STADT PFULLENDORF, TEILORT AACH – LINZ

BEBAUUNGSPLAN

„SCHLOSSGARTEN"

04.04.2008

B-PLAN BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
ILONA MEINEL DIPL. ING. RAUM UND UMWELTPLANUNG

Stadt Pfullendorf, Teilort Aach – Linz

Bebauungsplan

„Schlossgarten"

Satzung

über die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am 24.04.2008 den Bebauungsplan **„Schlossgarten"** als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 04.04.2008 maßgebend.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im „Allgemeinen Wohngebiet" die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteile der Satzung werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Größe der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe.

1.2.1 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO. Sie ist gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl § 20 (2) BauNVO. Sie ist entsprechend dem Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt.
Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) LBO ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt.

Es bedeutet: **II** maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.

1.2.4 Gebäudehöhe § 18 BauNVO. Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude sind über die Angaben zur Höhe der Traufe, gemessen von der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Unterkante der Sparren der Dachkonstruktion geregelt. Folgende Werte dürfen nicht überschritten werden: Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Sattel- und Krüppelwalmdächern: 3,80 m. Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern: 4,80 m gemessen an der nördlichen Traufe. Die maximal zulässigen Werte sind als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.

3.2 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" wird die Bauweise nach § 22 (2) BauNVO als „offene Bauweise" festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO).

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Die Hauptbaukörper dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).

3.4 Eine geringfügige Überschreitung der traufseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist gemäß § 23 (3) BauNVO im Einzelfall mit bis zu 15,00 m² Grundfläche zulässig. Balkone dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 m Tiefe und 5,00 m Länge überschreiten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zusammengebaute Garagen und überdachte Stellplätze müssen die gleichen Dachformen sowie Firstrichtungen aufweisen.

Zusammengebaut ≠ angebaut ⇒ aber vgl. ff.
Gestaltung: angebaute Garage müssen
gleiche Dachform wie WH aufweisen

5. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

6. Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB, §18 BauNVO

Die Höhenlage der Gebäude wird nach der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.
Bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist sie für die neu zu erstellenden Gebäude zu fixieren. Die EFH richtet sich nach der vorhandenen Geländeoberfläche. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters. Höhenabweichungen sind aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten unter der Voraussetzung des § 31 (2) BauGB im Einzelfall möglich. Die EFH wird im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Kenntnisgabeverfahrens vom Baurechtsamt einvernehmlich mit der Gemeinde festgesetzt.
Das Untergeschoß darf nicht als Vollgeschoß in Erscheinung treten.

7. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

8. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Im Rahmen der vor der Ausführung erforderlichen Detailplanung können sich noch Änderungen ergeben.
Die im Planteil mit Schrägschraffur gezeichneten „öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich" sind als niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger und Fahrverkehr zu errichten.
Die im Plan enthaltenen Verkehrsflächen „Fußweg" sind auf der Basis, der noch zu erarbeitenden Detailplanung als niveaugleich anzulegende Fläche, notbefahrbar für Pkws herzustellen.

9. Geländeanpassung an Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an die Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Auch Hinterbeton von Randeinfassungen ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechend weiche Modellierung des Geländes, anzupassen. Der Anspruch des Eigentümers auf Abschluss einer Vereinbarung bleibt hiervon unberührt.

10. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind die als „öffentliche Grünfläche" fixierten Areale in naturnaher Weise neu anzulegen und zu gestalten, dauerhaft zu erhalten sowie extensiv zu pflegen. Standortgerechte Pflanzen sind auf diesen Flächen einzubringen. Jegliche Bebauung und Versiegelung ist auf diesen Flächen unzulässig.

Im Süden des Plangebietes ist die Hochstamm-Obstwiese als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Nutzung als Hochstamm-Obstwiese ist fortzusetzen. Sie ist dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang der Bäume sind Neupflanzung von Obst- oder Nussbaum-Hochstämmen gemäß Pflanzliste III (siehe Anlage 1) vorzunehmen.

11. Anpflanzungen von Bäumen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Entlang der Straßen und Fußwege sind mittel- und großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste II (siehe Anlage 1) zu pflanzen. Die Pflanzqualität muss mindestens H mB 18 – 20 betragen. Sie sind dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind sie artgleich und in einer Mindestgröße von H mB 18 – 20 zu ersetzen.

Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 400m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste I (siehe Anlage 1) zu pflanzen. Die Pflanzqualität muss mindestens H mB 16-18 betragen. Die übrigen Bäume können frei gepflanzt werden. Erhaltene Hochstämme können angerechnet werden.

Bei den durch Planeintrag festgelegten, neu zu pflanzenden Bäumen sind Abweichungen vom Standort bis zu 3,00 m möglich. Bei Abgang der Bäume sind sie artgleich und in einer Mindestgröße von H mB 16 – 18 zu ersetzen.

Die im zeichnerischen Teil fixierten Einzelbäume, hier Hochstamm-Obstbäume Nr. 1-10, 14-20, 27, 30, 33, 34, 52, 78, 81 (siehe Grünordnungsplan) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch entsprechend standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste III (siehe Anlage 1) zu ersetzen.

12. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagwassers von Grundstücken erfolgt gedrosselt über eine zentrale Retentionsmulde. Dafür wird das Wasser der im Plan gezeichneten Fläche zu geführt, die als Wiesenmulde auszubilden ist. Der Überlauf der Retentionseinrichtung ist an die in ca. 200 m Abstand zum Plangebiet verlaufende Aach anzuschließen.

Die Fläche ist naturnah zu pflegen, d.h. keine Düngung. Die Mahd erfolgt 2 - 3x /Jahr bei Abfuhr des Grüngutes. Die im Plan für das Anlegen der flächigen Mulde dargestellte Fläche hat eine Größe von 570 m².

13. Flächen mit Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit lr ausgewiesenen Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- mit einem öffentlichen Leitungsrecht für die zu verlegenden Regen- und Schmutzwasserleitungen in der Breite von 3,00 m zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmer belastet.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen sowie die evtl. erforderlichen Aufgrabungen zu dulden. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Gleiches gilt für die Kontrollschächte. Auch sie sind freizuhalten und zu sichern. Die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen, auf denen sich Leitungen und Kontrollschächte befinden, ist für die Versorgungsträger zu gewährleisten.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Vor Rodung von durch Vögeln oder Fledermäusen als Brutquartier genutzten Obstbäumen sind Quartierskästen und Nisthilfen (im Verhältnis 1:1 zum Verlust) in vorhandenen Streuobstwiesen in Aach-Linz (räumlich-funktionaler Zusammenhang) fachgerecht aufzustellen und zu betreuen. Darüber hinaus sind Obstbaumhochstämme mindestens im Verhältnis von 1:1 zum Verlust gemäß Pflanzliste III (siehe Anlage 1) zu pflanzen.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt:

Pfullendorf, den 19. MAI 2008

STADT 17 PFULLENDORF

.....

Thomas Kugler, Bürgermeister

Anlagen:
1. Pflanzlisten

Stadt Pfullendorf
Aach-Linz

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Schlossgarten – 1. Änderung

Änderung des Bebauungsplans Schlossgarten - westlicher Bereich
(Flurstücke 1104, 1104/2, 1104/3, 1104/4, einschl. Verkehrsfläche)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch
27.03.2015

Örtliche Bauvorschriften

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

hier nur örtliche Bauvorschriften als Änderung zu den ÖBV aus 2008

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 24.02.15
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am ~~04.12.2013~~ 4.3.15
Billigung der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 24.02.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 04.03.2015
Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom .....gem. § 3 (2) BauGB	vom ~~09.02.~~ 12.03.- ~~12.~~ 27.03.2015
Behördenbeteiligung	vom ~~09.~~ 25.02.- ~~12.~~ 24.03.2015
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am 30.04.2015

Pfullendorf, den 4. MAI. 2015 .....

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 30.04.2015 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Pfullendorf, den 4. MAI. 2015 .....

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung sind die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich. am 6.5.15

ANZEIGE

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden dem Landratsamt Sigmaringen angezeigt. am

Inhaltsverzeichnis

Teil I	Grundlagen	3
Teil II	Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften	3
Teil III	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	7
Teil IV	Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften	8

Teil I Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357). Zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01.07.2013 (GBl. Nr. 10, S. 209).

Teil II Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 27.03.2015 maßgebend. Diese haben auch Geltung im übrigen Plangebiet des Bebauungsplans „Schlossgarten" in der Fassung vom 14.05.2008.

neue Nu
ungsschab
gilt auch
alten B-P

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) Nr.1 LBO

Baukörper: Die Baukörper sind eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form, zu erstellen.

Dachform: Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind mit hausmittigem First zu erstellen. Die Dächer freistehender Garagen oder Carports sind auch als begrüntes Flachdach zulässig.

Dachneigung: Die zulässige Mindest- und Höchstmaße der Dachneigungen für die unterschiedlichen Dachformen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone für das Plangebiet festgesetzt. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Dacheindeckung: Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind Ziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen rot und braun zulässig. Ebenso sind auch anthrazitfarbene Ziegel bzw. Dachsteine zugelassen. Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Ziegeldeckung zu verwenden. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Die Substratstärke soll mindestens 8 cm betragen.

Dachaufbauten: Folgende Dachaufbauten sind zulässig: Giebelständige Gauben mit Satteldach sowie Schleppgauben (ausgenommen: Ochsenaugen- und Fledermausgauben). Die Gesamtbreite aller Einzelgauben einer Dachflächenseite darf 1/3 der dazugehörenden Dachlänge nicht überschreiten. Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 1.50 m und zwischen den Einzelgauben mindestens 1.00 m einzuhalten. Übereinander liegende Dachgauben-Anordnungen sind unzulässig. Oberhalb und unterhalb der Gauben ist die Dachfläche auf einer Breite von jeweils mindestens 2 Ziegelreihen durchlaufend auszubilden. Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden. Je Dachflächenseite ist nur eine Gaubenart, je Dachseite sind insgesamt zwei Gauben zulässig.
Die Gesamtbreite der Wiederkehre darf 1/3 der dazugehörenden Gebäudelänge bzw. Dachfläche nicht überschreiten. Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Traufausbildung: An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne, waagerecht gemessen, von mindestens 0.60 m auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von mindestens 0.30 m zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien: Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf Dächern zulässig. Bei der Installation dürfen die Abstände der Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Sonnenkollektoren bei der Installation auf dem Dach so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Dazu muss die Oberkante der Kollektoren mindestens 2 Ziegelreihen unterhalb des Firstes liegen.

Fassaden- und Wandgestaltung: Die Außenfassaden der Gebäude sind in Putz und / oder Holz bzw. Holzverschalungen auszuführen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metallpaneelen

alle Arten von glänzenden, stark reflektierenden oder glasierten Materialien sowie Ziegelmauerwerk.

Farbgebung: Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude sowie für außen liegende Mauern darf in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Die Farbgebung ist mit benachbarten Gebäuden homogen in Einklang zu bringen. Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Freiflächen: Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten, Zuwege sowie Terrassen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Folgende Beläge sind geeignet: Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken.

Einfriedigungen: Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind als hinterpflanzte Holz- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m oder als Laubhecken mit innenliegendem Spanndraht bis 1,70m Höhe zulässig. Hinsichtlich der privaten Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg. Sockel an Einfriedigungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zugelassen.

3. Außenantennen
§ 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Es wird empfohlen die Farbgebung der Parabolspiegel entsprechend der Farbe des Anbringungsortes, also der Fassade oder des Daches zu wählen.

4. Unzulässigkeit von Freileitungen
§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Die oberirdische Führung von Freileitungen ist unzulässig. Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln. Neue Niederspannungsanschlüsse sind als Erdkabel auszuführen.

5. Werbeanlagen und Automaten
§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahmen: Werbeanlagen als verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO Anhang Nr. 55, 56). Sich bewegende oder wechselnd leuchtende

Werbeanlagen sind unzulässig. Dachflächen sind als Anbringungsort unzulässig.

6. Bodenaushub / Geländeveränderungen
§ 74 (3) Nr. 1 LBO

Die natürliche Geländeformation ist grundsätzlich zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren sondern innerhalb der Grundstücke zur Modellierung des Geländes zu verwenden.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten
§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Zisternen werden zur Sammlung und Pufferung des anfallenden, nicht verschmutzten Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken empfohlen. Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung und partiell im Haus verwendet werden. (Siehe Hinweise).

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. § 56 LBO

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO begeht, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Teil III Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

1. **Geltungsbereich**
   Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlossgarten, 1. Änderung". Dieser umfasst eine Fläche von insgesamt 0,41ha.

2. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
   Die Vorschrift zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ist erforderlich, um ein einheitliches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild abzugeben, sowie um Irritationen und Beeinträchtigungen von Tieren (v. a. Vögel, Kleinsäuger, Insekten) zu minimieren.

3. **Werbeanlagen und Außenantennen**
   Um die Beeinträchtigung von Mensch und Tier sowie auch des Ort- und Landschaftsbildes gering zu halten, wird sowohl der Zweck als auch die Örtlichkeit der Werbeanlagen festgelegt und die Anzahl der Außenantennen begrenzt.

4. **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
   Um eine Durch- und Eingrünung des Geländes zu erreichen, die sowohl dem Ortsbild als auch der menschlichen Gesundheit und dem Naturhaushalt zuträglich ist, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend naturnah und gärtnerisch zu gestalten.

5. **Einfriedungen**
   Für ein verträgliches Ortsbild werden die Einfriedungen in ihrer Höhe und Gestaltung eingeschränkt.

6. **Niederschlagswasser**
   Zur Schonung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Grundwassers und des Wasserhaushalts wird unbelastetes Niederschlagswasser gesammelt und gereinigt dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

7. **Stellplätze, Hofflächen und Wege**
   Die vorgeschriebene Ausgestaltung von Stellplätzen, Hofflächen und Wegen dienen dem Bodengefüge und dem Schutz bzw. der Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts.

8. **Niederspannungsfreileitungen**
   Um ein ansprechendes Ortsbild gewährleisten zu können, ist die Errichtung von Niederspannungsfreileitungen aufgrund der negativen äußeren Erscheinung unzulässig.

9. **Bodenaushub / Geländeveränderungen**
   Für eine angemessene Eingliederung des neu geplanten Geländes in die Umgebung und für ein nachhaltiges Bodenmanagement ist der vorgeschriebene Umgang mit Bodenmassen und Veränderungen des Geländeverlaufs zu beachten.

Teil IV Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

Hinweise

Duldungen
Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden (§126 (1) BauGB). Lichtmasten und Schilder sind auch auf Privatgrund bis 0,5m ab Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

Bodenschutz
Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten.

Höhenangaben
Zur Prüfung der Gebäudehöhen sind den Bauvorlagen mindestens zwei örtlich aufgenommene Schnitte einschließlich der angrenzenden Straßen entlang des Hausgrundes mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländeverlaufs beizufügen. Die Höhenangaben sind auf NN zu beziehen.

Retentionspflicht
Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Jeder Bauvorlage ist eine Aussage zur Ableitung des Dachwassers und des unbedenklichen Oberflächenwassers sowie der ordnungsgemäßen Ableitung von behandlungsbedürftigem Oberflächenwassers beizulegen.

Insektenverträgliche Leuchtmittel
Insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen oder Xenongaslampen) mit niedriger Lichtintensität sind einzusetzen. Dadurch ist verminderte Fallenwirkung für Insekten und der Erhalt des Nahrungsangebotes für die Fauna (Schutzgut Tiere) möglich.

Materialwahl
Die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden, Dächer wie auch die Gestaltung der Freiflächen müssen im Bauantrag erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

Bodengutachten
Für das Planungsgebiet wurde eine ingenieurgeologische Untersuchung zur allgemeinen Bebaubarkeit vom Ingenieurbüro geopro GmbH erarbeitet. Das Gutachten kann beim Bauverwaltungsamt eingesehen werden.

Deutsche Telekom AG
Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die für eine unterirdische Versorgung unbedingt erforderliche Koordinierung mit dem Stadtbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Denkmalschutz
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Altlasten
Für den gesamten Landkreis Sigmaringen wurde flächendeckend eine historische Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen durchgeführt. Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt: Sigmaringen – Umweltschutzamt – zu verständigen

Bauabfälle
Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zisternen
Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, dass die Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder die Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung oder den Betrieb von Waschmaschinen) genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. Auf Kosten des Gebührenpflichtigen sind zusätzliche Wasserzähler einzubauen. Die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen und die Errichtung ist den Stadtwerken Pfullendorf zu melden.

ungültig bis S. 15

alt vor 06.05.15

Stadt Pfullendorf, Teilort Aach – Linz

Bebauungsplan

„Schlossgarten"

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am 24.04.2008 die **örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan **„Schlossgarten"** als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 04.04.2008 maßgebend.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen
3. Außenantennen
4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
5. Werbeanlagen und Automaten
6. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

1). Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

Baukörper: Die Baukörper sind eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form, zu erstellen.

Dachform: Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer. Diese Regelung gilt auch für die Dächer, der an das Hauptgebäude angebauten Garagen. Die Dächer sind mit hausmittigem First zu erstellen. Die Dächer freistehender Garagen oder Carports sind auch als begrüntes Flachdach zulässig.
Darüber hinaus ist bei drei Gebäuden im Westen des Plangebietes auch noch zusätzlich die Errichtung von nach Süden aufgeklappten Pultdächern zulässig.

Dachneigung: Die zulässige Mindest- und Höchstmaße der Dachneigungen für die unterschiedlichen Dachformen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone für das Plangebiet festgesetzt. Sattel- und Krüppelwalmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Dacheindeckung: Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind Ziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen rot und braun zulässig. Ebenso sind auch anthrazitfarbene Ziegel bzw. Dachsteine zugelassen.
Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Ziegeldeckung zu verwenden.
Die Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Die Substratstärke soll mindestens 8 cm betragen.

Dachaufbauten: Folgende Dachaufbauten sind zulässig: Giebelständige Gauben mit Satteldach sowie Schleppgauben (ausgenommen: Ochsenaugen- und Fledermausgauben).
Die Gesamtbreite aller Einzelgauben einer Dachflächenseite darf 1/3 der dazugehörenden Dachlänge nicht überschreiten. Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 1.50 m und zwischen den Einzelgauben mindestens 1.00 m einzuhalten. Übereinander liegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig. Oberhalb und unterhalb der Gauben ist die Dachfläche auf einer Breite von jeweils mindestens 2 Ziegelreihen durchlaufend auszubilden.
Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden. Je Dachflächenseite ist nur eine Gaubenart, je Dachseite sind insgesamt zwei Gauben zulässig.

alt

Die Gesamtbreite der Wiederkehre darf 1/3 der dazugehörenden Gebäudelänge bzw. Dachfläche nicht überschreiten.
Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Traufausbildung: An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne, waagerecht gemessen, von mindestens 0.60 m auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von mindestens 0.30 m zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien: Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf Dächern zulässig. Bei der Installation dürfen die Abstände der Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten.
Darüber hinaus sind Sonnenkollektoren bei der Installation auf dem Dach so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Dazu muss die Oberkante der Kollektoren mindestens 2 Ziegelreihen unterhalb des Firstes liegen.

Fassaden- und Wandgestaltung: Die Außenfassaden der Gebäude sind in Putz und / oder Holz bzw. Holzverschalungen auszuführen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metallpaneelen alle Arten von glänzenden, stark reflektierenden oder glasierten Materialien sowie Ziegelmauerwerk.

Farbgebung: Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude sowie für außen liegende Mauern darf in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Die Farbgebung ist mit benachbarten Gebäuden homogen in Einklang zu bringen.
Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

2). Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Freiflächen: Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten, Zuwege sowie Terrassen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

alt

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge: Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten sowie Zuwege sind, auch auf Privatgrundstücken, mit offenporigen Belägen zu erstellen.
Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster und wasserdurchlässiges Pflaster.

Einfriedigungen: Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind als hinterpflanzte Holz- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m oder als Laubhecken mit innenliegendem Spanndraht bis 1,70m Höhe zulässig. Hinsichtlich der privaten Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg. Sockel an Einfriedigungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zugelassen.

3). Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Es wird empfohlen die Farbgebung der Parabolspiegel entsprechend der Farbe des Anbringungsortes, also der Fassade oder des Daches zu wählen.

4). Unzulässigkeit von Freileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die oberirdische Führung von Freileitungen ist unzulässig. Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln. Neue Niederspannungsanschlüsse sind als Erdkabel auszuführen.

5). Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahmen: Werbeanlagen als verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO Anhang Nr. 55, 56). Sich bewegende oder wechselnd leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Dachflächen sind als Anbringungsort unzulässig.

6). Erhalt der Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO

Die natürliche Geländeformation ist grundsätzlich zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren sondern innerhalb der Grundstücke zur Modellierung des Geländes zu verwenden.

7). Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Zisternen: Es ist gewünscht und wird empfohlen das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen dezentral zu speichern. Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung und partiell im Haus verwendet werden. (Siehe Hinweise).

ungültig

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. § 56 LBO

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO begeht, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

In-Kraft-Treten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt:

Pfullendorf, den 19. MAI 2008

STADT PFULLENDORF

.....

Thomas Kugler, Bürgermeister

Hinweise

Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden (§126 (1) BauGB).
Lichtmasten und Schilder sind auch auf Privatgrund bis 0,5m ab Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

Bodenschutz

Das als Anlage 2 beiliegende Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz für Bauarbeiten" ist zu beachten.

Höhenangaben

Zur Prüfung der Gebäudehöhen sind den Bauvorlagen mindestens zwei örtlich aufgenommene Schnitte einschließlich der angrenzenden Straßen entlang des Hausgrundes mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländeverlaufs beizufügen. Die Höhenangaben sind auf NN zu beziehen.

Retentionspflicht

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.
Jeder Bauvorlage ist eine Aussage zur Ableitung des Dachwassers und des unbedenklichen Oberflächenwassers sowie der ordnungsgemäßen Ableitung von behandlungsbedürftigem Oberflächenwassers beizulegen.

Insektenverträglichen Leuchtmittel

Insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen oder Xenongaslampen) mit niedriger Lichtintensität sind einzusetzen. Dadurch ist verminderte Fallenwirkung für Insekten und der Erhalt des Nahrungsangebotes für die Avifauna (Schutzgut Arten und Biotope) möglich.

Materialwahl

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden, Dächer wie auch die Gestaltung der Freiflächen müssen im Bauantrag erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

Bodengutachten

Für das Planungsgebiet wurde eine ingenieurgeologische Untersuchung zur allgemeinen Bebaubarkeit vom Ingenieurbüro geopro GmbH erarbeitet. Das Gutachten kann beim Bauverwaltungsamt eingesehen werden.

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die für eine unterirdische Versorgung unbedingt erforderliche Koordinierung mit dem Stadtbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Altlasten

Für den gesamten Landkreis Sigmaringen wurde flächendeckend eine historische Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen durchgeführt. Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt: Sigmaringen – Umweltschutzamt – zu verständigen

Bauabfälle

In die Baugenehmigungen sind folgende Auflagen mit aufzunehmen: „Abbruchmaterial muss getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Materialreste dürfen nicht in der jeweiligen Baugrube verklappt werden sondern sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen (z.B. Recyclingmaterial) sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Zisternen

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, dass die Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder die Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung oder den Betrieb von Waschmaschinen) genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. Auf Kosten des Gebührenpflichtigen sind zusätzliche Wasserzähler einzubauen.

Die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen und die Errichtung ist den Stadtwerken Pfullendorf zu melden.

Anlagen:

2. Merkblatt zum Bodenschutz bei Bauarbeiten

Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten"

Die Zielsetzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

1. **Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Bodenmaterial ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) muss gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren. Auf eine zügige Bauausführung der Erdarbeiten ist zu achten, da sonst die Gefahr der Bodenabschwemmung besteht.
2. **Erdaushub** ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass Regenwasser gut abfließen kann, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.
3. **Die Verwertung** des Erdaushubes hat Vorrang vor der Beseitigung. Unbelasteter Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung wieder verwendet werden. Keinesfalls darf bei Auffüllungen humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigtes Bodenmaterial muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach geeigneten Verwertungsmöglichkeiten.
4. **Fremdmaterial** kann auf der Baustelle nur zum Einsatz kommen, sofern der eigene Erdaushub für die notwendigen Auffüllungen nicht ausreicht. Hierbei darf nur absolut unbelastetes, sauberes Bodenmaterial angenommen bzw. verwendet werden Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.
5. **Bodenverdichtungen** durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen. Gegebenenfalls kann eine provisorische Baustraße durch lastverteilende Platten hergestellt werden. Bodenverdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.
6. **Bodenversiegelungen** auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaus verzichten
7. **Verunreinigungen** des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacke, Lösungsmittel oder Öl sind zu vermeiden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben oder zu verbrennen. Dies kann strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen
8. **Der Einbau von Ausbauasphalt** als ungebundene Tragschicht im Bereich der Fahrflächen ist zu vermeiden. Sollte es dennoch beabsichtigt sein, dann ist vorab der Nachweis zu führen, dass keine schädlichen Verunreinigungen vorliegen. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Landratsamt -Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz- abzustimmen.

Anlage 1

Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Pflanzliste I: (M4)

Klein- bis mittelkronige Bäume (Höhe 10-12) für Vorgartenbereiche und Hausgärten überwiegend Obstbäume und Zierbäume mit schönem Blütenaspekt zur attraktiven Durchgrünung des Wohngebietes; Pflanzqualität mindestens Sol oder *H m B 16-18*

Amelanchier arborea i.S. „Robin Hill"	Felsenbirne, baumartig
Carpinus betulus, auch in Sorten	Hainbuche
Catalpa bignoides	Trompetenbaum
Castanea sativa	Esskastanie
Cercidiphyllum japonicum	Kuchenbaum
Prunus avium i.S.	Vogelkirsche
Prunus i.S.	Zierkirsche
Prunus cerasifera i.S.	Zierpflaume
Prunus padus auch i.S. z.B. „Schloss Tiefurt"	Traubenkirsche (Nähe Retentionsmulden)
Malus i.S.	Zierapfel
Juglans regia	Walnuss
Obstbaum Hochstämme gem. Pflanzliste III:	Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume etc.
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzliste II: (M5)

Mittel -großkronige Bäume zur Straßenbegrünung (Höhe 12-15m) ,
Pflanzqualität mindestens H m B 18-20

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche ,auch i.Sorten
Castanea sativa	Esskastanie
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium " Plena"	Gefüllt blühende Vogelkirsche (keine Früchte)
Pyrus communis	Birnbaum (schlank, hoch)
Quercus robur "Fastigiata"	Säuleneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste III: Regionaltypische Obsthochstämme

An regionaltypischen, weniger feuerbrandgefährdeten Obsthochstämmen zur Ergänzung de Obstwiese sowie in den öffentlichen Grünflächen eignen sich:

Äpfel*

Boikenapfel
Boskoop
Danziger Kantapfel
Freiherr von Berlepsch
Gewürzluiken
Glockenapfel
Goldrenette von Blenheim
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Kanada-Renette
Landsberger Renette
Ribston Pepping
Schwaikheimer
Signe Tillisch
Teuringer Rambour
Transparent
Wiltshire
Zabergäu Renette

Mostäpfel*

Bohnapfel
Doppelter Jahrapfel
Fraas Sommerkalvill
Nägelesapfel
Sauergrauech
Spätblühende Tafelrenette
Thurgauer / Trierer Weinapfel

Birnen

Apfelbirne
Bergler Birne
Bayrische Weinbirne
Gräfin von Paris
Kirchensaler Mostbirne
Palmischbirne
Sülibirne
Schweizer Wasserbirne

Kirschen

Hedelfinger
Brennkirsche Schwarze Schüttler

Zwetschgen

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer

Stadt Pfullendorf, Teilort Aach – Linz

Bebauungsplan

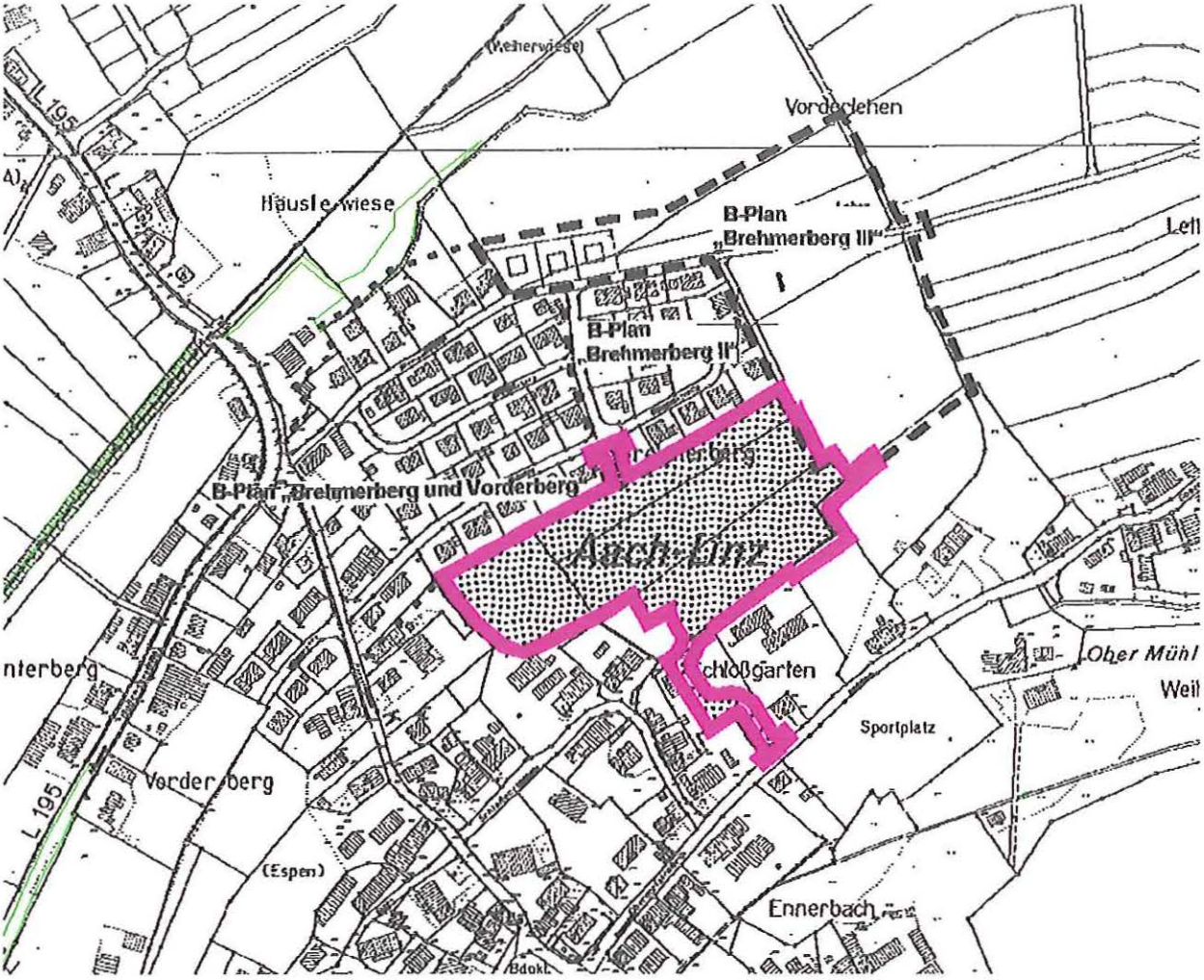
„Schlossgarten"

Begründung

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1).	Übersichtsplan	**2**
2).	Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	**2**
3).	Planungserfordernis und Planungsziele	**3**
4).	Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan	**3**
5).	Bestehende Rechtsverhältnisse	**4**
6).	Bestehende Situation	**5**
7).	Planung	**8**
7.1).	Gebäudebezogene Festsetzungen	**9**
7.2).	Erschließung	**10**
7.3).	Grünordnung	**11**
7.4).	Ver- und Entsorgung	**17**
8).	Plandaten	**19**
9).	Kosten	**19**
10).	Boden ordnende Maßnahmen	**19**
11).	Sonstige rechtliche Maßnahmen	**19**

1). Übersichtsplan



2). Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das 2,62 ha (26.226 m²) große zu überplanende Areal liegt im Osten der Gemeinde Aach – Linz innerhalb der bebauten Ortslage.

Von Norden und Osten umschließen die Grenzen der Bebauungspläne bzw. der Baugebiete „Bremerberg und Vorderberg", „Bremerberg II" sowie „Bremerberg III" den Planungsraum. Den südlichen Abschluss bilden die landwirtschaftlich, als Wiesen genutzten Parzellen 459 und 1046 sowie die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächenanteile der Wegeparzelle 459/2 und des Flurstücks 452/1. Aus westlicher Richtung wird das Plangebiet durch die überwiegend bebauten Grundstücke des Altortes begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1104, 1106 sowie 2046, den überwiegenden Flächenanteil der Nummern 459/2, 1103 und 1105 sowie Teilflächen der Parzellen 452/1, 452/4, 455, 459, des Strassengrundstücks 447/2 und der Nummern 1046, 2018, 2034.

3). Planungserfordernis und Planungsziele

In der Gemeinde Aach – Linz besteht dringender Bedarf an Bauland. Ausgewiesene Bauplätze insbesondere im Bereich des Bebauungsplanes „Bremerberg III" sind bereits bebaut oder vergeben; weitere sind für bauwillige Einheimische nicht verfügbar. Derzeit sind keine weiteren Baugebiete erschlossen.

Die Überplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen für Wohnungsbau unter Beachtung der grundstücksspezifischen Situation, der Umgebungsnutzung sowie der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen aufzeigen. Darüber hinaus sollen die erforderlichen Flächen für die geplanten Erschließungsanlagen ausgewiesen und gesichert werden.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sollen die rechtliche Grundlage für die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele bilden.

Die Satzung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und durchgeführt werden. Dies ist möglich, da die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² liegt. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan kein UVP - pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 UVPG vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete).

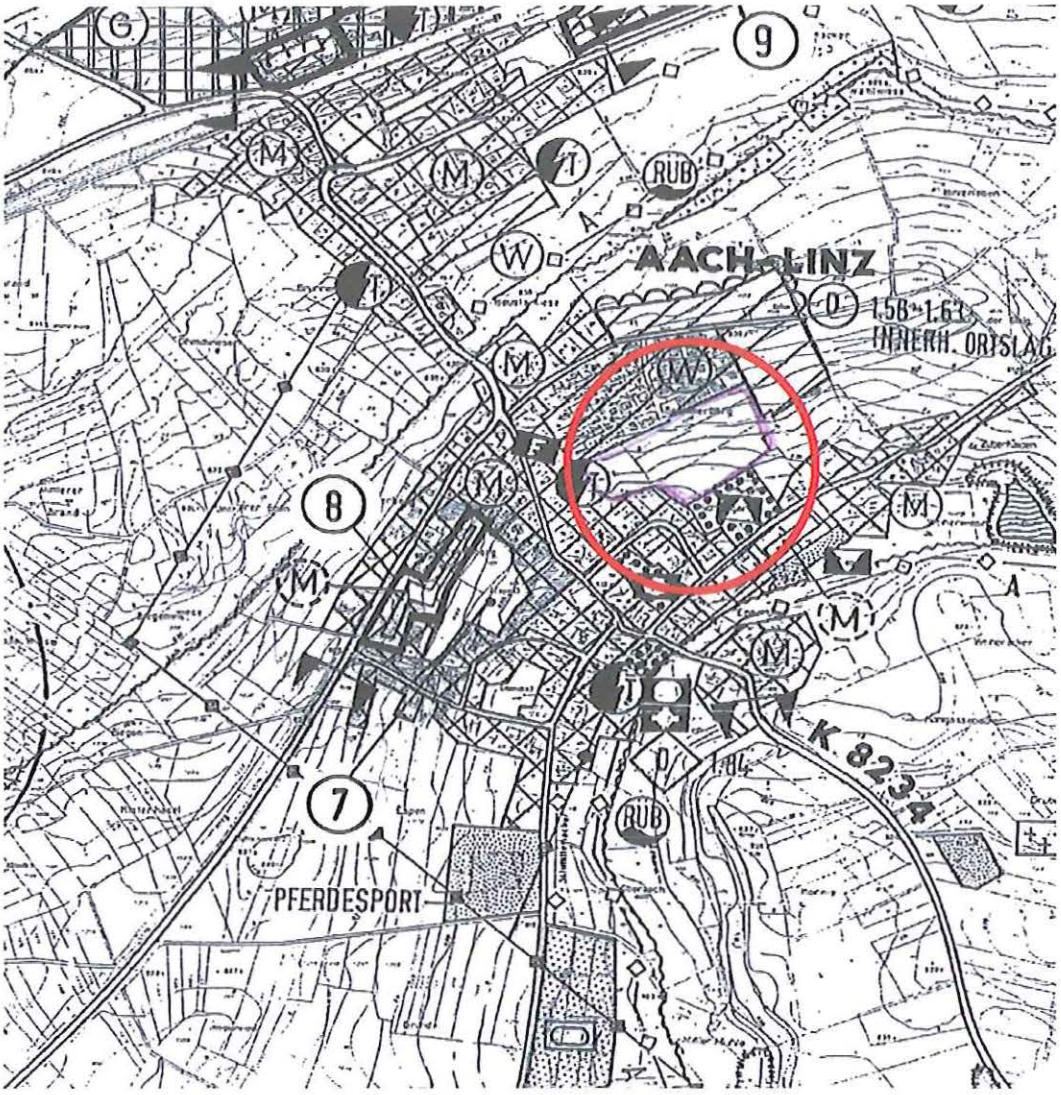
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Darüber hinaus ist keine naturschutzfachliche Eingriffs- Kompensationsbilanz (E/A- Bilanz) erforderlich und es muss kein Ausgleich erbracht werden. Die Ermittlung und die Intensität der Eingriffe des Vorhabens in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind aber darzustellen. Das Abwägungsmaterial ist auch in Bezug auf Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten.

4). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

Die innerhalb des Plangebietes liegenden, für eine Neubebauung vorgesehenen Flurstücke sind im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Pfullendorf, Gemeinden Herdwangen - Schönach, Illmensee, Wald (genehmigt am 18.08.2004) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem „Entwicklungsgebot" nach § 8 (2) BauGB. Gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung) Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung, also der nachträglichen Anpassung.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5). Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie der Übersichtsplan verdeutlicht, schließen nördlich die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Brehmerberg und Vorderberg" sowie „Brehmerberg II" an. Im Osten liegt das Areal des Bebauungsplanes „Bremerberg III". Für den überwiegenden Teil des Gebietes liegt noch kein Bebauungsplan oder eine andere rechtskräftige Satzung vor. Lediglich die im Osten befindliche Parzelle 2046 sowie die im Norden des Plangebietes gelegenen Flächenanteile der Flurstücke 2018 und 2034 sind bereits im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne „Brehmerberg III und II" mit überplant worden.

Durch die Überplanung und Einbeziehung der Parzelle 2046 und der Flächenanteile der Flurstücke 2018 sowie der Nr. 2034 in den Bebauungsplan „Schlossgarten" werden die Bebauungspläne „Brehmerberg III und II" dort aufgehoben, als sie vom Geltungsbereich der neuen Satzung „Schlossgarten" überlagert und erfasst werden.

6). Bestehende Situation

Es handelt sich um ein geneigtes Gelände, von Norden nach Süden abfallend. Innerhalb des projektierten Geltungsbereiches sind Höhendifferenzen von insgesamt 22 Metern (von 610.50 m über NN bis 632.50 m über NN) auf einer Strecke von ca. 260 Metern zu verzeichnen.
Gegliedert wird das Areal durch zwei kleine Steilböschungen, die hangparallel verlaufen. Die unbebauten Parzellen sind momentan landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen sowie Wiesen mit Obsthochstämmen).
Einziges Oberflächengewässer im Plangebiet ist ein an der Flurstücksgrenze zur Parzelle Nr. 402 verlaufender, kurzer und sehr schmaler (etwa 30 cm) Entwässerungsgraben, der nach etwa 30 Metern in eine Dole mündet. Die Aach (Gewässer II Ordnung) verläuft in etwa 200 m Abstand zum Plangebiet.
Geschützte Biotope gem. § 24 a NatSchG sowie Flächenausweisungen im Rahmen des Natura 2000-Programms (FFH-Richtlinie) sind im Planungsraum nicht anzutreffen. Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebietes sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch nicht bekannt.
Das Plangebietes befindet sich auch nicht in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Die Grundstücke der unmittelbar angrenzenden Umgebung sind im Norden und Osten größtenteils bereits bebaut und überwiegend durch Wohnnutzung bestimmt. Es handelt sich um freistehende, ein- und zweigeschossige, zur Straße hin überwiegend traufständige und mit einem geneigten Dach gedeckte Gebäude.
Im Süden befindet sich das von Wiesen mit Obsthochstämmen eingerahmte Schulgrundstück. Der darauf errichtete Gebäudekomplex ist zweigeschossig und mit einem Satteldach versehen.
Nach Westen ist eine Nutzungsmischung zu verzeichnen. Neben wohnartig genutzten Parzellen finden sich auch Gebäude landwirtschaftlicher Betriebe. Darüber hinaus sind neben den bereits bebauten Flurstücken aber auch noch einige unbebaute, als Wiese genutzte Grundstücke im näheren Umfeld vorhanden.
Die äußere, überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt primär über die westlich gelegene Bergstraße (K 8234). Für den direkten Anschluss an diese überörtliche Hauptverkehrsstrasse stehen von Westen die nördlich gelegene Strasse „Bremerberg", von Norden der Anschluss über „Blumenstrasse/ Bre-

merberg" und von Osten der Anschluss über die Straße „Alpenblick" bereit. Zur gebietsinternen Entlastung und zur Gewährleistung der Erschließung des Schulgrundstücks über eine öffentliche Erschließungsanlage aus nördlicher Richtung ist auch ein Straßenanschluss im Süden an die Oberdorfstraße geplant.

Im Plangebiet sind noch keine Telefonleitungen verlegt, allerdings in den angrenzenden Randzonen. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich. Die gleiche Situation stellt sich auch für die Versorgung mit Strom und die Straßenbeleuchtung dar. Auch hier ist gebietsintern die entsprechende Verlegung der Leitungen und die Einrichtung der sonstigen Anlagen notwendig. Die Entwässerung des zukünftigen Baugebietes soll über ein Trennsystem abgewickelt werden. Zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers sind auf den angrenzenden Parzellen 459, 459/2, 1046 und dem innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flurstücks 452/1 bereits entsprechende Leitungen verlegt. Für die Entwässerung der übrigen Plangebietsflächen ist aber der Ausbau eines entsprechenden Leitungsnetz noch erforderlich. Eine Nachfrage beim Gaswerk Singen ergab darüber hinaus, dass sich im Plangebiet keine Gasleitungen befinden. Ebenso auch keine Wasserversorgungsleitungen. Anschlussmöglichkeiten bestehen aber durch die auf den angrenzenden Parzellen 459, 459/2, 1046 und 2045 verlegten Leitungen.

Für die Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurde eine ingenieurgeologische Untersuchung zur allgemeinen Bebaubarkeit vom Ingenieurbüro geopro GmbH erarbeitet. Danach liegt das Plangebiet geologisch gesehen in Bereich der eiszeitlich überprägten Molasse. Die würmeiszeitlichen Moränensedimente liegen auf (nicht aufgeschlossenen) Sanden und Mergeln der Unteren Süßwassermolasse (USM). Stellenweise bilden auch ältere eiszeitliche Ablagerungen das Liegende.

Jüngere, holozäne Abschlämmassen von den umgebenden Hängen und Sedimente bilden die Abfolgen in den tieferen Lagen.

Innerhalb des Geländes ist die in nachstehender Tabelle aufgeführte vereinfachte Schichtenfolge anzutreffen.

Tabelle 5: Vereinfachte Schichtenfolge

Bodenschicht	von m unter GOK	bis m unter GOK
Mutterboden	0,0	0,4
Verwitterungsschicht	0.2	4;21 (nicht aufgeschlossen in Schurf 4)
Sande (nur in Schurf 2)	2,6	nicht aufgeschlossen
Geschiebemergel	3,5	nicht aufgeschlossen

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und der Untergrundklasse T zuzuordnen.

Bei der Frage nach der Versickerbarkeit des Untergrundes lässt sich für die Verwitterungsschicht ein überschlägiger Durchlässigkeitsbeiwert von kf =5 x 10-5 m/s abschätzen. Auszugehen ist von einer Durchlässigkeit in der Größenordnung von kf 1 x 10-6 m/s. Nach DIN 18 130 ist die Verwitterungsschicht demnach als schwach durchlässig einzustufen. Die unterlagernde Grundmoräne ist noch weniger durchlässig und wirkt als Stauhorizont.

Mit einer langen Einstaudauer auf Grund der schwachen Durchlässigkeit ist zu rechnen. Dies kann zu anaeroben Verhältnissen in der ungesättigten Zone führen, was wiederum das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen reduziert.

Was die Beurteilung der Baugrundeignung betrifft, ist der oberflächlich anstehende ***Mutterboden*** zur Gründung ungeeignet und muss in jedem Fall entfernt werden.

Die anstehende ***Verwitterungsschicht*** weist eine nur mäßige Tragfähigkeit auf und ist als setzungswillig einzustufen. Sie ist bei besonderen Vorkehrungen jedoch zum Lastabtrag und damit zur Gründung geeignet.

Die erkundeten ***Sande*** sind nur stellenweise vorhanden. Eine Gründung auf diesen ist möglich, wenn deren Lagerungsdichte mit mind. mitteldicht nachgewiesen werden kann.

Der in steifer bis halbfester Konsistenz angetroffene ***Geschiebemergel*** weist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit auf und ist als gering setzungswillig einzustufen. Diese Schicht ist zum Lastabtrag und damit zur Gründung geeignet.

Der Geschiebemergel stellt somit einen zur Bebauung geeigneten Baugrund dar, ist aber erst in größerer Tiefe (ab rund 4 m unter Gelände) vorhanden. In den oberen Bodenschichten (Verwitterungsschicht) ist eine Gründung ebenfalls möglich, erfordert aber stellenweise einen erhöhten Gründungsaufwand. Grundwasser wurde bei den Aufschlussarbeiten nur geringfügig als Schichtwasser angetroffen.

Die Gründung von Gebäuden kann in den hier anstehenden Böden als Flachgründung auf Einzel- oder Streifenfundamenten oder auf Bodenplatten erfolgen. Abhängig von den Bauwerkslasten und -abmessungen sowie von den vorgesehenen Gründungstiefen werden jedoch Maßnahmen zur Bodenverbesserung oder teilweise Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich, um die zu erwartenden Setzungen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Eine Vordimensionierung für die Gründung auf Einzel- oder Streifenfundamenten kann in Anlehnung an die Tabellenwerte der DIN 1054 erfolgen. Im Einzelfall muss der Baugrund an Ort und Stelle überprüft werden.

Auf den teilweise vorhandenen gering wasserdurchlässigen Bodenschichten der Verwitterungsschicht kommt es bei Starkregenereignissen zum Aufstau von Niederschlags- und Oberflächenwasser, was

für die Bauwerksgründung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen ist. Für Bauwerke, die in den Baugrund einbinden, sind deshalb infolge Grund- und Schichtenwasser Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung erforderlich, da das in hinterfüllte Arbeitsräume eindringende Wasser nicht schnell genug versickern kann. Alternativ zur Bauwerksabdichtung können auch Dränagemaßnahmen nach DIN 4095 ausgeführt werden.

Die für die Ausführung eines standardisierten Straßenoberbaus nach RStO notwendige Planumssteifigkeit von EV2 > 45 MN/m2 ist in den sandigen Schluffen der Verwitterungsschicht zu überprüfen. Es muss daher gegebenenfalls ein Unterbau vorgesehen werden, z. B. in Form einer ungebundenen Tragschicht aus einem Kies-Sand oder Schotter von mindestens 40 cm Dicke. Eine Verfestigung mit Kalk-Zementgemisch ist, wenn eine homogene Durchmischung gewährleistet werden kann grundsätzlich möglich. Auf das Erdplanum ist ein Trennvlies zulegen, falls sich weiche Bodenbereiche zeigen sollten. Dies gilt auch für Tragschichten unter Bauwerken.

7). Planung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für die Zukunft, unter Beachtung angrenzender Nutzungen und zu berücksichtigender Restriktionen.

Insgesamt sollen fünfundzwanzig Parzellen für eine Neubebauung mit Wohngebäuden bereitgestellt werden.

Ein wirtschaftliches Erschließungssystem soll darüber hinaus zur Reduzierung der Kosten und der Flächenversiegelung beigetragen. Angestrebt wird aber auch bestehende Defizite auszugleichen. Dazu zählt die Optimierung der fußläufigen Anbindung zum Altort, zur Schule und in die freie Landschaft sowie die Anbindung der nördlich der Schule gelegenen PKW-Stellplätze über eine öffentliche Erschließungsanlage.

Die Ausweisung entsprechender Areale für eine gesicherte Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke sowie der Flächen für die Fortführung wichtiger Fußwegverbindungen von den Wohngebieten zur Schule und in den Altort sind Bestandteil der Planung.

Auch der Erhalt der landschaftsprägenden Bäume und Gehölzbestände, die sorgfältige Eingrünung und Durchgrünung des Gesamtgebietes stehen im Zentrum der Planung.

Die Konzeption soll auch eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten ermöglichen.

7.1 Gebäudebezogene Festsetzungen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.08 „Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO vor.

Um den Charakter des Gebietes nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens, sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auf den als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen als unzulässig ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe durch die maximal zulässige Höhe der Traufe bestimmt.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln.

Bei den geplanten Baukörpern ist eine zweigeschossige Ausnutzung festgesetzt, wobei das erste Vollgeschoss ist im Erdgeschoss und das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss vorgesehen ist. Das Untergeschoss soll nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Insgesamt ist eine Aufteilung mit 25 Grundstücken vorgesehen. Es sollen nur Einzelhäuser entstehen.

Die Gebäudestellung orientiert sich einerseits an der Topographie und an der Ausrichtung zur Sonne. Andererseits werden durch den Wechsel zwischen Trauf- und Giebelständigkeit sowie durch den Versatz der Gebäude neben einer Rhythmisierung bei der Bebauung auch eine Betonung der Wegeverbindungen (Fußwege), sowie ein Aufmerksammachen auf Richtungsänderungen bei der Straßenführung angestrebt.

Der Grad der Verdichtung soll auf die Bedürfnisse und den Charakter des ländlichen Standortes Bezug nehmen. So ist auf dem geneigten Gelände die Zahl der Wohnungen bei den freistehenden Einzelhäusern mit 2 Wohneinheiten angedacht.

Zur Berücksichtigung regionaltypischer Strukturelemente sind die Baukörper eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form mit einer relativ steilen Dachneigung von 35° - 42° konzipiert. Bei der Dachform sollen Sattel- und Krüppelwalmdach überwiegen. Lediglich bei drei projektierten Bauplätzen, die aufgrund der Topographie und der städtebaulichen Situation geeignet sind, soll auch die Errichtung von Pultdächern mit einer Dachneigung von 10° - 20° möglich sein.

Die Garagen sind als Hausgaragen und separate Garagengebäude angedacht. Die Zufahrt kann als weiterer Stellplatz genutzt werden.

Zur höhenmäßigen Einpassung in das geneigte Gelände sind für die geplanten Gebäude die Erdgeschoßfußbodenhöhen projektiert worden. Die endgültige Abstimmung mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung ist in diesem Zusammenhang aber noch erforderlich.

7.2 Erschließung

Die äußere überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die westlich gelegene Bergstraße (K 8234) und die südlich gelegene Oberdorfstraße.

Gebietsintern ist hinsichtlich der Erschließung eine Kombination aus einer Ringerschließung sowie zwei kürzeren, ca. 25 – 30 Meter und einer ca. 100 Meter langen Stichstraße konzipiert. Der Gesamtquerschnitt der neuen Ringerschließung sowie der ca. 100 Meter langen Stichstraße soll 7,50 m umfassen. Angedacht ist eine Aufteilung mit 2 x 0,25 m für Schrammbord, 2,00 m für die innerhalb der Erschließungsflächen versetzt angeordneten Längsstellplätze sowie 5,00 m als Fahrbahnbreite im Bereich der versetzt angeordneten Stellplätze. Bei den zwei kürzeren, ca. 25 – 30 Meter langen Erschließungsstichen ist ein Gesamtquerschnitt von 4,00 m geplant. Auch hier sind 2 x 0,25 m für Schrammborde berücksichtigt. Die Flächen sind als Mischflächen entsprechend auszubauen bzw. zu gestalten.

Unter Berücksichtigung der Funktionen und der daraus resultierenden Hierarchie der vorhandenen sowie der geplanten Straßen wurde das vorab beschriebene interne Erschließungssystem durch einen zusätzlichen Direktanschluss von der Oberdorfstrasse im Süden an die nördlich gelegene Strasse „Bremerberg" ergänzt. Der Querschnitt der neuen Straße mit insgesamt 7,25 m umfasst 1 x 0,25 m für Schrammbord, 1 x 1,50 m für einen einseitigen Gehweg sowie 1 x 5,50 m für die Fahrbahn.

Zu beachtende Rahmenbedingungen bei dieser Ergänzung waren

- Kein „Durchschuss" sondern Berücksichtigung eines Versatzes bei der Trassierung der Straße
- Größtmöglicher Abstand zur Schule
- Weitestgehende Berücksichtung der Trassen der Versorgungsleitungen bei der Straßentrassierung
- möglichst periphere Straßentrassierung bei der Streuobstfläche, zum Erhalt einer zusammenhängenden Fläche
- Beginn der Straßentrasse möglichst am niedrigsten Böschungspunkt sowie
- Gewährleistung der Erschließung des Flurstücks Nr. 452/2.

Darüber hinaus sollen die neuen Fußwege nach Süden zur Schule und nach Westen in die Ortsmitte sowie nach Osten zum Wohngebiet „Bremerberg III" die gute und schnelle fußläufige Anbindung sichern. Der Gesamtquerschnitt beträgt 3,00 m.

Aufgehoben und überplant wurde die im Bebauungsplan „Brehmerberg III" getroffene Festsetzung eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußwegteilstücks im Bereich des östlichen Plangebietsrandes. Durch den östlich in einer Entfernung von ca. 50 m gelegenen, bereits gebauten Fußweg ist die Realisierung dieses Teilstückes nicht mehr erforderlich. Die Flächen sind den geplanten Baugrundstücken zu geordnet worden.

7.3 Grünordnung

Zur Satzung wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 01.01. 2007, mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist bei einem Bebauungsplan, der der Innenentwicklung dient und eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist (im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung), ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung zulässig. Eine Eingriffs- Kompensations-Bilanz ist bei diesem Verfahren ebenfalls nicht notwendig.
Erforderlich ist jedoch die Intensität der Eingriffe des Vorhabens in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu ermitteln, zu bewerten und die Ergebnisse als Abwägungsmaterial in Bezug auf Umweltbelange darzustellen.
Um eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB durch entsprechend aufbereitete Unterlagen zu ermöglichen, wurde das Büro 365° freiraum + umwelt beauftragt.
Im Grünordnungsplan sind die Auswirkungen der Planung auf alle umweltrelevanten Belange analysiert und in Text und Plan aufgezeigt. Es wurden auf der Basis einer schutzgutbezogenen Standortanalyse Aussagen zur Einbindung und Gestaltung des Wohngebietes getroffen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen erarbeitet.
Aufgrund der Größe, Ausstattung und Lage des Plangebietes sind alle Umweltbelange - Boden, Wasser, Klima, Tiere / Pflanzen / biologischen Vielfalt, Landschaft /Erholung sowie Kulturgüter von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen und somit untersuchungsrelevant.
Die im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die baulichen Kennwerte des Wohngebietes sowie die durch Bau, Anlage und Betrieb erzeugten Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft.

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (meist vorübergehend, negativ)
- anlagebedingte Wirkungen, durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (meist dauerhaft, negativ)
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch die Nutzung des Wohngebietes entstehen (meist dauerhaft, positiv und negativ)

Die Berechnung der Neuversiegelung für die 2,61 ha umfassenden Flächen des Bebauungsplanes „Schlossgarten" bei der festgesetzten GRZ von 0,23 und 0,25 unter Berücksichtigung von Nebenanlagen (GRZ darf bis maximal 50% überschritten werden) und teilversiegelten Flächen (Anrechnung zur Hälfte, da einige Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben) ergab, dass die maximal mögliche Neuversiegelung durch die geplante Bebauung insgesamt 9. 827 m ^{2} beträgt. Auf dieser Fläche gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle sind die Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf die Umweltbelange zusammenfassend dargestellt und in ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Umwelt-belang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheb-lichkeit
Boden	- Beeinträchtigung mittel bis hoch empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase - Neuversiegelung von 0,98 ha Boden mittlerer bis hoher Bedeutung	• - •• •••
Wasser	- Versickerung / Pufferung und Einleitung von Niederschlagswässern über Retentionsmulden in die Aach - Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate auf 0,98 ha	• •
Klima / Luft	- Verlust von frischluftproduzierenden und filternden Obstgehölzen - Verlust von kaltluftproduzierenden Acker- und Grünlandflächen - Erwärmung des Lokalklimas durch Versiegelung auf ca. 0,98 ha	• • •
Pflanzen/ Biotope/ Biol. Vielfalt	- Verlust der westlichen Streuobstwiese mit ca. 50 Obstbäumen, 7 davon sehr erhaltenswert - Verlust von Acker- und Grünlandflächen	••• •
Tiere	- Verlust von Streuobstwiesen als Lebensraum für Vögel und Insekten; ggf. für Fledermäuse - Beeinträchtigung des Biotopverbundes der Obstwiesen um den Ort Aach-Linz	••• ••

Landschaft	- Veränderung des Ortsbildes durch die Reduzierung von ortstypischen Obstwiesen - sehr geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes da innerhalb bebauten Gebiets - Verlust der Fläche als Naherholungsraum - Anlage von Fußwegen im Plangebiet (und darüber hinaus)	●●● - ● +
Kulturgüter	- Verlust von ortstypischen Obstwiesen, Erhalt des südlichen Bereiches	●

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● weniger erheblich/ - nicht erheblich/ + voraussichtlich positive Wirkung

Tabelle 1: Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch den Verlust von ca. 50 Obstbäumen für die Pflanzen- und Tierwelt. Das führt zur Reduzierung der Lebensräume und zur Beeinträchtigung des Biotopverbundes. Erheblich ist auch der Verlust von 0,98 ha mittel- bis hochwertigen (vor allem in der Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe) Böden. Das Ortsbild wird durch den Obstwiesenverlust und die Bebauung verändert. Da es sich um einen Innenbereich handelt, wird sich die Bebauung bei sachgerechter Durchgrünung und der Beschränkung auf Einfamilienhäuser gut in das Ortsbild einfügen. Die Fußwegverbindungen werden verbessert.

Weniger erheblich sind die Beeinträchtigungen durch die Baustellentätigkeit (temporär), durch den Verlust von Äckern und Grünland, sowie die Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser und Klima zu erwarten.

Maßnahmen zur Grünordnung

Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Erhalt und dauerhafte Pflege von erhaltenswerten Hochstamm-Obstbäumen

Maßnahme

Erhalt der Hochstamm-Obstbäume Nr. Nr. 1-10, 14-20, 27, 30, 33, 34, 52, 78, 81, dauerhafte Pflege der Obstgehölze durch die Grundstückseigentümer, bei Abgang Ersatz.

Begründung

Die Bäume sind aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters erhaltenswert. Sie sind vital und stellen wichtige Tierlebensräume dar.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

V 2 Prüfung von Brut- und Quartiersplätzen von Vögeln oder Fledermäusen

Maßnahme

Vor der Rodung von Obstbäumen (nur im Zeitraum von November bis Februar) ist zu prüfen, ob bestehende Stamm- und Asthöhlen in den Obstbäumen als Fledermausquartiere oder Brutplätze genutzt werden. Gegebenenfalls sind vorgezogenen artenschutzfachliche Maßnahmen erforderlich (siehe M9).

Begründung

Sicherung der lokalen Bestände, Ausgleich für den eventuellen Verlust von Nahrungs- und Bruthabitaten am Eingriffsort (Einhaltung der Artenschutzbestimmungen nach §19 Abs. 3 BNatSchG und § 42 BNatSchG)

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Minimierungsmaßnahmen

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Begründung

Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

Festlegung durch vertragliche Bindung des Erschließungsvertrages

M 2 Verwendung offenporiger Beläge

Maßnahme

Unbelastete Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und die Fußwegeverbindungen sind, auch auf Privatgrundstücken, mit offenporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflaster.

Begründung

Reduktion des Oberflächenabflusses

Vergleichsweise geringere Belastung der Bodenfunktionen. Die Flächen werden entsprechend als zu 50% versiegelt berücksichtigt.

Festsetzung: § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

M 3 Anlage einer Retentionsmulde auf öffentlicher Grünfläche zur Drosselung und weitestgehenden Versickerung von Niederschlagswasser der Grundstücke

Maßnahme

Die Entwässerung des Niederschlags von Grundstücken erfolgt gedrosselt über eine zentral gelegene Retentionsmulde, die als Wiesenmulde ausgebildet ist, in die Aach. (Pflege: keine Düngung, die Mahd erfolgt 2-3x /Jahr; Abfuhr des Grüngutes)

Begründung

§ 45 b Wassergesetz Baden Württemberg gibt vor, dass Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 1.01.1999 bebaut werden, schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen.

Entlastung des Kanalsystems und der Vorfluter, Vermeidung von hydraulischem Stress

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

M 4 Pflanzung mittelkroniger Bäume auf Privatgrundstücken (ca. 50 Stück)

Maßnahme

Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anhang) zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 16-18). Im Plan eingezeichnete Bäume können bis zu 3 m vom angegeben Standort abweichen. Die übrigen Bäume können frei gepflanzt werden. Erhaltene Hochstämme können angerechnet werden. Bei Abgang ist angemessener Ersatz zu pflanzen.

Begründung

Optische Aufwertung des Gebietes, Einbindung in die umgebende Ortsstruktur

Erhalt der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere und des Biotopverbundes

Kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 5 Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen entlang der Straße und öffentlichen Fußwege (ca. 18 Stück)

Maßnahme

Entlang der Straßen und Fußwege sind mittel- und großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 (siehe Anhang) zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 18- 20). Sie sind dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist angemessener Ersatz zu pflanzen.

Begründung

Optische Aufwertung des Gebietes, Einbindung in die umgebende Ortsstruktur

Erhalt der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere

Kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 6 fußläufige Anbindung des Baugebietes

Maßnahme
Im Osten und Westen des Plangebietes sind Fußwege zur kurzwegigen Anbindung an bestehende Straßen und Wege geplant. Im Westen ist der weitere Anschluss durch einen Fußweg bis zur „Bergstraße" vorgesehen.

Begründung
Optimierung der Infrastruktur, schnelle Erreichbarkeit von Ortskern, Schule und freier Landschaft

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

M 7 Begrenzung der Einfriedungen im öffentlichen Raum

Maßnahme
Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind als hinterpflanzte Holz- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m oder als Laubhecken mit innenliegendem Spanndraht bis 1,7m Höhe zulässig

Begründung
Die Begrenzung der Einfriedungen dienen der Gestaltung eines attraktiven, sozial verträglichen öffentlichen Straßenraumes.

Festsetzung: §74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

M 8 Dachbegrünung

Maßnahme (Empfehlung)
Extensive Begrünung von Garagen- und Carportdächern, bis zu einer Neigung von 10°, Substratstärke mind. 8 cm

Begründung
Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, Verbesserung des Mikroklimas (temperaturausgleichend), Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

M 9 Anbringen und Pflegen von Quartierskästen und Nisthilfen, Pflanzen von Obsthochstämmen

Maßnahme
Vor Rodung von durch Vögel oder Fledermäuse als Brutquartier genutzten Obstbäumen fachgerechtes Aufstellen und Betreuen von Quartierskästen und Nisthilfen (im Verhältnis 1:1 zum Verlust) in vorhandenen Streuobstwiesen in Aach-Linz (räumlich-funktionaler Zusammenhang). Pflanzen von Obstbaumhochstämmen mindestens im Verhältnis von 1:1 zum Verlust.

Begründung
Ausgleich für den Verlust von eventuellen Brut- und Nahrungshabitaten am Eingriffsort

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fazit

Das Plangebiet weist im Bereich der Ackerflächen aktuell eine geringe, im Bereich der Obstbaumwiesen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Die Obstwiese im Süden des Plangebietes und eine Obstbaumreihe im Südwesten werden erhalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Vier weitere Obstbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Acht weitere kleine öffentliche Grünflächen werden entlang der Fußwege am westlichen und östlichen Plangebietsrand sowie entlang der südlich auf die „Oberdorfstraße" führenden Straße festgesetzt. Im Bereich der geplanten Längsstellplätze und auf den privaten Grundstücken sind ebenfalls Baumpflanzungen geplant.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird, soweit möglich, in die flache Retentionsmulde gepuffert und gedrosselt in die Aach geleitet. Die Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

Erhebliche negative Auswirkungen sind insbesondere auf die Umweltbelange Boden und Pflanzen / Tiere / Biotope zu erwarten. Das Ortsbild wird verändert. Die Umweltbelange Wasser, Klima, Erholung und Landschaft sind in geringem Maße beeinträchtigt.

Durch die geplante Versiegelung von maximal 0,98 ha gehen Böden von mittlerer bis hoher (vor allem für die Funktion Filter und Puffer von Schadstoffen) Bedeutung verloren. Die nördliche Obstwiese geht fast vollständig verloren (ca. 50 Obstbäume).

Der Eingriff kann durch den Erhalt des südlichen Teils der Obstwiese und weiterer 7 Obstbäume überwiegend am südlichen Rand des Plangebietes minimiert werden. Die maßvolle Bebauung sowie die geplante Durchgrünung des Baugebietes ermöglichen eine ansprechende Neugestaltung des Ortsbildes und den weitgehenden Erhalt des Biotopverbundes. Die Fußwegverbindungen werden verbessert. Die Ausführung von Fußwegen, Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen minimiert den Eingriff in das Schutzgut Boden. Durch die geplante Versickerung bzw. gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die Aach werden die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Aach minimiert. Die empfohlene Dachbegrünung von Garagen- und Carportdächern kann ebenfalls zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima beitragen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom-, Telefon- und Wasseranschlüssen, die Entsorgung des Abwassers sowie die Regenwasserbehandlung sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustim-

men. Die Anbindung an die vorhandenen örtlichen Leitungsnetze ist vorgesehen und auch grundsätzlich möglich.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene, in den angrenzenden Randzonen bereits verlegte Telekommunikationsnetz erforderlich. Die gleiche Situation stellt sich auch für die Versorgung mit Strom und die Straßenbeleuchtung dar. Auch hier ist gebietsintern die entsprechende Verlegung der Leitungen und die Einrichtung der sonstigen Anlagen notwendig.

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Entwässerung des zukünftigen Baugebietes soll im modifizierten Trennsystem abgewickelt werden. Die Schmutzwasserleitung wird an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Um den vorab genannten Anforderungen des § 45 b (3) WG nachzukommen, soll das Niederschlagswasser von den Dach- , Hof- und Straßenflächen soweit möglich auf den Privatgrundstücken in Zisternen gesammelt und durch die Anlage einer zentralen Retentionsmulde verzögert in den Regenwasserkanal geführt werden. Von dort soll es gedrosselt in die Aach geleitet werden. Die Detailplanung zur Entwässerung liegt aber noch nicht vor. Bei einem Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz wurden keine Bedenken geäußert. Die Ableitung des Regenwassers wird in einem separaten Entwässerungsentwurf wasserrechtlich genehmigt.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers sind auf den angrenzenden Parzellen 459, 459/2, 1046 und dem innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flurstücks 452/1 bereits entsprechende Leitungen verlegt. Für die Entwässerung der übrigen Plangebietsflächen ist aber der Ausbau eines entsprechenden Leitungsnetz noch erforderlich.

8). Plandaten

Flächennutzung	qm		%	
Baugebiet	**26.226 qm**		**100,00**	
Allgemeines Wohngebiet	16.976 qm		64,72	
davon überbaubar (Baugrenzen)		4.566 qm		27
Grünflächen (öffentlich)	4.388 qm		16,74	
Verkehrsflächen	4.862 qm		18,54	

9). Kosten

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Pfullendorf voraussichtlich geschätzte Kosten für:

- Verkehrserschließung €
- Abwasserbeseitigung €
- Regenwasserbeseitigung €
- öffentliche Grünflächen und Anpflanzungen €
- Beleuchtung €

10). Boden ordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht (mehr) erforderlich.

11). Sonstige rechtliche Maßnahmen

Die Leitungsrechte sind grundsätzlich, durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten, abzusichern.

Überlingen, den 04.04.08

Ilona Meinel

Dipl.-Ing. Ilona Meinel
Büro **B-Plan**, freie Stadtplanerin