Stadt Aulendorf

Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 04.05.2022

04.05.2022

Textteil und Verfahrenshinweise
zum Bebauungsplan
„Langwegesch – 2. Änderung“
der Stadt Aulendorf

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021
(BGBl. I S. 4147)

1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021
(BGBl. I S. 1802)

1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12. 2020
(GBl. S. 1095, 1098)

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 11(2) BauNVO
	SO Ortsmitte	Sonstige Sondergebiete nach § 11 (1) und (2) BauNVO Sondergebiet Ortsmitte (siehe zeichnerischer Teil - Teilbereich D) Das Sondergebiet Ortsmitte dient der Unterbringung von Gebäuden, Räumen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke, für Verwaltung, für sportliche Zwecke Allgemein zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen - Kindergarten und Kindertagesstätte - Dorfgemeinschaftshaus mit Mehrzwecksaal für Veranstaltungen, Vereinsräumen, Räumen für Verwaltung und Besprechungen, sowie den für den Betrieb eines Dorfgemeinschaftshauses erforderlichen Nebenräumen (z.B. Küche, Lagerräume, sanitäre Anlagen, technische Anlagen) - Räume und Anlagen für den Sportbetrieb (z.B. Umkleideräume, Duschräume, Sanitäre Anlagen, Lager- und Abstellräume, Büroräume, technische Anlagen) Ausnahmsweise können zugelassen werden: - Wohnungen
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 - 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl
	0,4	(siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	II	(siehe zeichnerischer Teil)

2.3	Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§12 und § 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1	Bauweise	Offene Bauweise (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenzen	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	Oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.5	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur, soweit sie keine Gebäude sind. Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
2.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Sichtfelder	§ 9(1)10 BauGB (siehe zeichnerischer Teil) Die eingetragenen Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße K 7957 auf Dauer von jeglicher Bebauung, sowie von ständigen Sichthindernissen, Anpflanzungen und die Sicht behinderndem Bewuchs freizuhalten.
2.5	Anschluss an die Verkehrsflächen	§9 (1) 11 BauGB

2.5.1	Ein- und Ausfahrten	Einfahrtsbereich (siehe zeichnerischer Teil) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe zeichnerischer Teil)
2.6	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB Öffentliche Grünflächen Landschaftliche Einbindung (siehe zeichnerischer Teil)
2.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§1 a (3) BauGB § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 a und b BauGB
2.7.1	Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft	(siehe zeichnerischer Teil) Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen, Mauern, Zäune, Bodenverdichtungen und -Befestigungen, sowie Ablagerungen nicht zulässig. Die Flächen sind als Extensivwiese anzulegen und mit max. 2-schüriger Mahd ab Mitte Juni zu pflegen.
2.7.2	Pflanzgebote	
	Pflanzgebot 1	Für Bäume und Sträucher in Form einer lockeren Feldhecke zur landschaftlichen Einbindung gem. Pflanzliste im Anhang (siehe zeichnerischer Teil) Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher und sind dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind mit Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.
	Pflanzgebot 2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (siehe zeichnerischer Teil) Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je 8 hergestellte Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume und sind dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind mit Arten gem. Pflanzliste zu ersetzen.

2.7.3	Erhaltungsgebote	Die bestehenden, mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind mit Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. (siehe zeichnerischer Teil)
2.7.4	Regenwasser-Bewirtschaftung	Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser muss in Sickermulden oder flächig über eine 30 cm starke grasbewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.
2.7.5	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen. Für Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu verwenden.
2.7.6	Insektenschutz	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten
	Beleuchtung	- 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	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
2.8.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Langwegesch - 2. Änderung“ Teilbereich C + D (siehe zeichnerischer Teil)
2.8.2		Flächen, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langwegesch – 1. Änderung, Teilbereich A vom 31.01.2014 ausgenommen werden. (siehe zeichnerischer Teil)

3.	Hinweise	
3.1	Denkmalschutz	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 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
3.2	Niederschlagswasser	Für die Ausführung und Bemessung von Versickerungsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen: - Bemessung gemäß A 138 - Größe der Sickermulde 10% - 15% der angeschlossenen Fläche - Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht - Zufluss möglichst oberflächig über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen Auf den Flächen, die in die Sickermulden entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollen aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden
3.3	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.

3.4	Bodenschutz	Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, also kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.
3.5	Artenschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

4. Anhang

Pflanzliste

Pflanzgebot 1 Landschaftliche Einbindung	Laubbäume Hochstamm H 3 x v. mB STU 8/10 Sträucher 2 x v. H 100-125	
Bäume	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Wildapfel	Malus silvestris
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Wildbirne	Pyrus communis
Sträucher	Kornelkirsche	Cornus mas
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuss	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus laevigata
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Weinrose	Rosa rubiginosa
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pflanzgebot 2 Begrünung von Stellplätzen	Laubbäume Hochstamm H 3 x v. mDb STU 10/12	
Bäume	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
	Prunus avium plena	Vogelkirsche
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata

Stadt Aulendorf

Bebauungsplan
"Langwegesch
– 2. Änderung"

zeichnerischer und textlicher Teil	gefertigt, den 04.05.2022 Kasten Architekten Stadtplaner Abt-Reher-Straße 10 88326 Aulendorf

5.	Verfahrenshinweise Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
5.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO und am 23.05.2022
5.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
5.3	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungs-beschluss durch den Gemeinderat am 23.05.2022
5.4	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am
5.5	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 04.05.2022 mit Begründung vom 04.05.2022 und Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB vom bis
5.6	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom bis

5.7	Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3(2)4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10(1) BauGB am Aulendorf, den Matthias Burth Bürgermeister
5.8	Ausfertigung Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Aulendorf, den Matthias Burth Bürgermeister
5.9	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 10(3) BauGB am Aulendorf, den Matthias Burth Bürgermeister

7. **Satzung**

über den Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“ der Stadt Aulendorf

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098),
§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Satzung über den Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“ in öffentlicher Sitzung am …… beschlossen.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langwegesch – 2. Änderung“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom ……

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“ besteht aus dem zeichnerischen Teil vom …… und dem textlichen Teil vom ……
Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom ……. zugeordnet, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Langwegesch – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aulendorf, den

……
Matthias Burth, Bürgermeister (Dienstsiegel)