

Stadt Aulendorf

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Buchwald“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 07.11.2022

07.11.2022

Stadt Aulendorf
Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Buchwald“

-
1. Rechtsgrundlagen
-
- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022
(BGBl. I S. 1726).
-
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021
(BGBl. I S. 1802).
-
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3
des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
-
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021
(GBl. 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 § 1(5) BauNVO § 1(6)1 BauNVO § 4 BauNVO |
| | WA | Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) BauNVO. Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4(2) BauNVO: 1. Wohngebäude Die Nutzungen nach § 4(2) BauNVO 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl | Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl |
| | GRZ 0,40 | (siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablonen E 3 und H) |
| | GRZ 0,36 | (siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablonen E 1) |
| | GRZ 0,33 | (siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablonen E 2) |
| | | Die zulässigen Grundflächen dürfen mit den in § 19 (4) 1.-3. BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Grundstücksfläche lediglich unterbaut wird, um weitere 50 v.H. überschritten werden, jedoch max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80. |
| 2.2.2 | Vollgeschosse | Zahl der Vollgeschosse zwingend |



(siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablone H)



(siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablone E 3)

2.2.3 Gebäudehöhen

2.2.3.1 Traufhöhe als Höchstmaß

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen:

- bei geneigten Dächern
von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung,

- bei Flachdächern
von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika.

TH max. 4,50 m

(siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablone E 1)

TH max. 6,50 m

(siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablone H)

TH max. 9,50 m

(siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablone E 3)

2.2.3.2 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

Die zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung.

TH 5,00 m – 6,50 m

(siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablone E 2)

2.2.3.3 Firsthöhe als Höchstmaß

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen:

- bei Sattel- und Walmdächern
von der Erdgeschoss- Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First,
- bei Pultdächern
von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Firstseite.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht maßgebend.

FH max. 9,00 m

(siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablonen E 1 und H)

FH max. 10,00 m

(siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablone E 2)

FH max. 11,50 m

(siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablone E 3)

| | | |
|---------|---|---|
| 2.3 | Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen | § 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO |
| 2.3.1 | | Bauweise |
| 2.3.1.1 |  | Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablonen E 1 und E 2) |
| 2.3.1.2 | α1 - E | Abweichende Bauweise im Sinne der Offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig jedoch mit Längenbeschränkung auf 26 m in jede Richtung (siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablone E 3) |
| 2.3.1.3 | α2 - H | Abweichende Bauweise nur Hausgruppen in Form von Kettenhäusern zulässig Die Hauptgebäude sind als Einzelhäuser in halboffener Bauweise zu errichten. Dabei muss - auf den Grundstücken Plan Nr. 3 bis 5 jeweils an die nördliche Grundstücksgrenze, - auf den Grundstücken Plan. Nr. 7 bis 10 jeweils an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden, sofern durch Baugrenzen nichts anderes bestimmt ist. Zwischen je zwei Einzelhäusern ist eine Verbindung durch Garagen oder überdeckte Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 6 m herzustellen. Zu den jeweiligen anderen Grundstücksgrenzen ist mit den Hauptgebäuden der Grenzabstand entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten. |
| 2.3.2 | Baugrenze | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil) |
| 2.3.3 | Stellung der baulichen Anlagen | Zulässige Firstrichtung/Ausrichtung der Hauptgebäude (siehe zeichnerischer Teil) Die Firstrichtung/Ausrichtung darf um max. 10° von der vorgegebenen Richtung abweichen. |

| | | |
|---------|--|--|
| 2.3.4 | Garagen und Stellplätze | |
| 2.3.4.1 | Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze | <p>Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Tiefgaragen, die vollständig erdüberdeckt und begrünt sind, sowie offene ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.</p> |
| 2.3.4.2 | Abstand zu den Verkehrs- und Grünflächen | <p>Der Abstand zwischen Garagen und überdeckten Stellplätzen und den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen Flächen muss auf der Zufahrtsseite zur Garage mindestens 5,00 m, seitlich mindestens 0,5 m betragen.</p> |
| 2.3.5 | Nebenanlagen | <p>Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur soweit sie keine Gebäude sind.</p> <p>Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.</p> |
| <hr/> | | |
| 2.4 | 2 Wo | <p>§ 9(1)6 BauGB</p> <p>Anzahl der Wohneinheiten</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil, Nutzungsschablonen E 1, E 2 und H)</p> <p>Je Einzelhaus in den Bereichen mit Nutzungsschablone E 1 und E 2 und je Kettenhaus, Nutzungsschablone H, sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.</p> |
| <hr/> | | |
| 2.5 | Verkehrsflächen | § 9(1)11 BauGB |
| 2.5.1 | | <p>Öffentliche Verkehrsflächen</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> |
| 2.5.2 | <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 5px;">F</div> | <p>Fußweg</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> |

2.5.3 Öffentliche Verkehrsflächen als Begleitflächen für Straßenbegleitgrün, öffentliche Stellplätze, Straßenraummöblierung.

(siehe zeichnerischer Teil)

Für Grundstückszufahrten können diese Flächen jeweils überfahren werden.

2.6 Flächen für Versorgungsanlagen § 9(1)12 BauGB
Versorgungsanlagen für
E Elektrizität
B Breitbandversorgung
T Telekommunikation
W Nahwärmenetz
(siehe zeichnerischer Teil)

2.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB
Retentionsmulde
(siehe zeichnerischer Teil)
Flächen für die Rückhaltung des auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers.
Die Bereiche sind als offene, begrünte Mulden anzulegen. Ein Dauereinstau ist nicht zulässig.

2.8 Grünflächen § 9(1)15 BauGB
2.8.1 Öffentliche Grünflächen Landschaftliche Einbindung
Spielplatz
Parkanlage
(siehe zeichnerischer Teil)

2.8.2 Private Grünflächen Landschaftliche Einbindung
(siehe zeichnerischer Teil)
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sowie Hecken aus Nadelgehölzen nicht zulässig.

| | | |
|-------|--|---|
| 2.8.3 | Starkregenrisikovorsorge | Erdwall (siehe zeichnerischer Teil) Auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung ist zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf die gesamte Länge ein 0,50 m hoher Erdwall anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhenangabe ist bezogen auf die Geländehöhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der landwirtschaftlichen Flächen. |
| <hr/> | | |
| 2.9 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 (1) 20 § 9 (1) 25 a und 25 b BauGB |
| 2.9.1 | Pflanzgebote | Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume auf öffentlichen Flächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Die Lage der Bäume darf kleinräumig vom eingetragenen Standort abweichen. |
| | Pflanzgebot 1 | für mittel- großkronige Laubbäume auf den Öffentlichen Grünflächen gem. Pflanzliste im Anhang (siehe zeichnerischer Teil) |
| | Pflanzgebot 2 | für klein- bis mittelkronige Laubbäume zur Bepflanzung auf den Begleitflächen im öffentlichen Straßenraum gem. Pflanzliste im Anhang (siehe zeichnerischer Teil) |
| | Pflanzgebot 3 | für Sträucher in Form einer lockeren freiwachsenden Hecke auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung gem. Pflanzliste im Anhang (siehe zeichnerischer Teil) Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind mit Sträuchern gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. |
| | Pflanzgebot für Bäume auf den privaten Grundstücken | Auf den privaten Grundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 400 m ² mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. |

| | |
|--|---|
| Pflanzgebot für sonstige Bepflanzungen | <p>Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.</p> <p>Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Rampen, Zuwege, dauerhaft als Rasen-, oder Staudenflächen und mit geeigneten heimischen Gehölzen zu begrünen.</p> <p>Die Stärke der Substratschicht auf begrüntem Bereichen der Tiefgaragen muss mind. 30 cm betragen.</p> |
| 2.9.2 Erhaltungsgebot | <p>für Bäume auf öffentlichen Grünflächen</p> <p>Der mit Planzeichen festgesetzte Baum auf dem Flst.Nr. 846 an der Zufahrt in das Plangebiet ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p> |
| 2.9.3 Regenwasser-Bewirtschaftung | <p>Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muss in Zisternen mit abwirtschaftbarem Volumen gesammelt und zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Zur Verbesserung der Rückhaltewirkung von Niederschlagswasser sind Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdeckten Stellplätzen dauerhaft extensiv zu begrünen, Stärke der Substratschicht mind. 10 cm. Für die Dachbegrünung sind standortgerechte, heimische Arten (z.B. Sedum-Arten) zu verwenden.</p> <p>Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.</p> |
| 2.9.4 Bodenschutz | <p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen.</p> <p>Stellplatzbereiche auf öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Drainpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke zu befestigen.</p> |

| | | |
|--------|--|--|
| 2.9.5 | Insektenschutz Photovoltaikanlagen | Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren. |
| | Außenbeleuchtung | Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden. |
| <hr/> | | |
| 2.10 | Leitungsrecht | § 9 (1) 21 BauGB Leitungsrecht für Nahwärmenetz zugunsten des Wärmeversorgungsunternehmens. (siehe zeichnerischer Teil) |
| <hr/> | | |
| 2.11 | Höhenlage der baulichen Anlagen | § 9 (3) 1 BauGB |
| 2.11.1 | z.B. EFH 605,20 | Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH für Hauptgebäude (Rohfußboden) in Metern ÜNN (siehe zeichnerischer Teil) Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 30 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen. |
| 2.11.2 | Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude | PlanZV § 2(2) (siehe zeichnerischer Teil) |
| <hr/> | | |
| 2.12 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | PlanZV 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Grundflächenzahl - Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhen - Bauweise (siehe zeichnerischer Teil) |
| <hr/> | | |
| 2.13 | Planbereich | § 9 (7) BauGB |
| 2.13.1 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Buchwald“ (siehe zeichnerischer Teil) |

2.13.2 Flächen, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bildstock II“ vom 24.01.1994 ausgenommen werden.

(siehe zeichnerischer Teil)

2.13.3 Flächen, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönstattzentrum“ vom 07.11.1996 ausgenommen werden.

(siehe zeichnerischer Teil)

| | | |
|----|-----------------------------|--------------|
| 3. | Nachrichtliche Übernahme | § 9(6) BauGB |
|----|-----------------------------|--------------|

| | | |
|-----|-------------|-------------|
| 3.1 | Waldabstand | § 4 (3) LBO |
|-----|-------------|-------------|

(siehe zeichnerischer Teil)

Aufgrund des Gehölzbestandes und der Geländemorphologie ist zum nordwestlich liegenden Buchwald mit den Gebäuden ein Waldabstand von mindestens 35 m einzuhalten.

| | | |
|-------|-----------------------------------|---|
| 4. | Örtliche Bauvorschriften | § 74 LBO und § 75 (3)2 LBO |
| 4.1 | Bauliche Gestaltung der Baukörper | § 74 (1) 1 LBO |
| 4.1.1 | Dachform | (siehe zeichnerischer Teil) |
| | SD | Für die Hauptgebäude in den Bereichen mit Nutzungsschablone E 1 und E 2 ist als Dachform nur Satteldach zulässig. Für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen. |
| | PD/FD | Für die Hauptgebäude in den Bereichen mit Nutzungsschablone H ist als Dachform Pultdach oder Flachdach zulässig. Für die Hauptgebäude einer Hausgruppe ist dabei die gleiche Dachform zu verwenden. |
| | WD/FD | Für die Hauptgebäude in den Bereichen mit Nutzungsschablone E 3 ist als Dachform Walmdach oder Flachdach zulässig. Für Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur Flachdächer zulässig. |
| 4.1.2 | Dachneigung | (siehe zeichnerischer Teil) |
| | DN 18° - 48° | Für Satteldächer in den Bereichen mit Nutzungsschablone E 1 wird die zulässige Dachneigung auf 18° bis 48° festgesetzt. |
| | DN 18° - 32° | Für Satteldächer in den Bereichen mit Nutzungsschablone E 2 wird die zulässige Dachneigung auf 18° bis 32° festgesetzt. Bei Gebäuden mit Satteldach müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen. |
| | DN 12° - 18° | Für Pultdächer in den Bereichen mit Nutzungsschablone H und für Walmdächer in den Bereichen mit Nutzungsschablone E 3 wird die zulässige Dachneigung auf 12° bis 18° festgesetzt. |
| 4.1.3 | Dachaufbauten | Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 27° als stehende, ab einer Dachneigung von mehr 37° auch als abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. |

| | | |
|-------|--|--|
| 4.1.4 | Dacheindeckung | <p>Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel bzw. Dachsteine in den Farbtönen rot bis braun oder hellgrau bis dunkelgrau zu verwenden.</p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdeckten Stellplätzen sind zu begrünen.</p> |
| <hr/> | | |
| 4.2 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | § 74 (1) 3 und (3) 1 LBO |
| 4.2.1 | Gelände- veränderungen | <p>Flächige, über das Baugrundstück gleichmäßig aufgetragene Geländeänderungen zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube sind bis 30 cm Höhe zulässig.</p> <p>Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, sowie zur Belichtung von Hanggeschossen sind als Anböschungen, Abgrabungen und mit Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe bezogen auf das bestehende Gelände zulässig.</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Anböschungen und Stützmauern nur bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf die Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Verkehrsfläche zugelassen. Abgrabungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.</p> |
| 4.2.2 | Einfriedungen | <p>Als Einfriedungen sind zulässig: Geschnittene oder freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen.</p> <p>Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.</p> |
| <hr/> | | |
| 4.3 | Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit | <p>§ 74 (2) 2 LBO</p> <p>Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 50 m² bis 80 m² sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m² sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.</p> |

| | | |
|-----|---------------------|---|
| 5. | Hinweise | |
| 5.1 | Denkmalschutz | <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.</p> <p>Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> |
| 5.2 | Baugrund | <p>Für das Plangebiet wurde durch das Fachbüro fm geotechnik, Amtzell ein geotechnisches Gutachten erstellt.</p> <p>Im Plangebiet wurde bei der Baugrunderkundung kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Aufgrund der überwiegend geringen Durchlässigkeit des Untergrundes muss bei unterkellerten Gebäuden jedoch mit anstauendem Schicht- bzw. Sickerwasser gerechnet werden. Es wird empfohlen, grundstücks- und bauwerksbezogene Erkundungen auszuführen, um den jeweiligen Bemessungsfall im Detail bestimmen zu können.</p> |
| 5.3 | Niederschlagswasser | <p>Der anstehende Untergrund (Verwitterungsdecke und Grundmoräne) ist für eine direkte Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht geeignet.</p> <p>(Geotechnisches Gutachten: fm geotechnik, Amtzell 21.12.2018)</p> <p>Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muss in Zisternen mit abwirtschaftbarem Volumen gesammelt und zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Die Zisternen werden im Zuge der Erschließungsplanung gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 bemessen und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eingebaut.</p> |

Das anfallende Niederschlagswasser wird in drei Retentionsmulden im Plangebiet zurückgehalten und verzögert zu einem Retentionsbecken im südwestlichen Bereich des Baugebietes „Am Bildstock II“ nördlich der Saulgauer Straße abgeleitet.

Von dort aus wird das Niederschlagswasser verzögert über einen Regenwasserkanal entlang der Saulgauer Straße in den Mühlbach als Vorfluter eingeleitet.

(Erschließungsplanung: Ing. Büro Kapitel, Bad Schussenried
17.10.2022)

Auf Flächen, die über den Regenwasserkanal in die gemeindliche Retentionsmulde entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

| | | |
|-----|--------------------|---|
| 5.4 | 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. |
| 5.5 | Dachinstallationen | Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden. |
| 5.6 | Bodenschutz | <p>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“.</p> <p>https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

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.

| | | |
|-----|------------------|---|
| 5.7 | Artenschutz | Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. |
| 5.8 | Immissionsschutz | Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden in Ortsrandlage mit Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Gerüchen, Lärm, oder Staub zu rechnen ist. |
| 5.9 | Klimaschutz | <p>Für das Plangebiet ist die klimaneutrale Wärmeversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz vorgesehen.</p> <p>Die Quellwärme wird durch dezentral verteilte Erdwärmesonden bereitgestellt und über ein kaltes Nahwärmenetz an die Gebäude verteilt. In den Gebäuden wird Raumwärme und Warmwasser über Wärmepumpen erzeugt. In den Sommermonaten ist passive oder aktive Kühlung der Gebäude durch die sog. „Wärmesenke“ des Erdreichs möglich.</p> <p>Im Plangebiet „Buchwald“ ist das Einbringen von Erdwärmesonden im Bereich der öffentlichen Grünflächen um das geplante Retentionsbecken, und in den nördlichen Randbereichen entlang des geplanten Wanderweges vorgesehen.</p> |

Aufgrund der Größe des Baugebietes sind zusätzliche Erdwärmesonden im Bereich der privaten Grünflächen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes erforderlich. Die Gebäude im Baugebiet „Buchwald“ werden an das geplante Nahwärmenetz angeschlossen.

5.10 Sichtfelder

Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfelder sind an allen Einmündungen und Ausfahrten dauerhaft zu gewährleisten und von allen ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Pflanzliste

Pflanzgebot 1

Mittel- großkronige Bäume auf öffentlichen Grünflächen
Hochstamm H 3 x v. mDb STU 12/14
Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit Dreibock

| | |
|----------------------|---------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Aesculus x carnea | Rote Kastanie |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium 'Plena' | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Pflanzgebot 2

Klein- mittelkronige Bäume auf den Begleitflächen im öffentlichen Straßenraum
Hochstamm H 3 x v. mDb STU 10/12
Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit Dreibock

| | |
|------------------------|------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus subhirtella | Frühlingskirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata 'Rancho' | Winterlinde |

Pflanzgebot 3

Sträucher auf den festgesetzten privaten Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung
2 x v. 80-100

| | |
|---------------------|---------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Fragula alnus | Faulbaum |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

7.6 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den
Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO

am

Aulendorf, den

Matthias Burth, Bürgermeister

7.7 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungs-
planes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem
Satzungsbeschluss vom überein.

Aulendorf, den

Matthias Burth, Bürgermeister

7.8 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften gem. §10(3) BauGB

am

Aulendorf, den

Matthias Burth, Bürgermeister

8.

Satzung

über den Bebauungsplan „Buchwald“ der Stadt Aulendorf
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
§ 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 „Buchwald“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Buchwald“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom und dem textlichen Teil vom Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Bildstock II – 2. Änderung“ zuwiderhandelt.
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Dachaufbauten
- Material und Farbton der Dacheindeckung
- Geländeveränderungen
- Einfriedungen
- Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Buchwald“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aulendorf, den

.....
Matthias Burth, Bürgermeister

(Dienstsiegel)