



# Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Laurenbühl“ – 1. Änderung

Die Stadt Aulendorf erlässt aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom .....den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Laurenbühl“ – 1. Änderung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) jeweils als gesonderte 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

Die veränderten räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem Lageplan vom 12.07.2022.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem zeichnerischen Teil (Lageplan mit geändertem Geltungsbereich) vom 12.07.2022. Beigefügt ist die Begründung vom 12.07.2022. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Laurenbühl‘, in Kraft getreten am 14.04.1971 sowie die örtlichen Bauvorschriften ‚Laurenbühl‘, die mit dem Bebauungsplan ‚Laurenbühl‘ erlassen wurden, in Kraft getreten am 14.04.1971, behalten im Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

## § 3 Ausfertigung

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

Stadt Aulendorf, den

.....  
Bürgermeister Matthias Burth

## § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Aulendorf, den

.....  
Bürgermeister Matthias Burth

# STADT AULENDORF

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Laurenbühl“ - 1. 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 und die örtlichen Bauvorschriften „Laurenbühl“ – 1. Änderung bestehen aus dem Lageplan mit verändertem Geltungsbereich. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.  
Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Laurenbühl‘, in Kraft getreten am 14.04.1971, behalten im veränderten Geltungsbereich ihre Gültigkeit.  
Die örtlichen Bauvorschriften ‚Laurenbühl‘, die mit dem Bebauungsplan ‚Laurenbühl‘ erlassen wurden, in Kraft getreten am 14.04.1971, behalten im veränderten Geltungsbereich 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 ‚Laurenbühl‘, in Kraft getreten am 14.04.1971, behalten im veränderten Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften ‚Laurenbühl‘, die mit dem Bebauungsplan ‚Laurenbühl‘ erlassen wurden, in Kraft getreten am 14.04.1971, behalten im veränderten Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

## C. HINWEISE

Die Hinweise im Bebauungsplan ‚Laurenbühl‘, in Kraft getreten am 14.04.1971, behalten ihre Gültigkeit. Sie werden ergänzt durch folgende Hinweise:

### 1. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. 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. Möglichkeiten der Reduzierung der Abflussmenge sind die Rückhaltung und / oder Versickerung vor Ort. 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.

#### Starkregenrisikovorsorge

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 Starkregenrisikomanagement 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.

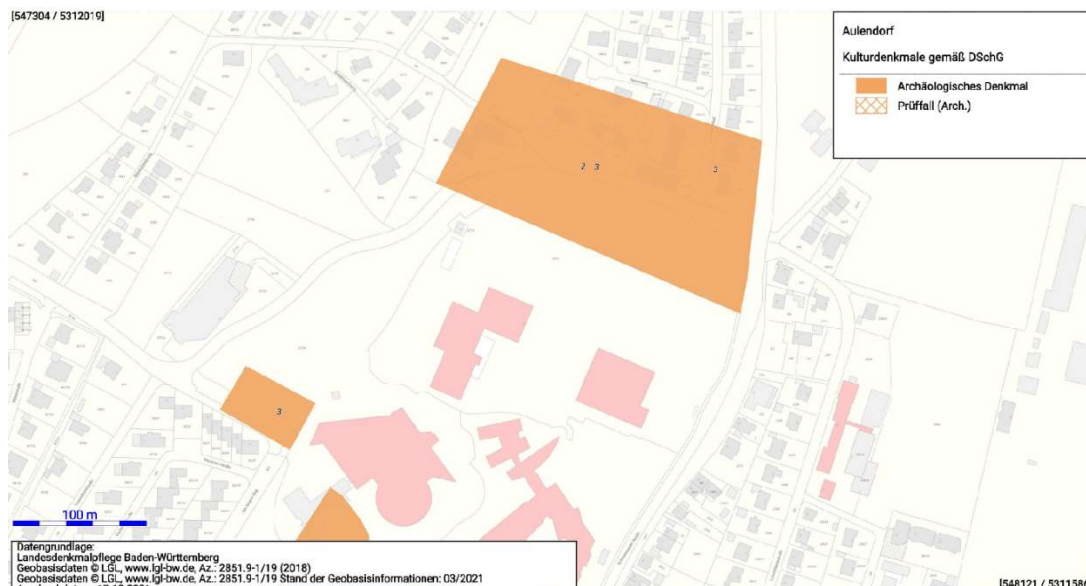
Durch Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung vermieden werden:

- 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 Photovoltaik-anlagen 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.

### 3. Belange der Denkmalpflege

Im nördlichen Plangebiet wurden im 19. Jh. Römische Mauern dokumentiert. Im weiteren Umkreis wurden weitere Teile einer römischen Siedlung erfasst. Die Gesamtgröße dieser Ansiedlung ist bisher nicht bekannt. Im Falle von geplanten Erdarbeiten im weiteren Umfeld dieser Fundstelle ist eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die abhängig vom Umfang der geplanten Bodeneingriffe auflagen enthalten wird.



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.



## BEGRÜNDUNG

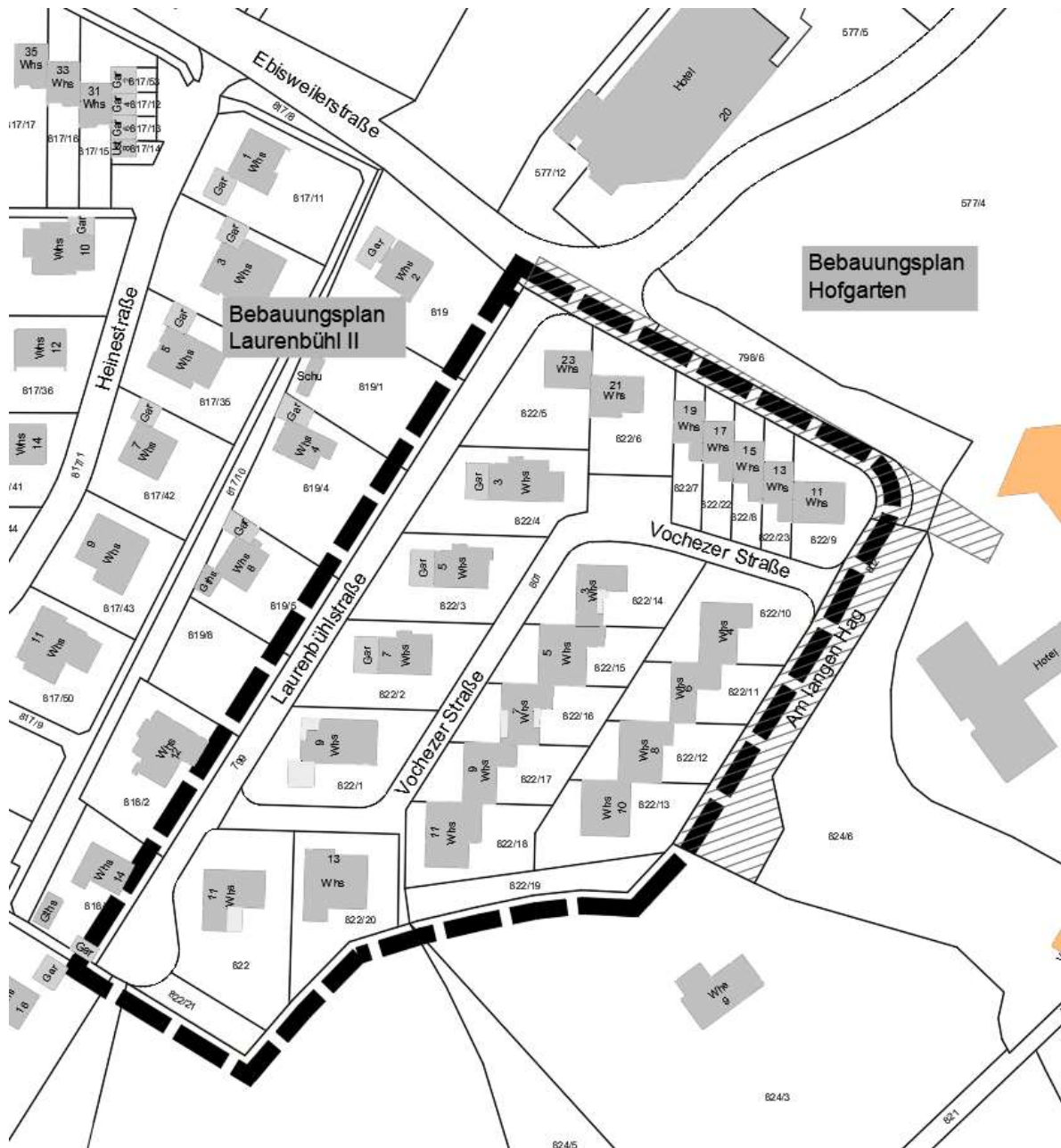
### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Aulendorf. Das Gebiet liegt südlich der Ebisweiler Straße und wird von der ‚Laurenbühlstraße‘ im Westen und von der Straße ‚Am langen Hag‘ im Osten begrenzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Laurenbühl II‘, im Norden und Osten der Bebauungsplan ‚Hofgarten‘.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurstücksnummern:

799 (Laubenbühlstraße), 801 Vochezer Straße, 822, 822/1, 822/2, 822/3, 822/4, 822/5, 822/6, 822/7, 822/8, 822/9, 822/10, 822/11, 822/12, 822/13, 822/14, 822/15, 822/16, 822/17, 822/18, 822/19, 822/20, 822/21 (Anl), 822/22 sowie 822/23. Auf allen Grundstücken wurden Wohngebäude errichtet. Die Fläche der Teiländerung beträgt ca. 1,75 ha. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.



## 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplans ‚Laurenbühl‘ erfolgt eine Bereinigung von Überlappungen mit dem angrenzenden Bebauungsplan ‚Hofgarten‘. Mit der Neuabgrenzung werden die Ebisweilerstraße und die Straße ‚Am langen Hag‘ aus dem Plangebiet herausgenommen. Beide sind als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrsgrün im Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ festgesetzt.

Aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde eine Fläche von insgesamt ca. 2530 qm.

Dies betrifft die Flurstücke Nr. 802 (Am langen Hag), Nr. 798 (Ebisweilerstraße) sowie zwei Teilflächen der Flurstücke Nr. 577/4 und 798/6 (Anl).

Die herausgenommenen Flächen sind im abgebildeten Lageplan schraffiert dargestellt.

Mit der Neuabgrenzung bleiben alle planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich erhalten.

## 1.3 Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht

Die Neuabgrenzung des Bebauungsplans ‚Laurenbühl‘ 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 Laurenbühl wurde Anfang der 1970er Jahre im Regelverfahren durchgeführt. 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.

## Anlage 1

Die Abbildung zeigt den Lageplan zum Bebauungsplan ‚Laurenbühl‘ von 1971.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben innerhalb der Neuabgrenzung der 1. Änderung (2022) weiterhin gültig.





**Anlage 2**

**Zeichenerklärung**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Faahbahn

Straßengefälle mit Prozentangabe

Gehweg

Verkehrsgrün

Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen evtl. Bepflanzung u. Einfriedigungen max. 0,80 m hoch)

Böschungflächen

Kinderspielplatz

Hauptleitung für Abwasser

Hauptleitung für Wasserversorgung

Reines Wohngebiet

Nicht überbaubare Fläche  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind ausgeschlossen

Vorgesehene Grundstücksgrenze

Grundstück ohne Anschluß (Zufahrt) an die öffentliche Verkehrsfläche

Grundstück mit Anschluß (Zufahrt) an die öffentliche Verkehrsfläche

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Baulinie § 23 (2) BauNVO

1 Vollgeschoß zwingend

2 Vollgeschosse zwingend

Dachneigung

Gefällrichtung des Daches mit Gradzahl

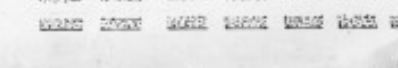
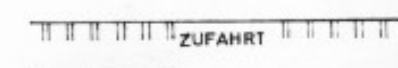
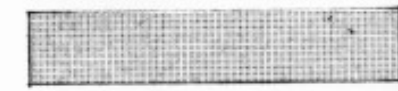
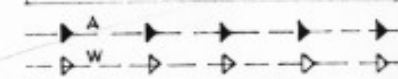
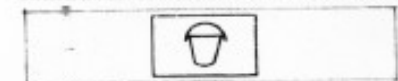
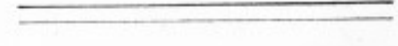
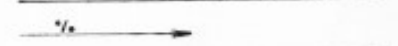
GFL = ungefähre Grundstücksfläche die genaue Grundstücksgröße wird vom Staatl. Vermessungsamt angegeben

GRZ = Grundflächenzahl  
möglich überbaubare Fläche

Wie im Bebauungsplan angegebene Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bindend

Erdgeschoßfußbodenhöhe  
Garageschoßfußbodenhöhe  
Garage grundsätzlich im Gebäude

Mit Leitungsrecht (Elt-Leitungen) belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG



~~Gelände~~  
 Der Anschluß an die Straße sowie an sämtliche Nachbargrundstücke und die Geländeänderungen sind im Baugesuch darzustellen.

Binfriedigungen, soweit überhaupt notwendig, 50 cm hohe Spanndrähte mit oder ohne Bepflanzung

Bei den Gebäudetypen B' und C können zum Abfangen der Geländeunterschiede auf der Grenze Stützmauern gebraucht werden. Diese sollen aber das notwendige Maß nicht übersteigen.

Der landschaftsgestalterische Rahmenplan ist Bestandteil dieser Satzung siehe Anlage Nr. 1

Standort für große Bäume

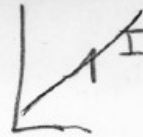
Die in der Anlage Nr. 2 beigegebenen Erläuterungen über die Bauungsmöglichkeiten zum Bebauungsplan Laurenbühl sollen keine bindenden Typen festlegen, sondern die durch Satzung bestimmte Baugestaltungzeichnerisch erläutern

Innerhalb der einzelnen Gebäudegruppen sind Detail- und Materialabstimmung erforderlich und sind im Baugesuch nachzuweisen

Gebäudeform

**Typ A**  
 Baukörper hangseitig eingeschossig, talseitig bis zu drei Geschossen; die Geländeanschlüsse an der West- und Ostseite ermöglichen jeweils eine Garagen (GA) Zufahrt (siehe Erläuterung zur Satzung Anlage Nr. 2)

LSA



LSA

Pandratsamer



**Typ B**  
 Hangseitig eingeschossig mit Garagenzufahrt im EG, talseitig ist der Hauptbaukörper zweigeschossig

Die EG FFB sind so festgesetzt, daß die Pultdächer in gleichmäßigem Rhythmus um ca. 40 cm abstaffeln werden

**Typ B'**  
 Hangseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig mit Garagenzufahrt, sonst wie Typ B

**Typ C**  
 Zweigeschossige Baukörper, wobei straßenseitig das Obergeschoß zusammen mit der Dachform eine Einheit bilden und sich gegenüber dem Erdgeschoß absetzen soll. Die Giebel sind als einheitliche Wandschben auszubilden. Die Garagen sind im UG oder EG möglich.