Bebauungsplan ‚Ebisweiler Straße‘ wurde 2015 aufgehoben. Mit der Neuabgrenzung bleiben alle planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im neu gefassten Geltungsbereich erhalten.

Im Rahmen der 3. Änderung zum Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ wurde zur zulässigen Dachform im Änderungsbereich SO4 (Sondergebiet Ferienwohnanlage) eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Im Hinblick auf die Einsichtigkeit von oben und den optischen Übergang zum angrenzenden Schlosspark waren begrünte Flachdächer textlich festgesetzt. Die Festsetzung hat sich in der praktischen Umsetzbarkeit nicht bewährt. Im Rahmen des Bauvorhabens Hotel/Ferienwohnanlage konnte das geforderte Gründach durch den Bauherrn nicht realisiert werden. Die örtliche Bauvorschrift soll nun wieder aufgehoben werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Bezüglich der Dachgestaltung sind dort keine besonderen Festsetzungen getroffen.

1.3 Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht

Die Neuabgrenzung des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ steht nicht im Widerspruch zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf.

Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Die Planung hat keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft zur Folge und erfordert keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen.

1.4 Verfahrensart

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ wurde Anfang der 1990er Jahre im Regelverfahren durchgeführt. Der Ausgleich für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde erbracht. Die Planänderung dient der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die ausgewiesenen Bauflächen sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unberührt. Durch die Neuabgrenzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die über

das bisherige Planungsrecht hinausgeht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b) genannten Schutzgüter. Aufgrund der Neuabgrenzung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB sind gegeben.

Die Planänderung soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Hinweise

Im ursprünglichen Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ sind Hinweise zur Abwasserentsorgung sowie zur Abfallbeseitigung und zum Bodenschutz enthalten. Diese erhielten im Rahmen der 3. Änderung für den Änderungsbereich SO4 Ergänzungen zur Gebäudegestaltung, zum Umgang mit Gehölzen, zum Bodenschutz, zum Gewässer- und Grundwasserschutz, zur Entwässerung sowie zu Archäologie und Denkmalschutz.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde bereits auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast auf den Flurstücken 4/3, 4/4, 4/5, 577/6 und 577/10 hingewiesen (ehemalige Brauerei Aulendorf). Dort sind ebenfalls Hinweise auf erschwerte Bedingungen bezüglich der Gebäudegründung enthalten. Die Hinweise bleiben weiterhin gültig.

Im Rahmen der 4. Änderung werden weitere Hinweise zur Regenwasserableitung und zum Artenschutz gegeben.

Anlage 1

Die Abbildung zeigt den Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ von 1992. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben innerhalb der Neuabgrenzung weiterhin gültig.

Im Norden des Plangebiets wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Ebisweilerstraße/Schützenhausstraße im Rahmen der 1. Änderung (2013) bereits eine Neuabgrenzung im Bereich der Flurstücke 571 und 571/2 vorgenommen. Im Rahmen der 4. Änderung werden nunmehr weitere Flächen am nordwestlichen Plangebietsrand aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Festsetzung von Verkehrsgrün nördlich der Ebisweiler Straße entfällt.



Anlage 2Bebauungsplan Hofgarten / Textteil und Zeichenerklärung bleiben weiterhin gültig

STADT AULENDORF BEBAUUNGSPLAN "H O F G A R T E N "

TEIL 2

TEXTTEIL UND ZEICHENERKLÄRUNG ZUM LAGEPLAN VOM 09.04.91 /10.04.92

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.86
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F. vom 23.01.90)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlZVO i.d.F. vom 18.12.90)
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.83

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Sondergebiete nach § 11 BauNVO

SO 1

Sondergebiet Thermalbad, Erlebnisbad

Zulässig sind auch die damit verbundenen Nebennutzungen und Dienstleistungsbetriebe.
Zulässigkeit von Nebenanlagen siehe 2.1.3

SO 2

Sondergebiet Kurklinik

Zulässig sind auch die damit verbundenen Nebennutzungen

SO 3

Sondergebiet Orangerie

Zulässig sind Einrichtungen des Kurbetriebs.
Die Belange der Denkmalpflege sind zu beachten.

2.1.2 Nutzungsschablone

Bezeichnung der Sondergebiete

Art der Nutzung	Max. Gebäudehöhe GH üNN
	Max. Traufhöhe TH üNN gemäß Eintrag im Planfeld

Grundfläche in qm § 19 BauNVO	Geschoßfläche in qm § 20 BauNVO
----------------------------------	------------------------------------

Für die Hauptanlage (s. auch 2.1.4)

Bauweise § 22 (4) BauNVO	Dachform § 73 (1) LBO
--------------------------	-----------------------

2.1.3 Nebenanlagen § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO

Neben der allgemeinen Zulässigkeit von Nebenanlagen sind innerhalb des Sondergebiets 1 (SO 1) die mit der Sondernutzung zusammenhängenden Nebenanlagen wie: Thermalbad-Außenbecken, Wassertretstellen, Gehschule, befestigte Liegeflächen u.ä. allgemein zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 (1) + (2) bleibt auch innerhalb der öffentlichen Grünflächen unberührt.

2.1.4 Grundfläche § 19 BauNVO

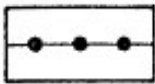
Die in der Nutzungsschablone eingetragene max. Grundfläche gilt nur für die Hauptanlage. Überschreitungen mit Nicht-Hauptanlagen sind im Rahmen von § 19 (4) BauNVO zulässig. Private Verkehrsflächen, die im Lageplan als solche gekennzeichnet sind, werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.

2.2 Bauweise § 22 (2), (4) BauNVO

0 Offene Bauweise

B Besondere Bauweise = offen, jedoch ohne Längenbeschränkung

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



§ 16 (5) BauNVO

2.4 Baugrenze

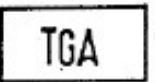


§ 23 BauNVO

2.5 Flächen für Stellplätze
Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.



§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

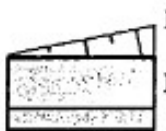


Tiefgarage

2.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

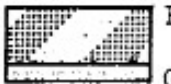


Böschung

Fahrbahn

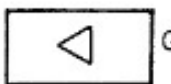
Gehweg

Private Verkehrsflächen

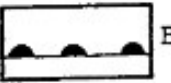


Fahrbahn

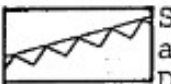
Gehweg



Grundstückszufahrten



Bereich ohne Einfahrt



Sichtwinkel
an Straßeneinmündungen und Zufahrten.
Diese sind auf Dauer von Sichthindernissen über 0,70 m freizuhalten.
Hochstammpflanzungen sind im Sichtdreieck zulässig.

2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

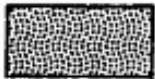


Trafostation

nur unterirdisch oder in Hauptgebäude integriert zulässig.

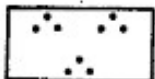
2.8 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13
 unterirdisch BauGB

2.9 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15
 BauGB

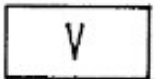


Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung der Grünflächen



Parkanlage



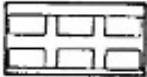
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage von Geh- und Radwegen zulässig

2.10 Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) Nr. 17
 BauGB



2.11 Geh-Fahr-Leitungsrecht (GPL) § 9 (1) Nr. 21
 BauGB



A = zugunsten der Anlieger

E = zugunsten des Erschließungsträgers

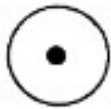
ALL = zugunsten der Allgemeinheit

Feuerwehrezufahrt

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20
 BauGB

Pflanzgebot - Erhaltungsgebot § 9 (1) Nr. 25 a
 BauGB

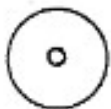
- 2.12.1 Erhaltungsgebot für Einzelbäume
Jeder Ausfall ist durch einen Baum derselben Art zu ersetzen.



Artenliste zur Lageplanbezeichnung:

1	Kastanie	13	Fichte	25	Liriodendron
2	Sommerlinde	14	Thuya	26	Lärche
3	Spitzahorn	15	Weissdorn	27	Traubenkirsche
4	Feldahorn	16	Föhre	28	Gingko
5	Rotbuche	17	Vogelbeere		
6	Roteiche	18	Apfel-Hochstamm		
7	Stieleiche	19	Eibe		
8	Sandbirke	20	Prunus		
9	Hainbuche	21	Amelanchier		
10	Hasel	22	Espe		
11	Wildkirsche	23	Silberweide		
12	Akazie	24	Erle		

- 2.12.2 Pflanzgebot für hochwachsende Einzelbäume. Der Standort und die Pflanzart können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde geändert werden.



Artenliste wie 2.12.1, jedoch ohne 6, 14, 19, 26, 28

- 2.12.3 Artenliste für Strauchpflanzungen

Hartriegel	-	cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	-	viburnum lantana
Wildrose	-	rosa canina arvensis
Schwarzer Holunder	-	sambucus nigra
Weißdorn	-	crataegus monogyna
Schlehe	-	brunus spinosa
Brombeere	-	rubus fruticosus
Himbeere	-	rubus idaens
Liguster	-	ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	-	lonicera xylosteum

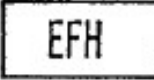
- 2.12.4 Innerhalb der Stellplatzflächen sind gruppenartig Gehölze der Artenliste nach 2.12.2 bzw. 2.12.3 zu pflanzen. Als Richtwert gilt 1 Baum je 3 Stellplätze oder 3 Sträucher je Stellplatz.

- 2.12.5 Die im Lageplan vorgesehenen Flächen für Aufschüttungen sind mit verdichteten Pflanzgruppen und Heckensäumen der Artenliste 2.12.3 zu bepflanzen.

2.12.6 Für bodendeckende Bepflanzung sollen im Bereich der Stellplatzflächen und Flächen für Aufschüttungen bevorzugt Wildbrombeere, sowie Halbsträuchern aus Immergrün und Gamander und Stauden aus Storchschnabel, Frauenmantel usw. verwendet werden.

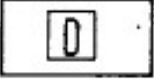
2.12.7 Grünflächen, die nicht als Pflanzflächen oder Rasenflächen angelegt werden, sind als Anlage aus heimischem Magerrasen oder Wildblumenwiese anzulegen.

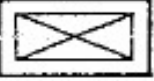
2.13. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

 Erdgeschoßfußbodenhöhe üNN
(Rohfußbodenhöhe)


Abweichungen von der festgesetzten EFH sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde bis 0,50 m zulässig.

2.14 Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

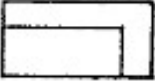
 Eingetragenes Kulturdenkmal

 Zu beseitigende Gebäude nach § 10 (1) StBauPG

2.15 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

 Begrenzung des Bebauungsplans

2.16 Unverbindliche Vorschläge

 Gebäudegliederung innerhalb der Baugrenzen

Stellplatzaufteilung innerhalb der ST-Flächen

- 3 BAUORDNUNGSRECHT - § 73 (1) LBO
LICHE FESTSETZUNGEN
- 3.1 Äußere Gestaltung § 73 (1) Nr. 1 LBO
baulicher Anlagen
- 3.1.1 Dachform
- DF** Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer.
Die zulässige Gebäudehöhe (GH) darf nicht überschritten werden.
- ★ Im Sondergebiet 1 Thermalbad sind offenbare Dachflächen auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- TH** Max. zulässige Traufhöhe (TH) von Gebäuden üNN,
bei Flachdächern zugleich Attikahöhe
- GH** Max. zulässige Gebäudehöhe (GH) üNN
- 3.1.2 Geländeänderungen § 73 (1) Nr. 1
§ 11 LBO
- Die Oberfläche des Geländes ist zur Anpassung an die Geschoßebenen des Gebäudes, an die Höhenlage der Verkehrsflächen und an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke sowie zur Grünanlagengestaltung zu verändern.
- 3.2 Gestaltung der Stellplätze, § 73 (1) Nr. 5 LBO
der Plätze für Abfallbehälter,
der unbebauten Flächen
- 3.2.1 Stellplätze sind, mit Ausnahme ihrer Zufahrten, in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Sanddecke)
- 3.2.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen parkartig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Das Anlegen von Zugangswegen in wasserdurchlässigen Belägen (s. 3.2.1) ist zulässig.
- 3.2.3 Tiefgaragendecken sind mit mind. 30 cm Erdüberdeckung herzustellen und nach 3.2.2 zu gestalten.
- 3.2.4 Abfallbehälter im Freien sind gegen Sicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu schützen.

3.3 Genehmigungspflicht § 73 (2) LBO

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen ist in einem Freiflächen-gestaltungsplan nachzuweisen und der Bau-rechtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Die öffentliche Parkanlage von Hofgarten und Altenheimgarten ist in die Planung voll-ständig einzubeziehen.

Das Landesdenkmalamt und die Naturschutzbehörde sind am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Genehmigung der Planung ist Voraussetzung für die Baufreigabe.

4 H I N W E I S E

4.1 Abwässer sind unter Beachtung der Satzung der Stadt Aulendorf zu beseitigen.

4.2 Der beim Vollzug des Bebauungsplans als Abfall anfallende Erdaushub und Bauschutt ist nach den Bestimmungen des Abfallgesetzes auf zuge-lassenen Abfallbeseitigungsanlagen abzulagern. Unschädliches Erdaushubmaterial kann auch außerhalb von solchen Anlagen, z.B. Erdwall-auffüllungen abgelagert werden, wenn die hier-für erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Anlage 3

Bebauungsplan Hofgarten – 3. Änderung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hofgarten – 3. Änderung“
 Änderungen Textteil zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 12.05.2017

Seite 2

Ergänzungen im Textteil**1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Für den Änderungsbereich der 3. Änderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414, zuletzt geändert durch Gesetz am 20.10.2015, BGBl. I, S.1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132, zuletzt geändert durch Gesetz am 11.06.2013, BGBl. I S.1548)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.357, ber. S.416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl.S.99,103)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung****2.1.1.a Sondergebiete nach § 10 BauNVO**

SO 4 Sondergebiet Ferienwohnanlage

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 9 (1) 20 BauGB

2.12.8 Lichtemissionen für SO 4
 Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur warmweiße LED-Leuchten in gekofferten Gehäusen eingesetzt werden. Die Lampen sollen in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

2.12.9 Photovoltaik für SO 4
 Photovoltaikanlagen sind nicht zugelassen.

2.12.10 Ersatz von Bäumen für SO 4
 Sofern im Bereich des Gebietes SO 4 ggf. Bäume von den Baumaßnahmen betroffen sind, die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleich festgelegt waren, sind die Standorte für diese Bäume zu verlagern und an anderer Stelle zu versetzen.

~~3.a ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO~~

~~3.a Äußere Gestaltung baulicher Anlagen~~

~~3.1.1 a Dachform für SO 4~~

FG Zulässige Dachform: Begrüntes Flachdach

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ‚Hofgarten‘ – 3. Änderung behalten ihre Gültigkeit. Die örtliche Bauvorschrift Ziff. 3.a /zulässige Dachform: Begrüntes Flachdach entfällt wieder. Gültig sind die örtlichen Bauvorschriften des alten Bebauungsplans ‚Hofgarten‘.