

Stadt Aulendorf

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Buchwald“

Begründungen

Gemeinde Stadt Aulendorf
Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan „Buchwald“

Begründung

1 Lage

Die Stadt Aulendorf liegt am nördlichen Rand des Landkreises Ravensburg. Sie gehört zum Mittelbereich Bad Waldsee und liegt im ländlichen Raum, an den regionalen Entwicklungsachsen Bad Waldsee - Bad Saulgau und Weingarten – Bad Schussenried. Die Stadt Aulendorf ist im Entwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben als Unterzentrum und Siedlungsbereich ausgewiesen.

Aulendorf ist Eisenbahnknotenpunkt für die Bahnstrecken Ulm-Friedrichshafen - Lindau und Wangen - Tübingen.

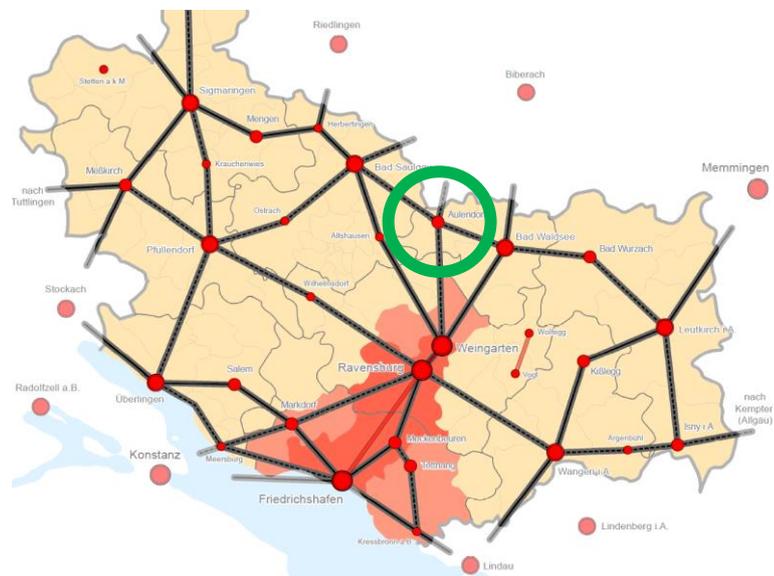


Abb. 1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Strukturkarte

rvbo

Das geplante Wohngebiet „Buchwald“ liegt am westlichen Rand der Kernstadt Aulendorf. Im Süden und Südosten schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung der Wohngebiete „Am Bildstock II“, „Galgenbühl“ und „Safranmoos“ an. Im Osten liegt das als Sondergebiet ausgewiesene Gelände des Schönstattzentrums mit Tagungs- und Bildungshaus. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, an die sich im Nordwesten die Waldflächen des Buchwaldes und im Westen eine große, gepflegte Streuobstwiese und die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Obstanbaubetriebes anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 846 Teilfläche, 847 Teilfläche, 899/3, 898/1, 896, 894 und 892/1. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 39.405 m².



Abb. 2 Luftbild mit Planbereich

LUBW

2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland.

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Abstand zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023-341) beträgt ca. 850 m in südlicher Richtung.

Die Bereiche um den Mahlweiher sind als Offenland- und als Waldbiotop kartiert. Der Abstand des Plangebietes zum Mahlweiher beträgt ca. m in südlicher Richtung.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich z.T. als Ackerflächen, z.T. als Grünlandflächen genutzt.

Nördlich an die bebauten Grundstück Flst.Nr. 896/1 und 896/2 schließt eine ca. 700 m² große, als Gartenland genutzte Fläche mit Baumbestand an. Die übrigen Flächen des Plangebietes weisen mit Ausnahme einer Saumvegetation entlang des Fußweges nach Ebisweiler und zum Grundstück des Schönstattzentrums hin keinen nennenswerten Bewuchs auf.



Abb. 3 Einmündung Hillstraße



Abb. 4 Zufahrt zum Plangebiet Buchwald

Das Gelände steigt von Süden nach Norden hin an. Es ist östlich des Fußweges nach Ebisweiler flach geneigt mit einem Höhenunterschied von ca. 4 Metern (602 m ÜNN - 606 m ÜNN).

Westlich des Fußweges steigt das Gelände zum Buchwald hin steiler an. Der Höhenunterschied beträgt von der Hillstraße im Süden bis zur Grenze des Plangebietes im Nordwesten ca. 10 m (600 m üNN – 610 m üNN).



Abb. 5 Plangebiet Buchwald nach Osten



Abb. 6 Plangebiet Buchwald nach Westen

Das Plangebiet liegt in der Moränenlandschaft der Würmeiszeit. Der tiefere Untergrund, unterhalb des ca. 0,20 m bis 0,30 m starken Mutterbodens und einer ca. 0,50 m bis 3,20 m starken Schicht aus Verwitterungslehm, besteht aus Moränenablagerungen der Würmeiszeit, Moränensand, Moränenkies und Grundmoräne, die hier die tertiären Molassesedimente überlagern.

- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

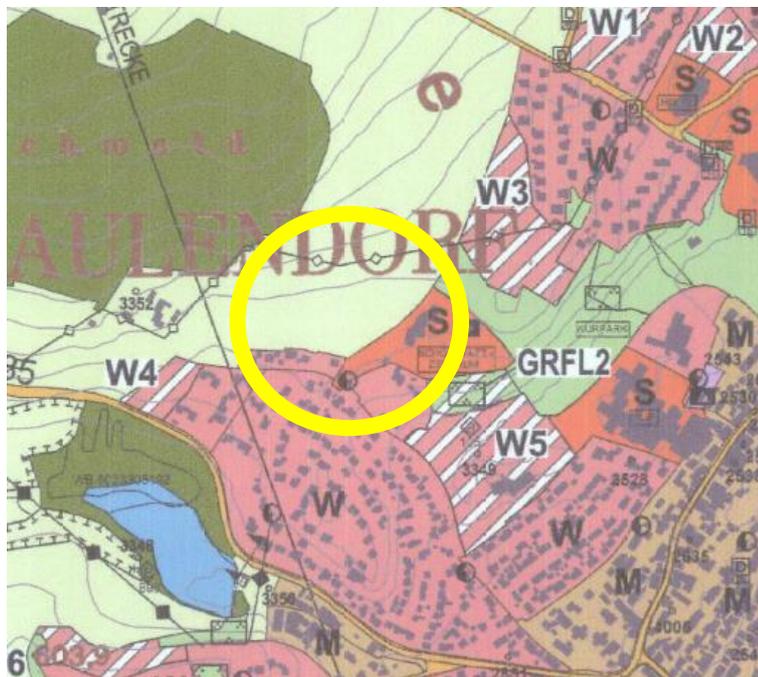


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante Wohnbauentwicklung im Bereich Buchwald kann, wie im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2015 vorgeschlagen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene, an das Wohngebiet „Laurenbühl“ südlich anschließende Wohnbaufläche W3 teilweise ersetzen,

sodass dort die Verbindung zwischen Park und freier Landschaft in größerem Umfang erhalten werden kann.

Anlass der Planung Die Stadt Aulendorf kann in der Kernstadt derzeit keine Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen anbieten. Das südöstlich des Plangebietes liegende Baugebiet Safranmoos ist zwischenzeitlich vollständig bebaut, ebenso die beiden Baugrundstücke im Baugebiet Laurenbühl II – 2. Änderung. Aulendorf verzeichnet jedoch seit geraumer Zeit ein Wachstum der Wohnbevölkerung, sowohl durch Zuzug aufgrund der Arbeitsplätze in den neu angesiedelten Gewerbebetrieben, als auch durch die demographische Entwicklung. Der Bereich des Geschosswohnungsbaus erschien aufgrund einiger, auch größerer Bauprojekte auf wieder nutzbar gemachten Flächen in der Innenstadt gut abgedeckt. Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen werden jedoch, vor allem von jungen Familien, dringend nachgefragt.

Planungs- und Verfahrensstand Die Stadt Aulendorf hat im Sommer 2018 zwei Planungsbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für ein neues Wohnbaugebiet südöstlich des Buchwaldes beauftragt. Nach der Vorstellung und Erörterung der Planentwürfe und Entwurfsvarianten hat der Gemeinderat entschieden, das vorliegende Plankonzept mit Hausgruppen in mäßig verdichteter Bauweise entlang der zentralen Erschließungsachse und Einzelhausbebauung in den östlichen und westlichen Bereichen weiter zu bearbeiten.

Für den Planbereich wurde am 22.02.2019, zur frühzeitigen Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange, eine Behördenbesprechung (Scoping-Termin) im Landratsamt Ravensburg durchgeführt. Gleichzeitig wurden das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben um eine Stellungnahme gebeten. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Ausweisung eines neuen Baugebietes wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Am 16.01.2020 fand im Rathaus Aulendorf eine Informationsveranstaltung statt. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 20.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Der Gemeinderat hat am 25.11.2019 beschlossen, für den Bereich „Buchwald“ einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften hierzu aufzustellen. Der Beschluss wurde am 12.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Zur Abarbeitung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden umfangreiche Voruntersuchungen und Planungen, vor allem zur Regenwasserbewirtschaftung und -Ableitung, sowie zur Verkehrserschließung mit Ausbau einer Linksabbiegespur im Zuge der Saulgauer Straße L 285 erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 22.03.2021 eine Änderung des Planentwurfs beschlossen, um die Errichtung von Mehrfamilien-Wohnhäusern zu ermöglichen, am 17.05.2021 die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur klimaneutralen Energieversorgung des Plangebietes.

Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren konnte deshalb nicht fristgerecht zum 31.12.2021 abgeschlossen werden.

Der Aufstellungsbeschluss vom 25.11.2019 wird deshalb aufgehoben. Am 28.11.2022 wird durch den Gemeinderat ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Buchwald“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchwald“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen werden.

Da die Voraussetzungen vorliegen, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB gewählt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt Aulendorf an.

Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 10.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an.

Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen daher keine Anhaltspunkte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ-extrem.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ überschneidet sich im Teilbereich nordwestlich der Hillstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“, im Teilbereich südlich der Marienbühlstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönstattzentrum“.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchwald“ sollen die betroffenen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 896, 894 und 892/1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“, die Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 828 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönstattzentrum“ ausgenommen werden.

3 Artenschutz

Für den Planbereich wurde durch das Fachbüro Dipl. Biologin Tanja Irg, Umweltkonzept, Schwendi, eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt, um sicher zu gehen, dass durch die Entwicklung des Baugebietes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1)1-3 BNatSchG ausgelöst werden.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitat-ausstattung und aufgrund der bereits bestehenden Kulissen in der Ortslage erhebliche Störungen im Wirkraum des Plangebietes ausgeschlossen werden können.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung des Fachbüros Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

4 Plankonzept
4.1 Städtebaulicher Entwurf

Für das Plangebiet am zukünftigen westlichen Stadtrand wurde ein Erschließungs- und Baukonzept entwickelt, das sowohl Grundstücke für eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern, als auch, in Teilbereichen, eine mäßig verdichtete Bebauung mit Eigenheimen in Hausgruppen anbietet.

Da zwischenzeitlich wieder Bedarf sowohl an kleineren, als auch an familiengerechten Wohnungen besteht und zudem die Eindämmung des Flächenverbrauchs geboten ist, wurde das Konzept aus dem Jahr 2018 entsprechend angepasst, so dass im Plangebiet auch Grundstücke für den Bau von Mehrfamilien-Wohnhäusern angeboten werden können.



Abb. 6 Baugebiet Buchwald Städtebaulicher Entwurf Vogelschau von Süden

Der Vergleich der heutigen Liegenschaftskatasterkarte mit der Darstellung des Urkatasters von Aulendorf aus dem Jahr 1822 zeigt, dass sich Wege- und Grundstücksstrukturen im Bereich des Plangebietes, trotz der im Zeitraum von fast 200 Jahren erfolgten städtebaulichen Entwicklung, kaum verändert haben. Die Einmündung des Feld- und Fußweges nach Ebisweiler und der heutigen Safranmoosstraße in die damals noch alleebestandene Hillstraße ist in beiden Kartenauschnitten fast identisch, der Verlauf des Fußweges zum Buchwald und weiter Richtung Ebisweiler unverändert. Auch der bestehende Bildstock an der Einmündung in die Hillstraße ist im Urkataster verzeichnet.

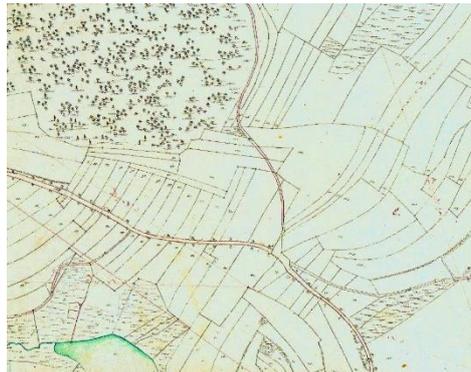


Abb. 7 Urkataster 1822 Hillstraße - Buchwald



Abb. 8 Bildstock an der Hillstraße

Der städtebauliche Entwurf nimmt diese Wegeverbindung als zentrale Erschließungsachse für das neue Wohngebiet auf, der Einmündungsbereich und der Bereich vor dem Bildstock werden platzartig gestaltet, der Feldweg führt nördlich des neuen Ortsrandes in gleicher Lage als Fußweg zum Buchwald.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Wohngebiet wird von der Hillstraße aus durch zwei Straßenanbindungen erschlossen. Die östliche stadtnahe Anbindung führt auf der Trasse des bestehenden Feldweges in das Plangebiet.

Diese zentrale Erschließungsachse wird als Allee mit beidseitiger Baumreihe und separatem Fußweg gestaltet.

Von dieser zentralen Achse zweigen nach Osten und Westen jeweils zwei Wohnstraßen ab, deren Verlauf den bestehenden Höhenlinien folgt.

Die nordöstliche Wohnstraße endet in einem Wendepplatz.

Die südwestliche Wohnstraße führt in einem großen Bogen wieder nach Süden und schließt dort auf der Höhe der Einfahrt in das Wohngebiet „Am Bildstock II“ an die Hillstraße an.

Die Hillstraße selbst erhält über den Ausbau der bestehenden schmalen Straße nach Süden eine Verbindung zur Saulgauer Straße. Die Anbindung an die Saulgauer Straße wird mit einer Linksabbiegespur ausgebaut. Die Planungen für den Ausbau der Linksabbiegespur liegen bereits vor.

Der Lageplan Erschließung mit Darstellung des Knotenpunktes, Ing. Büro Kapitel, Bad Schussenried, liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Wohnstraßen im Plangebiet werden jeweils über kleine platzartige Aufweitungen verbunden. Für die Wohnstraßen wird ein Ausbau mit 5,5 m breiter Fahrbahn und niveaugleich anschließenden, multifunktionalen Randbereichen vorgeschlagen. Die 1,8 m breiten, aus Gründen der Verkehrsberuhigung wechselseitig angelegten Randbereiche werden mit wasser-durchlässigen Belägen ausgeführt und in lockerer Reihe mit klein- bis mittelkronigen Straßenbäumen in großzügigen Baumquartieren bepflanzt. Die Randbereiche werden um die Baumquartiere als Wegebegleitgrünflächen bepflanzt, können als Aufenthaltsbereiche dienen, aber auch für Besucherstellplätze und als Ausweichflächen genutzt werden.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes entsteht ein neuer, Wanderweg, der eine Verbindung von der Ebisweiler Straße über das Wohngebiet „Laurenbühl“ und von der Innenstadt über den Park zum Buchwald herstellt.

4.3 Grünordnung

Das neue Baugebiet wird auf längere Zeit den westlichen Ortsrand der Stadt Aulendorf bestimmen.

Für die landschaftliche Einbindung ist eine äußere Eingrünung und eine innere Durchgrünung des Baugebietes notwendig und wünschenswert. In den privaten Gärten werden aufgrund der zunehmend kleineren Grundstücksflächen und der veränderten Nutzungsgewohnheiten kaum noch mittel- oder großkronige Laubbäume gepflanzt. Umso wichtiger wird, auch zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes, die Begrünung der öffentlichen Straßen- und Grünbereiche.

Zentrales grünordnerisches Element des städtebaulichen Entwurfs ist die Ausbildung einer doppelseitigen Allee im Verlauf der historischen Fußwegeverbindung.

Am Beginn dieser Allee, an der südlichen Einfahrt in das Baugebiet, liegt ein öffentlicher Grünbereich, der als kleiner Quartierspark mit Kinderspielplatz gestaltet wird und das Baugebiet zur Zufahrtsstraße und zum Parkplatz des Schönstattzentrums hin abschirmt.

Erforderliche Retentions- und Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser werden in die Gestaltung des Grünbereichs integriert.

Die in Ost-Westrichtung verlaufenden Wohnstraßen werden in lockerer Reihe mit Straßenbäumen begrünt. An den Übergängen zur freien Landschaft hin entstehen im Norden, Nordosten und Südwesten kleine, mit Baumgruppen bepflanzte öffentliche Grünbereiche, die auch zusätzliche kleinere Retentionsflächen aufnehmen.

Nach Norden hin wird der zukünftige Ortsrand durch die den Wanderweg begleitenden, mit Baum- und Strauchgruppen bepflanzten Grünflächen begrenzt. Nach Nordwesten und Westen hin werden die Baugrundstücke durch eine Bepflanzung mit Strauchgruppen eingegrünt.

4.4 Bebauung

Entlang der zentralen Erschließungsachse und in Richtung der Gebäude des Schönstattzentrums nach Osten hin ist eine mäßig verdichtete Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern und Eigenheimen in Form von Hausgruppen aus Kettenhäusern vorgesehen.

Die Kettenhäuser sind jeweils mit einseitigem Grenzausbau durch eine Garage und einen überdeckten Stellplatz, von dem z.B. aus auch der Hauszugang erfolgen kann, miteinander verbunden. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 250 m² und 305 m².

Für die Ausgestaltung dieser Hausgruppen und für die Mehrfamilien-Wohnhäuser wurde eine Grundriss-Studie erarbeitet. Der Planausschnitt zeigt eine mögliche Anordnung am nördlichen Ende der zentralen Erschließungsstraße.

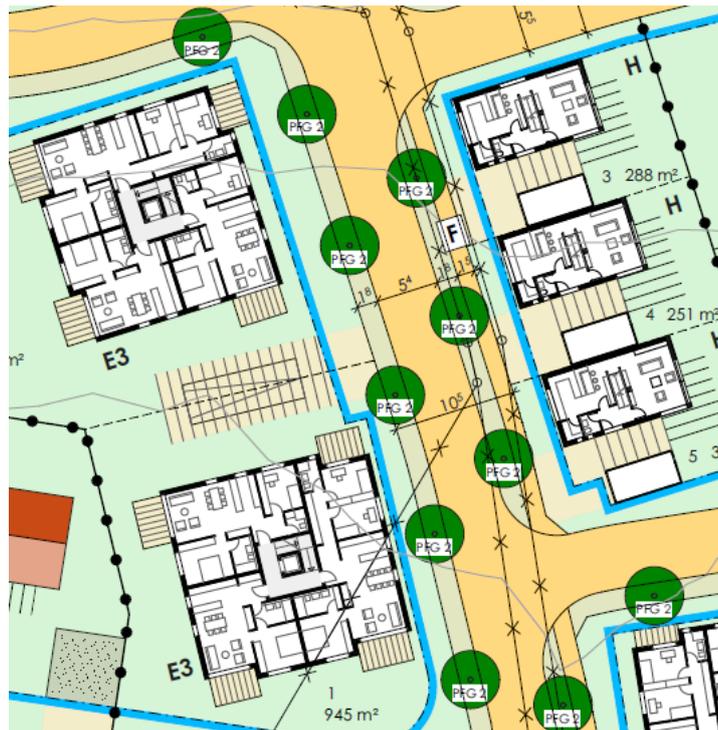


Abb. 9 Grundriss-Studie Mehrfamilien-Wohnhäuser und Hausgruppen

Die Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser liegen entlang der dem Geländeverlauf folgenden, ost-west- gerichteten Wohnstraßen. Dabei werden im stadtnahen, östlichen Teilbereich überwiegend kleinere Grundstücke mit 478 m² bis 585 m² Fläche angeboten. Der westliche Teilbereich zur freien Landschaft hin und angrenzend an die bestehende Bebauung entlang der Hillstraße ist etwas lockerer bebaut. Die Grundstücksgrößen liegen hier zwischen 504 m² und max. 670 m².

Die Gebäude folgen in ihrer Stellung dem Straßen- und damit dem Geländeverlauf. Für die südlichen Häuserzeilen ist eine giebelständige Anordnung, senkrecht zum Straßenverlauf, für die Gebäude der nördlichen Zeilen eine traufständige Anordnung, parallel zum Straßenverlauf geplant. Damit ergeben sich städtebaulich einprägsame Straßenräume, es werden Durchblicke zwischen den Häuserzeilen eröffnet, die Gebäude bilden nach Norden und Westen hin einen geschlossenen Ortsrand.



Abb. 10 Baugebiet Buchwald Städtebaulicher Entwurf Ansicht von Süden

5	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BauGB	Für den Planbereich werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.
5.1	Art der Nutzung	<p>Die Art der Nutzung wird für das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB werden nur Wohnnutzungen gem. § 4(2)1 BauNVO allgemein zulässig.</p> <p>Die Nutzungen nach § 4(2)2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) und § 4(2)3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
5.2	Maß der Nutzung	Das Maß der Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässigen Gebäudehöhen geregelt.
	Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse Gebäudehöhen	Dabei wird für die Bereiche mit mäßig verdichteter Bebauung, entlang der zentralen Erschließungsachse, Nutzungsschablone E3 (Mehrfamilien-Wohnhäuser), eine max. Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird hier, um die angestrebte Verdichtung zu ermöglichen, mit 3 Vollgeschossen zwingend festgesetzt.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden mit TH 9,50 m und FH 11,50 m entsprechend darauf abgestimmt.

Für die Bereiche mit Hausgruppen in Form von Kettenhäusern, Nutzungsschablone H, wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,40, die Zahl der Vollgeschosse mit 2 zwingend festgesetzt.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen betragen 6,50 m bzw. 9,00 m. Damit können auch auf den kleinen Grundstücksflächen gut nutzbare Eigenheime mit geschützten Frei- und Gartenflächen entstehen.

Für die Gebiete mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in den inneren und an die bestehende Bebauung anschließenden Bereichen, Nutzungsschablone E2, ist eine max. Grundflächenzahl von 0,33 zulässig. Die Gebäude auf den durchwegs kleineren Grundstücken sollen zweigeschossig ausgebildet werden. Deshalb wird eine Mindesttraufhöhe von 5,00 m festgesetzt. Die max. Traufhöhe darf 6,50 m, die max. Firsthöhe 10,00 m betragen, sodass zusätzlich auch ein Ausbau des Dachgeschosses möglich ist.

Für die Bereiche mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern am zukünftigen westlichen und nordwestlichen Ortsrand und anschließend an die bestehende Bebauung an der Hillstraße, Nutzungsschablone E1, wird eine Grundflächenzahl von 0,36 festgesetzt. Um die landschaftliche Einbindung in der Ortsrandlage zu gewährleisten und mit Rücksicht auf die bestehende eingeschossige Bebauung werden die zulässige Traufhöhe auf 4,50 m, die zulässige Firsthöhe auf 9,00 m beschränkt.

In der Hanglage, vor allem in den westlichen Bereichen, ergeben sich z.T. natürlich belichtbare Untergeschosse. Um die Nutzung der Hanggeschosse zu Wohnzwecken nicht einzuschränken, wird für die Bereiche mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Nutzungsschablone E1 und E2, keine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

5.3 Bauweise

Für die Grundstücke im Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind in den Bereichen mit Nutzungsschablone E1 und E2 nur Einzelhäuser zulässig. Diese Bereiche sind für die Bebauung mit Eigenheimen in Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern vorgesehen.

Grundstücke für Doppelhausbebauung werden im Stadtgebiet kaum nachgefragt.

Für die Bereiche mit Nutzungsschablone E3 wird abweichende Bauweise a1 im Sinne der offenen Bauweise, mit einer Längenbeschränkung auf 26 m in beide Richtungen festgesetzt. Die Bereiche sind für die Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern vorgesehen. Die Gebäude sollen zur zentralen Erschließungsstraße hin raumbildend wirken und dennoch einen städtebaulich verträglichen Übergang zur westlich anschließenden, kleinmaßstäblichen Bebauung herstellen.

Aufgrund der Geländeneigung ist eine langgestreckte Zeilenbebauung wegen der damit entstehenden hohen Sockelgeschosse städtebaulich nicht gewünscht.

Für die Bereiche mit Nutzungsschablone H wird abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Hierbei sind nur Hausgruppen in Form von Kettenhäusern zulässig. Kettenhäuser sind Einzelhäuser in sog. halboffener Bauweise. Die Hauptgebäude sind an einer Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze anzubauen. Zwischen den Einzelhäusern wird eine bauliche Verbindung durch Garagen oder überdeckte Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 6 m hergestellt. Zu den jeweiligen anderen Grundstücksgrenzen muss mit den Hauptgebäuden der Grenzabstand gem. § 5 der Landesbauordnung eingehalten werden. Durch die verkettete Bauweise entsteht zur Straßenseite hin eine räumliche, jedoch nicht durchgehend geschlossene Begrenzung. In den rückwärtigen Bereichen können werden trotz der verdichteten Bauweise geschützte Freiflächen geschaffen werden.

Anzahl der Wohneinheiten

Für die Bereiche mit Nutzungsschablone E1 und E2 wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei festgesetzt. Damit sind sowohl Eigenheime für eine Familie, bzw. Wohnhäuser mit kleiner Einliegerwohnung, als auch Zweifamilienwohnhäuser mit zwei gleich großen Wohnungen möglich.

Für die Bereiche mit Nutzungsschablone H werden ebenfalls zwei Wohneinheiten je Kettenhaus zugelassen. Damit sind familiengerechte Eigenheime, oder zwei kleine Wohneinheiten als Geschosswohnungen möglich.

Für die Bereiche mit Nutzungsschablone E3 wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht vorgegeben. Es ist jedoch eine Mischung aus größeren familiengerechten Wohnungen und kleineren, auch seniorenrechtlichen Wohneinheiten erwünscht.

Stellung der Gebäude

Aus städtebaulichen Gründen wird, wie in den Ausführungen zum städtebaulichen Entwurf Nr. 4.4 erläutert, die Stellung der Gebäude für die südlich des jeweiligen Abschnitts der Erschließungsstraße liegenden Gebäude senkrecht, für die nördlich der Straße liegenden Gebäude parallel zum Verlauf der Wohnstraßen vorgegeben. Dabei sind zur Anpassung an die jeweiligen Grundstücksgrenzen Abweichungen von der vorgegebenen Ausrichtung um max. 10° zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind dabei großzügig ausgelegt, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

Garagen Stellplätze	<p>Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, sind Garagen und überdeckte Stellplätze freistehend, angebaut oder in das Wohngebäude einbezogen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zugelassen.</p> <p>Tiefgaragen, die vollständig erdüberdeckt und begrünt sind, sowie offene, ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulichen Gründen wird für Garagen und überdeckte Stellplätze der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Abstandes von 5,0 m auf der Zufahrtsseite zu Garagen soll vermieden werden, dass Fahrzeuge bei der Ein- und Ausfahrt und für kurze Aufenthalte im Straßenraum abgestellt werden.</p>
Nebenanlagen	<p>Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen generell zulässig. Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen.</p>
5.4 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	<p>Für das Plangebiet werden zur landschaftlichen Einbindung der zukünftigen Ortsränder nach Westen und Norden hin, sowie zur Abschirmung des Wohngebietes zum Gelände des Schönstatt Tagungs- und Bildungszentrums im Osten hin öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Die Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung sind, gem. Pflanzgebot 3, mit Sträuchern in Form einer lockeren freiwachsenden Hecke zu bepflanzen.</p> <p>Auf diesen öffentlichen und privaten Grünflächen wird zudem, zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf die gesamte Länge ein 0,50 m hoher Erdwall gelegt. Dieser Erdwall muss einschließlich der Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten werden.</p> <p>An der südöstlichen Zufahrt zum Plangebiet werden öffentliche Grünflächen für die Anlage eines Quartiersparks mit Kinderspielplatz festgesetzt. Die Parkanlage wird landschaftsgärtnerisch gestaltet. Hierfür sind Pflanzgebote für mittel- bis großkronige Laubbäume festgesetzt.</p> <p>Die Erschließungsstraßen werden in Nord-Südrichtung mit einer strengen beidseitigen Allee, in Ost-West-Richtung mit lockeren Baumreihen begrünt. Auf den straßenbegleitenden Flächen sind hierfür Pflanzgebote für klein- bis mittelkronige Laubbäume festgesetzt.</p> <p>Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes wird zudem festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen ab einer Grundstücksgröße von 400 m² mind. ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist.</p>

Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Um darüber hinaus deutlich zu machen, dass die in neueren Baugebieten vermehrt anzutreffenden modischen „Schottergärten“ vor allem auch aus Gründen des Natur- Arten- und Klimaschutzes nicht erwünscht sind, wird eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und räumlichen Nähe des Plangebietes zum Buchwald und zu den schützenswerten landschaftlichen Strukturen um den Mahlweiher werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen.

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen.

Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen.

Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Um die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu fördern, wird für Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdeckten Stellplätzen eine extensive Begrünung festgesetzt.

Die Decken von Tiefgaragen müssen mit mind. 30 cm starkem Substrat überdeckt und mit Rasen- oder Staudenflächen und geeigneten Gehölzen begrünt werden.

Darüber hinaus werden weitere Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung aufgenommen (siehe Begründung Nr. 7.2).

5.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH in Metern ü NN). Die Erdgeschossfußbodenhöhen wurden abgestimmt auf Höhe des jeweils bestehenden Geländes und die geplante Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße.

In steileren Hanglagen ergibt dabei talseitig ein sichtbares Hanggeschoss.

Zur Anpassung an die Lage der Gebäude im Grundstück und an den Gebäudeentwurf darf von der festgesetzten Höhe um bis zu 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

Für das Plangebiet wurde im September 2019 durch das Fachbüro Loos & Partner, Allmendigen, eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Dabei wurden sowohl die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet aus den benachbarten Nutzungen, Schönstatt-Tagungs- und Bildungszentrum auf dem Grundstück Flst.Nr. 828 im Osten und einem landwirtschaftlichen Obstbaubetrieb auf dem Grundstück Flst.Nr. 887 im Westen, als auch die Schalleinwirkungen aus dem Verkehr auf der Hillstraße im Süden untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet nach der DIN 18005 - Gewerbe (TA Lärm) und DIN 18005 - Verkehr (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts), innerhalb des Plangebietes in beiden Beurteilungszeiträumen deutlich unterschritten bleiben.

Die höchste Prognosesicherheit (Differenz zwischen Orientierungswert und Beurteilungspegel) beträgt im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 4,7 dB(A) für den Verkehrslärm, im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 3,3 dB(A) bei privaten Veranstaltungen im Schönstattzentrum, die nach 22.00 Uhr enden.

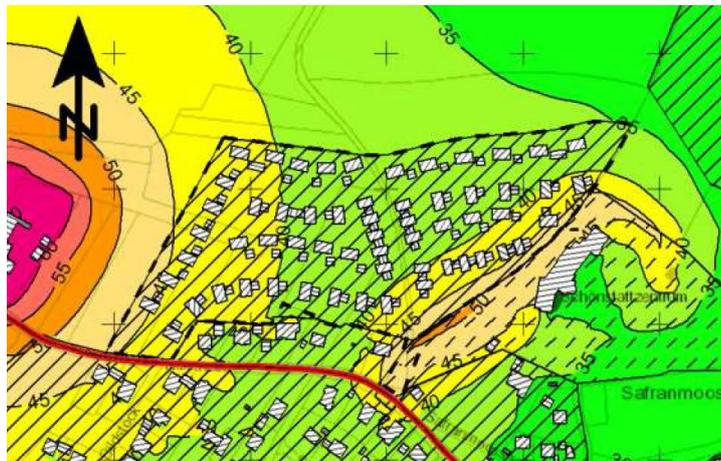


Abb. 11 Ausschnitt Lärmrasterkarte Gewerbe OG Tag Ing. Büro Loos & Partner



Abb. 12 Lärmrasterkarte Gewerbe OG Nacht Ing. Büro Loos & Partner

Des Weiteren wurde mit diesem Gutachten geprüft, mit welchen Lärmimmissionen auf die bestehende Wohnbebauung an der Hillstraße aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens durch die geplante Wohnbebauung zu rechnen ist. Dabei wurde für die Berechnungen angenommen, dass im „schlimmsten Fall“ bei allen Fahrten aus dem Plangebiet der Streckenabschnitt der Hillstraße zwischen den beiden geplanten Anbindungen genutzt wird.

Die Beurteilung erfolgt hier nach der 16. BImSchV. Die Grenzwerte betragen für Allgemeine Wohngebiete im Beurteilungszeitraum Tag 59 dB(A), im Beurteilungszeitraum Nacht 49dB(A). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht unterschritten bleiben.

Die höchste Prognosesicherheit (Differenz zwischen Orientierungswert und Beurteilungspegel) beträgt im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 2,6 dB(A), im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 0,2 dB(A).

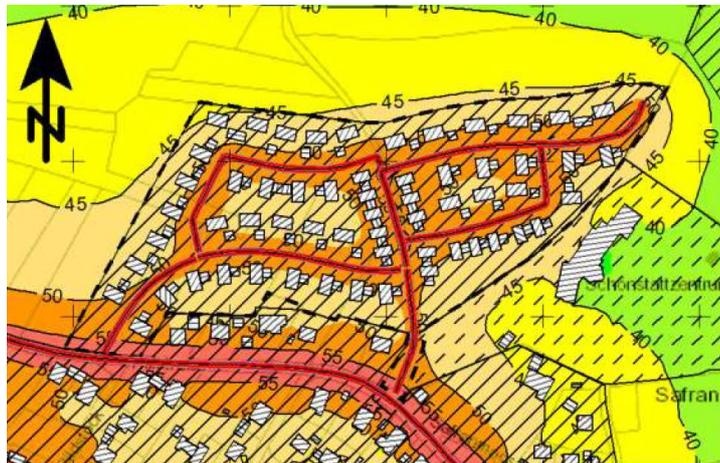


Abb. 13 Ausschnitt Rasterlärmkarte Verkehr OG Tag Ing. Büro Loos & Partner

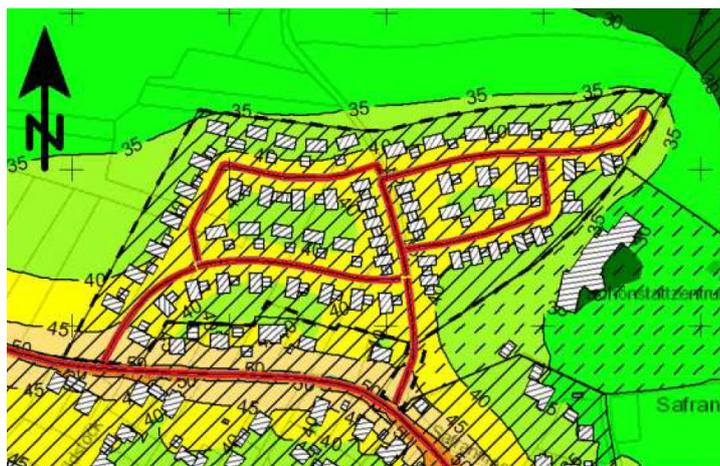


Abb. 14 Ausschnitt Rasterlärmkarte Verkehr OG Nacht Ing. Büro Loos & Partner

Die Schallimmissionsprognose des Ing. Büros Loos & Partner, Allmendingen, vom 09.09.2022 liegt der Begründung als Anlage bei.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

Wasser	<p>Das Plangebiet wird über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Aulendorf -Wasserversorgung- an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist gesichert.</p>
Strom	<p>Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH. Für die Versorgung des Gebietes ist am nördlichen Ende der zentralen Erschließungsstraße eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.</p>
Telekommunikation	<p>Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.</p>
Breitband	<p>Für das Plangebiet ist eine kommunale Breitbandversorgung geplant.</p> <p>Für die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikations- und die Breitbandlinien ist an der östlichen Zufahrt zum Plangebiet eine Fläche für die erforderlichen technischen Anlagen bzw. Gebäude festgesetzt.</p>
Nahwärme	<p>Für das Plangebiet ist die klimaneutrale Versorgung mit Nahwärme über ein Kaltes Nahwärmenetz vorgesehen.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat am 04.07.2022 beschlossen, für das geplante neue Wohngebiet „Buchwald“ nördlich der Hillstraße und für den bisher nicht erschlossenen und unbebauten westlichen Bereich des Wohngebietes „Am Bildstock II“ ein gemeinschaftliches Kaltes Nahwärmenetz zur klimaneutralen Versorgung aller neuen Wohngebäude zu errichten.</p> <p>Die Planung des Nahwärmenetzes und die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für die Quartiersversorgung erfolgt durch das Fachbüro Schöffler Sinnogy, Freiburg. Die Anlagen werden durch einen Quartiersversorger errichtet und betrieben.</p> <p>Die Quellwärme wird dabei durch dezentral verteilte Erdwärmesonden bereitgestellt und über das Nahwärmenetz an die Gebäude verteilt. In den Gebäuden wird Raumwärme und Warmwasser über Wärmepumpen erzeugt.</p> <p>In den Sommermonaten ist zudem passive oder aktive Kühlung der Gebäude durch die sog. „Wärmesenke“ des Erdreichs möglich.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ ist das Einbringen der Erdwärmesonden im Bereich der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes, sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen an der östlichen Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen.</p>

Auf den privaten Grundstücksflächen sind am westlichen und nördlichen Rand ist ein Leitungsrecht für die erforderlichen Nahwärmeleitungen festgesetzt.



Abb. 14 Erdwärmesonden (Quellenanlage)

Schäffler Sinnogy, Freiburg

Für die Unterbringung der technischen Anlagen wird am nördlichen Ende der zentralen Erschließungsstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen – Nahwärme- festgesetzt.

Alle Wohngebäude im Baugebiet „Buchwald“ und im Plangebiet „Am Bildstock – 2. Änderung“ werden an das geplante Nahwärmenetz angeschlossen. In die Kaufverträge für die Baugrundstücke wird ein Anschluss- und Benutzungszwang aufgenommen.

Für die bestehenden Wohngebäude im Wohngebiet „Am Bildstock II“ und für die Gebäude auf den angrenzenden Nachbargrundstücken an der Hillstraße ist der Anschluss an die gemeinschaftliche Nahwärmeversorgung möglich.

7.2 Entsorgung Abwasser

Die Abwasserableitung erfolgt für den östlichen Teilbereich des Plangebietes durch Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal Hillstraße, für den westlichen Teilbereich durch Anschluss an den Mischwasserkanal Hillstraße-Bildstock, zur Sammelkläranlage der Stadt Aulendorf.

Niederschlags- wasser

Für das Plangebiet wurde durch das Fachbüro fm Geotechnik, Amtzell, ein Geotechnisches Gutachten erstellt. Danach ist der im Plangebiet anstehende Untergrund (Verwitterungsdecke und Grundmoräne) für eine direkte Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht geeignet. Zudem besteht aufgrund der Geländeneigung die Gefahr einer Vernässung der unterliegenden Grundstücke.

Zur Dimensionierung des erforderlichen Volumens für die Rückhaltung des Niederschlagswassers in den Plangebiet „Buchwald“ und „Am Bildstock II – 2. Änderung“ wurde im Jahr 2020 durch das Fachbüro Herzog + Partner, beratende Ingenieure, Wörth-Maximiliansau, der Zufluss des Niederschlags aus dem Einzugsgebiet des Mahlweihers bei einem 100-jährigen Regenerereignis im Bestands- und Planungsfall ermittelt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Entwässerungsplanung sieht für die privaten Grundstücke vor, dass das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen mit abwirtschaftbarem Volumen gesammelt und zurückgehalten werden muss und nur verzögert in den geplanten gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf.

Die Zisternen werden im Zuge der Erschließungsplanung gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 bemessen und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eingebaut.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in drei Retentionsmulden, am nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes gepuffert und verzögert über den geplanten Regenwasserkanal durch das Plangebiet „Am Bildstock II – 2. Änderung“ zu einem Retentionsbecken abgeleitet. Die Erschließungsplanung sieht hier ein Rückhaltevolumen von ca. 700 m³ vor.

Das aus den nördlichen Außengebieten abfließende Niederschlagswasser wird durch einen westlich und nördlich das Plangebiet umschließenden, 50 cm hohen Erdwall abgefangen und über die Retentionsmulden und den Regenwasserkanal ebenfalls in das geplante Retentionsbecken im Plangebiet „Am Bildstock II - 2. Änderung“ abgeleitet.

Der südlich des Plangebietes liegende Mahlweiher ist bereits bei einem Hochwasserereignis HQ50 überlastet. Daher kann dem Mahlweiher kein zusätzliches Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Die Erschließungsplanung sieht deshalb vor, dass der Ablauf des Retentionsbeckens im Plangebiet „Am Bildstock II – 2. Änderung“ gedrosselt ($Q_{krit} 37 \text{ l/s}$), in einen geplanten Regenwasserkanal entlang der Saulgauer Straße erfolgt, welcher unterhalb der Staueinrichtung des Mahlweihers direkt in den Mühlbach einleitet.

Nur bei einem 100-jährigen Regenereignis ist die Ableitung des Überlaufs aus dem Retentionsbecken mit max. 478 l/s in den Ablaufgraben zum Mahlweiher vorgesehen.

Die Erschließungsplanung des Ing. Büro Kapitel GmbH, Bad Schussenried, liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

8	Flächenbilanz	Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs	39.405 m ²
		Wanderweg Buchwald einschl. Wegebegleitgrün	895 m ²
		Wohnbauflächen brutto	38.510 m²
		Öffentliche Verkehrsflächen Erschließungsstraßen und Gehwege	5.460 m ²
		Begleitflächen Straßenbegleitgrün, Stellplätze, etc.	1.570 m ²
		Öffentliche Grünflächen Landschaftliche Einbindung	845 m ²
		Parkanlagen, Spielplatz	1.115 m ²
		Retentionsmulden	680 m ²
		Versorgungsflächen	90 m ²
		Grundstücksflächen	28.750 m²
		Private Grünflächen Landschaftliche Einbindung	650 m ²
		Wohnbauflächen netto	28.100 m²
		davon mit GRZ 0,4 (E3 + H) zulässige Grundflächen	4.775 m ² 1.910 m ²
		davon mit GRZ 0,36 zulässige Grundflächen	8.953 m ² 3.223 m ²
		davon mit GRZ 0,33 zulässige Grundflächen	14.372 m ² 4.743 m ²
		Zulässige Grundflächen Gesamt	9.877 m²
		Anzahl der Baugrundstücke	53

Einzelhäuser E1 max. 2 Wo	16 – 32 Wo
Einzelhäuser E2 max. 2 Wo	27 – 54 Wo
Einzelhäuser E3	24 - 33 Wo
Hausgruppen Kettenhäuser max. 2 Wo	7 – 14 Wo

Anzahl der Einwohner 103 Wo je 2,4 Einwohner	247 EW
---	--------

Bruttowohndichte	64 EW/ha
------------------	----------

Die zeichnerische Darstellung der Flächenbilanz liegt der Begründung als Anlage 3 bei.

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan
„Buchwald“
Begründung

Aulendorf, 07.11.2022

Gefertigt:

Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Gemeinde Stadt Aulendorf
Landkreis Ravensburg

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
„Buchwald“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen.
	Dachform	<p>Im Städtebaulichen Entwurf wird als raumprägendes Gestaltungselement die Anordnung der Einzelhäuser senkrecht (giebelständig) bzw. parallel (traufständig) zum Verlauf der Wohnstraßen vorgeschlagen. Um diese städtebaulich-gestalterische Raumwirkung zu erreichen und durch eine einheitliche Dachform noch zu verstärken, werden für die Hauptgebäude auf den Grundstücken mit Nutzungsschablone E1 und E2 nur Satteldächer zugelassen.</p> <p>Für untergeordnete Anbauten, Terrassenüberdachungen, Dachaufbauten und für Nebenanlagen sind, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit zu gewähren, auch Pult- oder Flachdächer zugelassen.</p>
		<p>Für die Hauptgebäude auf den Grundstücken mit Nutzungsschablone H (Kettenhäuser) sind Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Dabei muss aus gestalterischen Gründen für alle Hauptgebäude einer Hausgruppe die gleiche Dachform verwendet werden.</p>
		<p>Für die Hauptgebäude auf den Grundstücken mit Nutzungsschablone E3 werden Solitärgebäude mit eher quadratischer Grundrissausbildung angestrebt. Für diese Gebäude sind, zur Unterstützung der Solitärstellung, nur Walmdächer oder Flachdächer zugelassen.</p>
		<p>Für Garagen und überdeckte Stellplätze sind aus gestalterischen Gründen und um den Schattenwurf auf den kleineren Grundstücken zu beschränken, generell nur Flachdächer zugelassen.</p>
	Dachneigung	<p>Für die Satteldächer der Gebäude auf den Grundstücken mit Nutzungsschablone E1 wird die Dachneigung mit 18° bis 45° festgesetzt. Damit sind sowohl eingeschossige, barrierefreie Gebäude mit flacherer Dachneigung, als auch Wohnhäuser mit steilem, ausgebautem Dachgeschoss möglich, die sich in die Dachlandschaft der bestehenden Gebäude im Bereich der älteren Wohngebiete einfügen.</p> <p>Für die Satteldächer der zweigeschossigen Gebäude auf den Grundstücken mit Nutzungsschablone E2, wird die zulässige Dachneigung auf 18° bis 32° beschränkt.</p>

Dies ermöglicht sowohl Gebäude mit zeitgemäßer Formensprache und flacherem Dach, als auch die zusätzliche Nutzung des Dachraumes.

Für Walmdächer der Gebäude auf den Grundstücken mit Nutzungsschablone E3 und Pultdächer der Gebäude auf den Grundstücken mit Nutzungsschablone H wird eine flachere Dachneigung mit 12° bis 18° festgesetzt. Für die Gebäude sind hier drei bzw. zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Der Ausbau der Dachgeschosse mit entsprechenden Dachaufbauten ist hier aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Garagen und überdeckte Stellplätze sind freistehend oder angebaut an das Wohngebäude möglich.

Dachaufbauten Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 27° als stehende Gauben, ab einer Dachneigung von 37° auch als Schleppegauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf dabei max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Dies ermöglicht den Bauherren eine großzügige Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss und gewährleistet dennoch die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft der südlich anschließenden Wohnbebauung.

Dacheindeckung Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand und in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, rot bis rotbraun und hell- bis dunkelgrau zugelassen.

Flachdächer von Garagen und überdeckten Stellplätzen müssen, da sie aufgrund der Hanglage einsehbar sind, begrünt werden.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Gelände-
veränderungen

Zur Unterbringung des anfallenden Erdaushubs sind flächig aufgetragene Geländeänderungen auf den Baugrundstücken bis 30 cm Höhe zugelassen. Aufgrund der Hanglage sind Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und die Nachbargrundstücke, sowie zur Belichtung von Hanggeschossen sind sowohl als Anböschungen und Abgrabungen, als auch mit Stützmauern zugelassen. Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe der Geländeänderungen auf max. 1,20 m bezogen auf das bestehende Gelände beschränkt.

Um optische Einengungen und Gefahrstellen zu vermeiden sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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.

Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften für die Einfriedung der Grundstücke erlassen.
Um ein durchgrüntes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes zu fördern, sind als Einfriedung vor allem Heckenpflanzungen in strenger oder freiwachsender Form erwünscht. Die Abgrenzung der Grundstücke kann zusätzlich durch integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune erfolgen. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen.

Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.

3	Garagen und Stellplätze	Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden sparsam auf 5,50 m Breite ohne Gehweg ausgebaut. Sie erhalten jeweils wechselseitig 1,80 m breite Begleitflächen, die der Begrünung des öffentlichen Raumes, als Aufenthaltsflächen, als Ausweichflächen und auch für vereinzelte Besucherstellplätze dienen sollen. Die zentrale Erschließungsachse erhält eine beidseitige Alleebepflanzung und einen, durch den Grünstreifen von der Fahrbahn getrennten, einseitigen Gehweg. Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen in den Wohnstraßen führt zu erheblichen Behinderungen für Anwohner und Lieferfahrzeuge, zur Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern und auch zu optischen Einschränkungen und ist deshalb nicht erwünscht.
	Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit	Um entsprechenden Problemen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit bis 50 m ² Wohnfläche mind. 1 Stellplatz, für Wohnungen mit mehr als 50 m ² bis 80 m ² Wohnfläche mind. 1,5 Stellplätze und für Wohnungen mit mehr als 80 m ² Wohnfläche mind. 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen sind.

Stadt Aulendorf
Örtliche Bauvorschriften
„Buchwald“
Begründung

Aulendorf, 07.11.2022

Gefertigt:

Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften
„Buchwald“

Anlagen zur Begründung

1

Artenschutzrechtliche Einschätzung
Bebauungsplan Buchwald Aulendorf
Dipl. Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi
November 2019

2

Lageplan Erschließung mit Knotenpunkt
Entwässerung und Wasserleitung
BG Buchwald und Am Bildstock II
Ing. Büro Kapitel, Bad Schussenried
17.10.2022

3

Flächenbilanz 07.11.2022