

---

## Schriftlicher Teil (Teil B)

## Vorentwurf

### 1. Bebauungsplan „Ehemaliger Schießstand“

#### Stadt Aulendorf, Gemarkung Aulendorf

#### Landkreis Ravensburg

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**

##### **1.1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### **1.1.1.1 Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

### 1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über Normalhöhen Null festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (über Normalhöhenull - ü. NHN entspricht der Meereshöhe). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika, bei Satteldach bis zur Firsthöhe.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NHN) um bis zu 3,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

### 1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

### Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser muss getrennt vom häuslichen Schmutzwasser über die belebte Bodenschicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Beachtung des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der neuesten Fassung. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen. Regenwasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung abfließt, muss mit einer privaten Schmutzfangzelle an den Kanal angeschlossen werden.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens in Zisternen (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

## 1.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

### Private Grünfläche

#### Zweckbestimmung: Pflanzbindungsfläche

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Festsetzungen unter Punkt 1.12 zu pflegen und erhalten.

### Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

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

### 1.9.1 Maßnahme 1 – Zeitliche Beschränkungen von Gehölzfällungen und Abrissarbeiten

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind Gehölzfällungen und Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

Sollten im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wertgebende Tierarten festgestellt werden, können weitere zeitliche Beschränkungen der Baufeldfreimachung notwendig werden.

### 1.9.2 Maßnahme 2 – Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse zu gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht

übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

### 1.9.3 Maßnahme 3 – Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl  $I_c \geq 1$ ), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

### 1.9.4 Maßnahme 4 – Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind unbelastete Stellplätze, Parkierungsflächen, Platzbefestigungen und Wege mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z. B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

## 1.10 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

### Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

*Sofern sich im Rahmen der faunistischen Erfassungen Hinweise auf die Betroffenheit wertgebender Arten ergeben, können weitere Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen notwendig werden. Zudem sind planexterne Maßnahmen für den forstrechtlichen Ausgleich und zur Kompensation der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen notwendig. Diese Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens festgesetzt.*

## 1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

### 1.11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Neupflanzung von Feldhecken

Auf den in der Planzeichnung mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind Feldhecken mittlerer Standorte durch Neupflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial zu entwickeln. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

#### Pflanzliste 1 Sträucher

Kornelkirsche

*Cornus mas*

Roter Hartriegel

*Cornus sanguinea*

Schwarzer Holunder

*Sambucus nigra*

Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Gehölzpflanzungen einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) ein-zuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

## **1.12 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

### **1.12.1 Pflanzbindung (Pfb1 und Pfb2): Erhalt von Gehölzen**

Die in der Planzeichnung mit Pfb 1 und Pfb 2 gekennzeichneten Gehölze und Einzelbäume sind langfristig zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Die Lagerung von Materialien oder das Abstellen von Fahrzeugen im Bereich der gekennzeichneten Grünflächen ist untersagt. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

## 2. Hinweise

### 2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Ravensburg umgehend zu benachrichtigen.

### 2.2 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchAG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

### 2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

### 2.4 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

---

**Schriftlicher Teil (Teil B)**

**Vorentwurf**

**2. Örtliche Bauvorschriften „Ehemaliger Schießstand“**

**Stadt Aulendorf, Gemarkung Aulendorf**

**Landkreis Ravensburg**

---

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

**Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –
  
2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Die Dachflächen von geneigten Dächern von Gebäuden sind mit roten bis rotbraunen und anthraziten nichtglänzenden Materialien einzudecken. Beschichtete Metaldächer sind zulässig.  
Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.
  
3. **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**  
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Gebäude zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten. Freistehende Anlagen werden ausgeschlossen.
  
4. **Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Für Fassadenverkleidungen dürfen reflektierende oder leuchtende Materialien nicht verwendet werden. Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

**5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedigungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Gitterdrahtzäunen und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m plus Übersteigschutz zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen. Die Einzäunung ist ohne Sockel auszuführen.

**6. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dauerhafte freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen sind nicht zulässig. Sogenannte „Booster“ (Lichteffekte, die in den Himmel ragen, z.B. Laser) sind nicht erlaubt.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur im Zeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr zulässig.

Davon ausgenommen ist insbesondere Sicherheitsbeleuchtung aus Gründen des Einbruchschutzes.

**7. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
4. Gestaltung der baulichen Anlagen
5. Einfriedigungen
6. Werbeanlagen

Reutlingen, den 23.05.2022

Aulendorf, den 23.05.2022

Clemens Künstler  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Matthias Burth  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**1. Bebauungsplan „Ehemaliger Schießstand“**

und

**2. Örtliche Bauvorschriften „Ehemaliger Schießstand“**

**Stadt Aulendorf, Gemarkung Aulendorf**

**Landkreis Ravensburg**

**Aufstellungsbeschluss**

23.05.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

**Billigungsbeschluss**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung

- Einsichtnahme und Erörterung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange

**Auslegungsbeschluss**

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

**Satzungsbeschluss**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB  
wurde durch das Landratsamt Ravensburg mit  
Erlass Nr. \_\_\_\_\_ abgeschlossen

Ausgefertigt:

Aulendorf, den \_\_\_\_\_

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Aulendorf, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister