

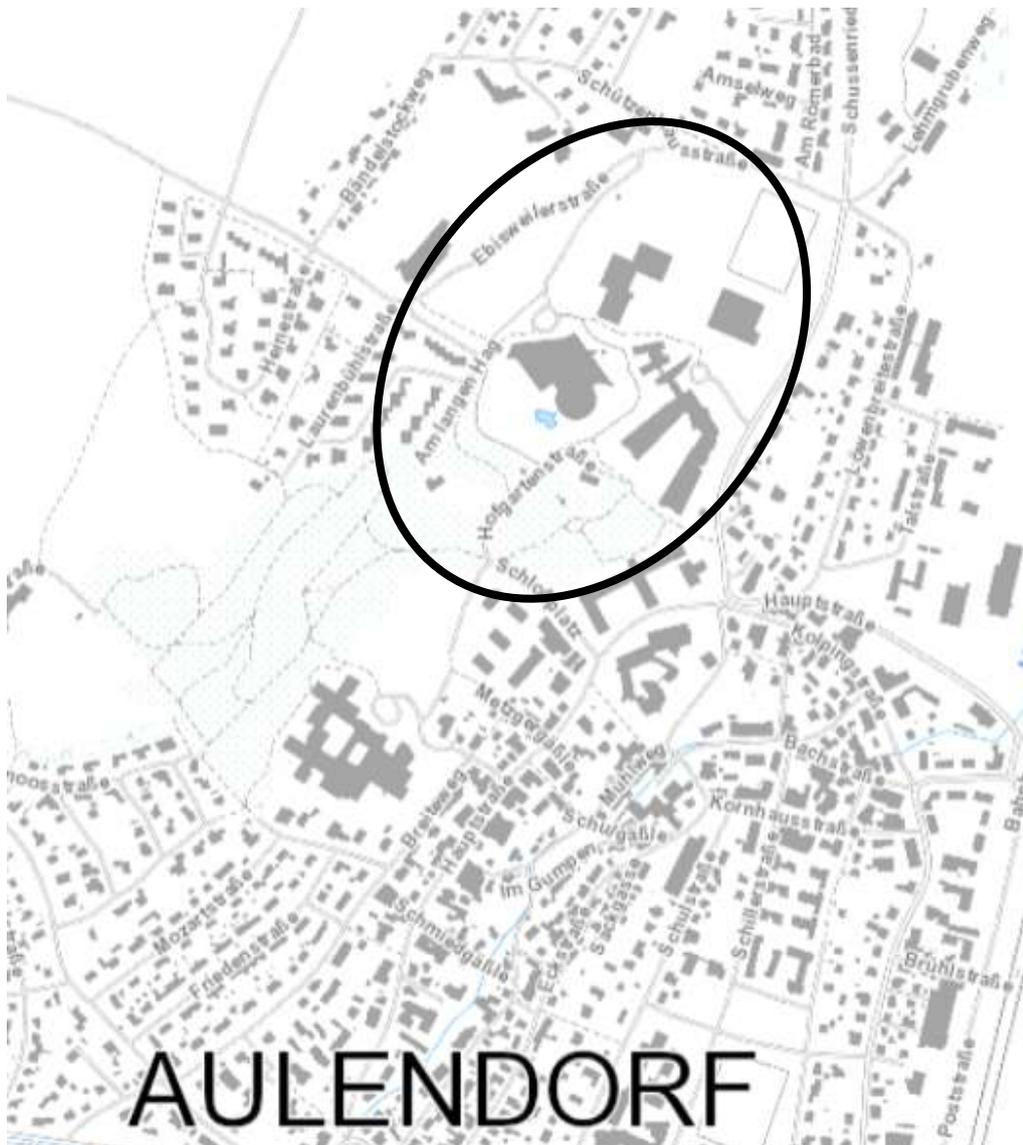


STADT AULENDORF

BEBAUUNGSPLAN „HOFGARTEN“ - 4. ÄNDERUNG (Teilaufhebung / Änderung des Geltungsbereiches)

Begründung
Lageplan mit geändertem Geltungsbereich

Fassung vom 12.07.2022



**Satzung
über den Bebauungsplan
„Hofgarten“ - 4. Änderung – Änderung des Geltungsbereiches**

Die Stadt Aulendorf erlässt aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom den Bebauungsplan „Hofgarten“ - 4. Änderung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom **26.04.2022** (BGBl. I.S. 674).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **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 ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 12.07.2022

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil (Lageplan mit geändertem Geltungsbereich) vom 04.04.2022 Beigefügt ist die Begründung vom 12.07.2022.
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.
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 behalten ihre Gültigkeit.

**§ 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‘ (Teilaufhebung / Änderung des Geltungsbereiches)

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.

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.

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 behalten ihre Gültigkeit.

aufgestellt:

Stadt Aulendorf, den 12.07.2022

.....
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 behalten 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:

1. Regenwasserableitung, Oberflächengewässer, Belange des Grundwasserschutzes

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Grundsätzlich darf sich durch die Versiegelung aus dem Plangebiet das Hochwasserverhalten im nachgeschalteten Gewässer und für die nachfolgende Bebauung durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabflusses nicht nachteilig auswirken. 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. Gründächer mit ausreichender Substratstärke und Filterwirkung können als Vorreinigung für die Versickerung von Niederschlagswasser anerkannt werden.

Starkregenisikovorsorge

Aus verschiedenen Gründen z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten (beachte westlich bzw. nordwestlich) etc. kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführenden Informationen sind u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenisikomanagement in Baden-Württemberg“ erhältlich <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen>
Die Einschätzung, ob tatsächlich eine Gefährdung in diesem Bereich bei Starkregenereignissen vorliegt, obliegt der Gemeinde. Weitere Informationen finden sie auch 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. Die artenschutzrechtlichen Verbote werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gebäude bieten u.a. Fledermäusen, Mauerseglern, Schwalben und dem Weißstorch essentielle Quartiermöglichkeiten. Um Verbotstatbestände nach §44 zu vermeiden ist die Betroffenheit von streng geschützten Tierarten im Vorfeld von Bauvorhaben abzuklären. Bei der Sanierung und dem Abriss von Gebäuden ist frühzeitig im Sommerhalbjahr eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung erforderlich. Das Ergebnis ist dem Landratsamt vorzulegen um die geplanten Maßnahmen zielführend abzustimmen.

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.
- d) **Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten folgende Maßnahmen umgesetzt und beachtet werden: Für gläserne Balkonbrüstungen ist ausschließlich undurchsichtiges, satiniertes Glas zu verwenden. Besonders konfliktreiche Überecksituationen sollten vermieden werden.**

3. Belange des Straßenwesens

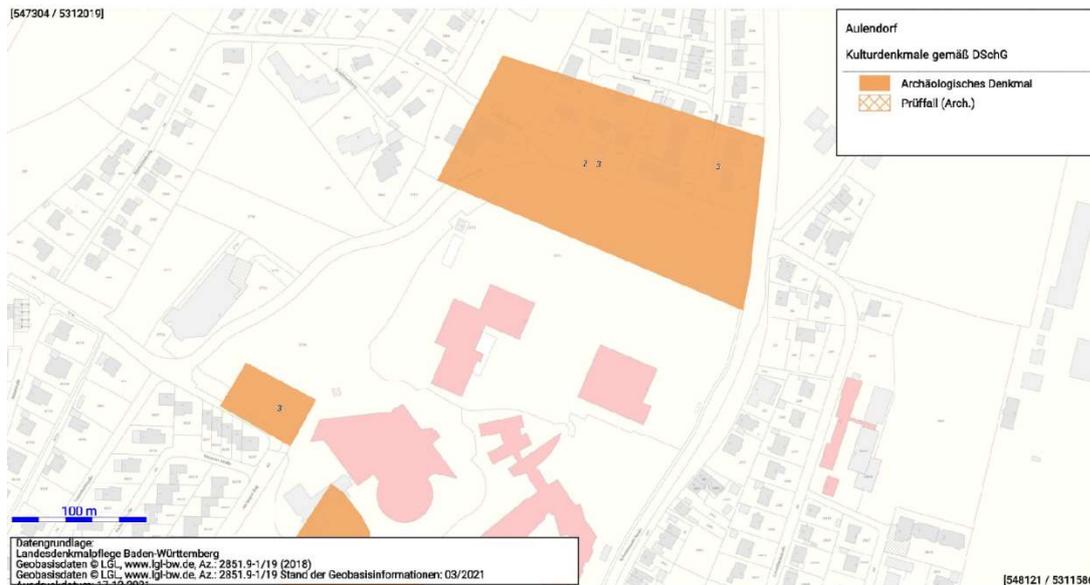
Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen besteht in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen sowie von Werbeanlagen. Bis 40 m dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange auch im Innenbereich zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen gem. §22 StrG BW einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußersten Rand der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn. **Bauliche Veränderungen an der Landesstraße bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.**

4. Belange der Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGBR vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen bei Hanglage und bei Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGBR-vorhandenen Bohrdaten können unter <http://www.lgrb-bw.de> eingesehen werden. Im Zuge der weiteren Planungen und Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Versickerungsfähigkeit, Grundwasser, Baugrubensicherung etc.) durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Belange der Denkmalpflege

Innerhalb des überplanten Areals befindet sich der ehemalige Hofgarten (heute Kurpark) des ehemaligen Schlosses der Grafen von Königsegg-Aulendorf. Er ist Bestandteil der Sachgesamtheit Schloss Aulendorf und steht dementsprechend unter Denkmalschutz.



Sollten Maßnahmen an dem Gartendenkmal vorgesehen sein, bedarf es unabhängig von den Festsetzungen im BPL einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Archäologische Denkmalpflege:

Aus der unmittelbaren nordöstlichen Nachbarschaft sind vorgeschichtliche Siedlungsreste sowie Baustrukturen eines römischen Gutshofes bekannt (Bereich Schützenhausstraße).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Ansprechpartner sind:

Herr Wolfgang Thiem (Bau- und Kunstdenkmalpflege):

Tel. 07071/757-2473; FAX 07071/757-2431,

mailto: wolfgang.thiem@rpt.bwl.de

Herr Dr. Klein (Vor- und frühgeschichtliche Archäologie):

Tel. 07071/757-2413; FAX 07071/757-2431, frieder.klein@rpt.bwl.de

Frau Dr. Schmid (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie):

Tel. 07071/757-2449; FAX 07071/757-2431, beate.schmid@rpt.bwl.de

Das Plangebiet tangiert folgende Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.

„Burg und Schloss Aulendorf“ (Nr. 5).

„Villa rustica“ (Nr. 3) und „Siedlung der Hallstattzeit“ (Nr. 2)

Im überplanten Areal ist mit der Erhaltung archäologischer Denkmalsubstanz, vor allem der neuzeitlichen Schlossanlage, aber auch mit Überresten der mittelalterlichen Siedlung Aulendorf sowie einer vorgeschichtlichen und römischen Siedlung zu rechnen.

Eine undokumentierte Zerstörung, wie sie im Zuge von Erdbaumaßnahmen erfolgen würde, wäre nach § 8 DSchG unzulässig. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen gerecht zu werden, und um eine unkontrollierte Zerstörung archäologischer Zeugnisse zu vermeiden, bedarf es im Vorfeld geplanter Erdbaumaßnahmen archäologischer Sondagen und gegebenenfalls einer fachgerechten Bergung und Dokumentation auftretender Funde und Befunde. Ziel ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert von Kulturdenkmalen als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten und den Umfang eventuell notwendiger Rettungsgrabungen zu ermitteln. Wir weisen darauf hin; dass erforderliche Rettungsgrabungen gegebenenfalls mehrere Wochen/Monaten in Anspruch nehmen können. Die Kosten für Sondage und Ausgrabungen übernimmt der Vorhabenträger.

Generell gelten die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten bei Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung, umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist einzuräumen.

Ansprechpartner für weitere Informationen und Terminabsprachen beim Landesamt für Denkmalpflege ist Dr. Mathias Hensch (Tel. 07071/757-2449, Fax: 07071/757-2431; [mailto: mathias.hensch@rps.bwl.de](mailto:mathias.hensch@rps.bwl.de)).

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

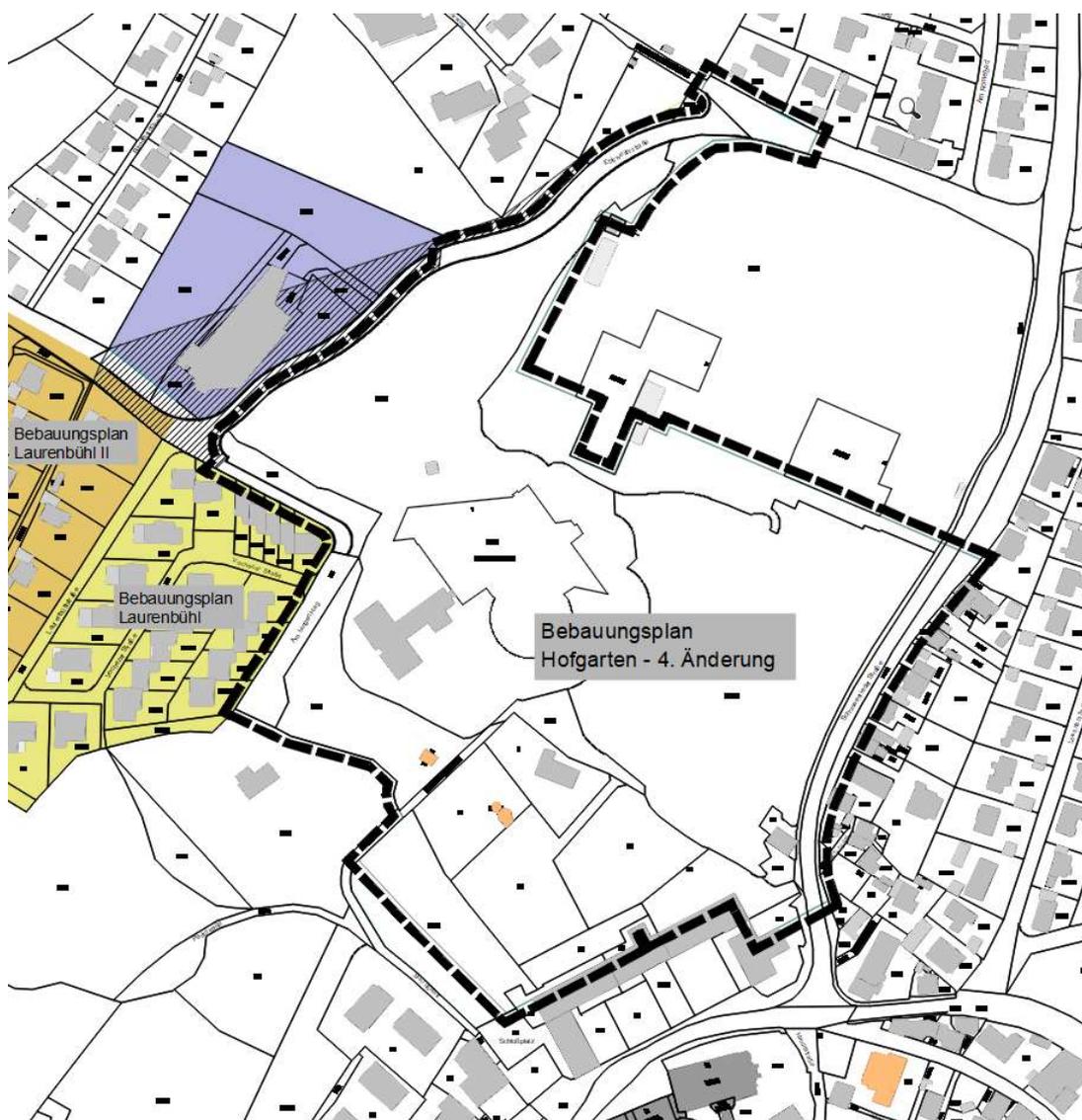
Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Aulendorf. Das Umfeld ist durch heterogene Nutzungen geprägt. Es enthält neben dem Thermalbad das Schulzentrum Aulendorf und den Hofgarten. Das Gebiet reicht im Osten bis zur Schussenrieder Straße und im Westen bis zur Ebisweiler Straße.

Es wird im Norden von der Schützenhausstraße begrenzt. Im Westen grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Ebisweilerstraße/Schützenhausst., Laurenbühl und Laurenbühl II an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit 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 824/6 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, 821 (Hofgartenstr), 824/1 (Anl), 824/6 und 577/1.

Die Fläche der Teiländerung beträgt ca. 8,64 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 der Ebisweilerstraße und dem in den 1990er Jahren auf Basis des vorhabenbezogene Bebauungsplans ‚Ebisweiler Straße‘ realisierten Hotels zu erreichen. Dieser Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 2015 aufgehoben. Hier ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ‚Vitahotel‘ vorgesehen. Aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde eine Fläche von insgesamt ca. 8.440 qm. Dies betrifft im Bereich des

- Bebauungsplans Laurenbühl II das Teilflurstück Nr. 798 (Ebisweiler Straße) und
- westlich der Ebisweilerstraße die Teilflurstücke 571/1, 577, 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. Mit der Neuabgrenzung bleiben alle planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im neu gefassten Geltungsbereich erhalten.

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 und örtlichen Bauvorschriften 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.

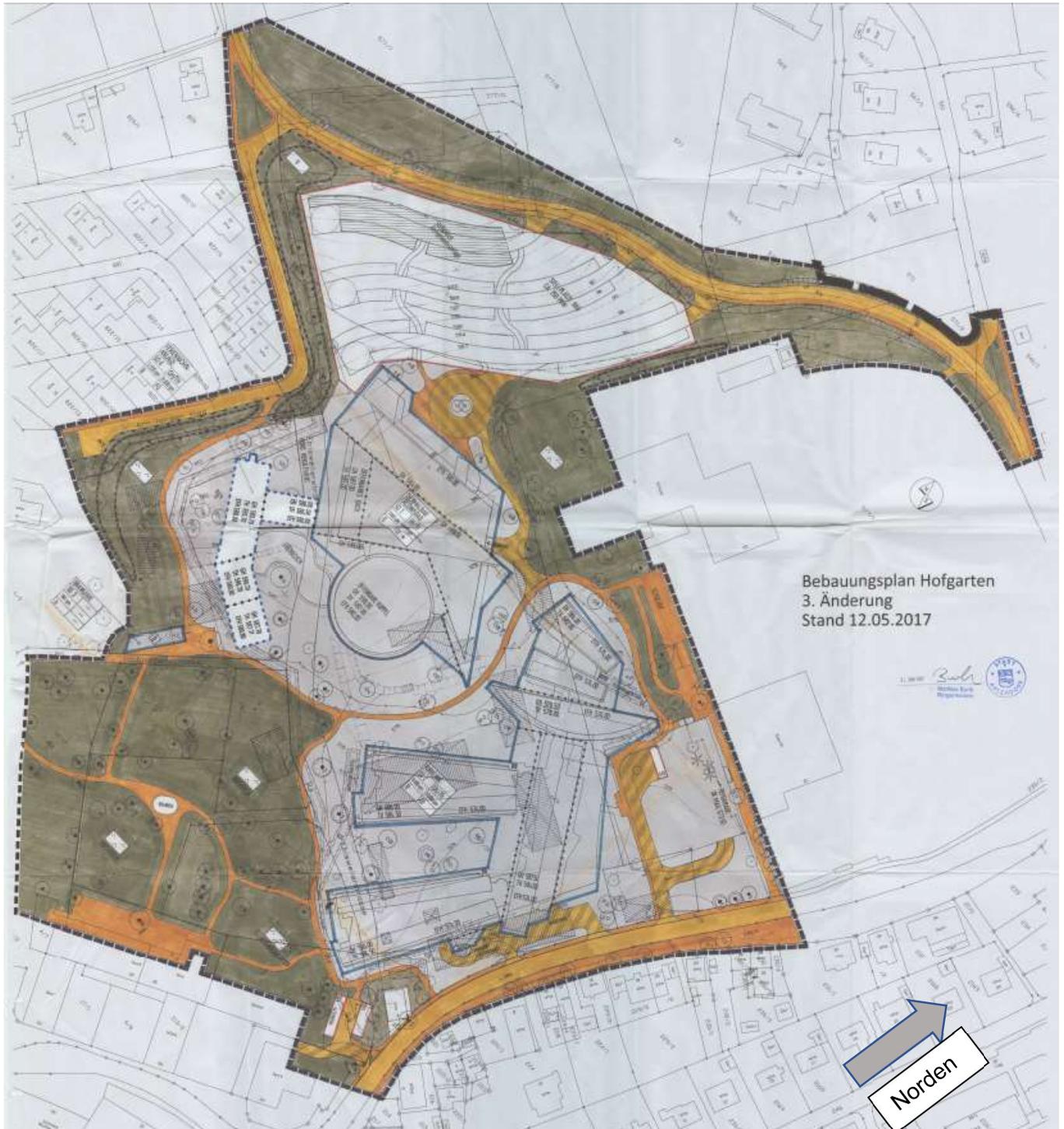
Im Rahmen der 1. Änderung wurde bereits auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast auf den Flurstücken 4/3, 4/4, 4/5, 577/6 und 577/10 hingewiesen (ehemalige Brauerei Aulendorf). Dort sind ebenfalls Hinweise auf erschwerte Bedingungen bezüglich der Gebäudegründung enthalten. Die Hinweise bleiben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

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

Anlage 1

Die Abbildung zeigt den Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ 3. Änderung von 2017. 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 nordwestlich der Ebisweiler Straße entfällt.



Anlage 2**Bebauungsplan 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

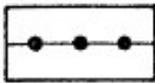
Die in der Nutzungsschablone eingetragene max. Grundfläche gilt nur für die Hauptanlage. Überschreitungen mit Nicht-Hauptanlagen sind im Rahmen von § 19 (4) BauNVO zulässig. Private Verkehrsflächen, die im Lageplan als solche gekennzeichnet sind, werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.

2.2 Bauweise § 22 (2), (4) BauNVO

0 Offene Bauweise

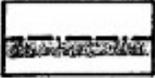
B Besondere Bauweise = offen, jedoch ohne Längenbeschränkung

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



§ 16 (5) BauNVO

2.4 Baugrenze

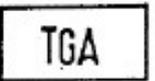


§ 23 BauNVO

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



§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

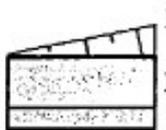


Tiefgarage

2.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche



Böschung

Fahrbahn

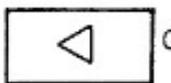
Gehweg

Private Verkehrsflächen

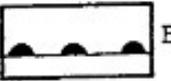


Fahrbahn

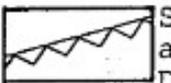
Gehweg



Grundstückszufahrten



Bereich ohne Einfahrt



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

2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

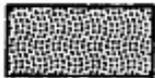


Trafostation

nur unterirdisch oder in Hauptgebäude integriert zulässig.

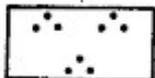
2.8 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13
 unterirdisch BauGB

2.9 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15
 BauGB

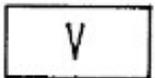


Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung der Grünflächen



Parkanlage



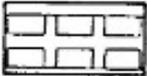
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

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

Feuerwehrrzufahrt

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ‚Hofgarten‘ – und die örtliche Bauvorschrift behalten ihre Gültigkeit.

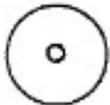
- 2.12.1 Erhaltungsgebot für Einzelbäume
Jeder Ausfall ist durch einen Baum derselben Art zu ersetzen.



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

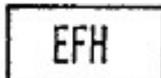
- 2.12.4 Innerhalb der Stellplatzflächen sind gruppenartig Gehölze der Artenliste nach 2.12.2 bzw. 2.12.3 zu pflanzen. Als Richtwert gilt 1 Baum je 3 Stellplätze oder 3 Sträucher je Stellplatz.

- 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.

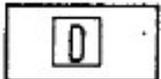
2.13. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB



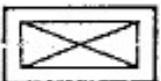
Erdgeschoßfußbodenhöhe üNN
(Rohfußbodenhöhe)

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



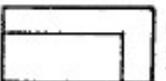
Zu beseitigende Gebäude nach § 10 (1) StBauPG

2.15 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB



Begrenzung des Bebauungsplans

2.16 Unverbindliche Vorschläge



Gebäudegliederung innerhalb der Baugrenzen

Stellplatzaufteilung innerhalb der ST-Flächen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ‚Hofgarten‘ – und die örtliche Bauvorschrift behalten ihre Gültigkeit.

- 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 Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und der Baurechtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Die öffentliche Parkanlage von Hofgarten und Altenheimgarten ist in die Planung vollständig 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 zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen abzulagern. Unschädliches Erdaushubmaterial kann auch außerhalb von solchen Anlagen, z.B. Erdwallauffüllungen abgelagert werden, wenn die hierfür erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ wurden bereits das Flurstück 571/2 (Ebisweiler Straße Ecke Schützenhausstraße) und die Teilflurstücke 571 (nördlich der Ebisweiler Straße) sowie das Teilflurstück 824/1 (Bereich Schlossplatz) aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dies wurde in der 4. Änderung berücksichtigt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ‚Hofgarten‘ – und die örtliche Bauvorschrift behalten ihre Gültigkeit.

Anlage 3

Der 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 und die örtliche Bauvorschrift behalten ihre Gültigkeit.