Bebauungsvorschriften / Textliche Festsetzungen

Ergänzungssatzung „Hilpensberg“
Ortsteil Denkingen, Weiler Hilpensberg

A. Rechtsgrundlage

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
1.3 Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 i.d.F. vom 18.12.1990

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 BauGB i.V.m. den §§ 1-25 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen für Nebenanlagen
4. Stellung baulicher Anlagen
5. Flächen für Stellplätze und Garagen
6. Anpflanzungen von Bäumen, Pflanzbindungen sowie Erhaltung von Bäumen
7. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Pflanzliste der zu pflanzenden Gehölze

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

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

MD = Dorfgebiet § 5 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß im „Dorfgebiet“ die in § 5 (2) Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig sind.

Nach § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß im „Dorfgebiet" die in § 5 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil der Satzung werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene max. Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse.

1.2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die in der Satzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Grundstücksteile sind nicht Berechnungsgrundlage.

1.2.2 Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
Die Geschoßflächenzahl ist entsprechend dem Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) LBO ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.
Es bedeuten: I maximal 1 Vollgeschoß ist zulässig.

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

2.1 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.

2.2 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Dorfgebiet" wird die Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

3. Flächen für Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen; mit Ausnahme der in der Satzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Grundstücksteile.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag. Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend. Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den im Lageplan eingetragenen Haupt- und Nebenfirstrichtungen zu errichten.

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

Überdachte Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zu errichten. Ihre Errichtung ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf den als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Grundstücksteilen.

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

Auf den privaten Flächen sind je 400 m² Grundstücksareal mindestens 2 Bäume der II. Ordnung entsprechend der Listen Nr. II und III zu pflanzen. Entlang der Gemeindestraße ist die Pflanzung einer Baumreihe mit einheitlichen Gehölzen (z.B. nur Birnenhochstämme) vorzunehmen (vergl. Pflanzliste Nr. II).
Bei den durch Planeintrag festgelegten, neu zu pflanzenden Bäumen sind Abweichungen vom Standort bis zu 2 m möglich. Auf die einzuhaltenden Abstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund der Bestimmungen von § 27 des Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen.
Zusätzlich zu den Baumpflanzungen sind auf den privaten Flächen einzelne Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen zu pflanzen (vergl. Pflanzliste Nr. III). Bei Abgang der Laubbäume und Sträucher sind sie artgleich zu ersetzen.
Der im zeichnerischen Teil fixierte, ökologisch wertvolle Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang des Baumes ist für entsprechenden Ersatz gemäß Pflanzliste Nr. II zu sorgen.

7. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Die natürliche Geländeformation ist grundsätzlich zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrißkonzeption dem Gelände, das durch eine eiszeitliche Geländemodellierung geprägt ist, anzupassen.
Auf den als Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Grundstücksteilen sollen Retentions- bzw. Versickerungsbereiche angelegt werden.
Hinzuweisen bleibt auf die zu erforderliche Detailplanung.

8. Pflanzlisten der zu pflanzenden Gehölze

Pflanzliste I (Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung)

Clematis	Clematis in Sorten
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Lonicera	Lonicera in Sorten
Wilder Wein	Pathenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Pathenocissus tricuspidata
Kletterrosen	Rosa spec.
Weinrebe	Vitis spec.
o.ä.	

Pflanzliste II (regionaltypische Obsthochstämme)

Äpfel	Boikenapfel
	Bohnapfel
	Brettacher
	Gewürzluiken
	Glockenapfel
	Maunzenapfel
	Schwäbischer Rosenapfel
	o.ä.
Birnen	Bartholomäusbirne
	Fasslesbirne
	Gelbmöstler
	Grüne Jagdbirne
	Oberösterreichische Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	o.ä.
Zwetschgen	Hauszwetschge
	Lukas Frühzwetschge
	Schöne aus Löwen
	o.ä.

Pflanzliste III (heckenartige Gehölzstrukturen)

Bäume	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogel-Kirsche	Prunus avium
	Vogelbeere	Sorbus sp.
	u.ä.	
Sträucher	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuß	Corylus avellana

Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
o.ä.	

D. Hinweise

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsunternehmer ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, ca. 3 Monate vorher, schriftlich mitzuteilen.

Von Seiten des Badenwerkes ergeht der Hinweis, daß auf öffentlichem Grund Ortsnetzkabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen sind.

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 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist sofort das Landratsamt Sigmaringen -Wasserwirtschaftsamt- zu verständigen.

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 und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bitumen- oder teerhaltiger Schwarzdeckenaufbruch ist jeweils getrennt dem Materialrecycling zuzuführen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA -Länderarbeitsgemeinschaft Abfall- "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln-" vom 05.09.1995 einzuhalten.

Das anfallende häusliche Abwasser wird in einer geschlossenen Grube gesammelt und gemäß der Abwassersatzung der Stadt Pfullendorf auf der SKA Pfullendorf entsorgt. Die Größe der geschlossenen Grube ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Pullendorf entsprechend dem Entleerungsturnus abzustimmen. Pro Person fällt ca. 40 m³ häusliches Abwasser im Jahr an.

Ausfertigung:

Überlingen den 20.05.1999

Ilona Meinel

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

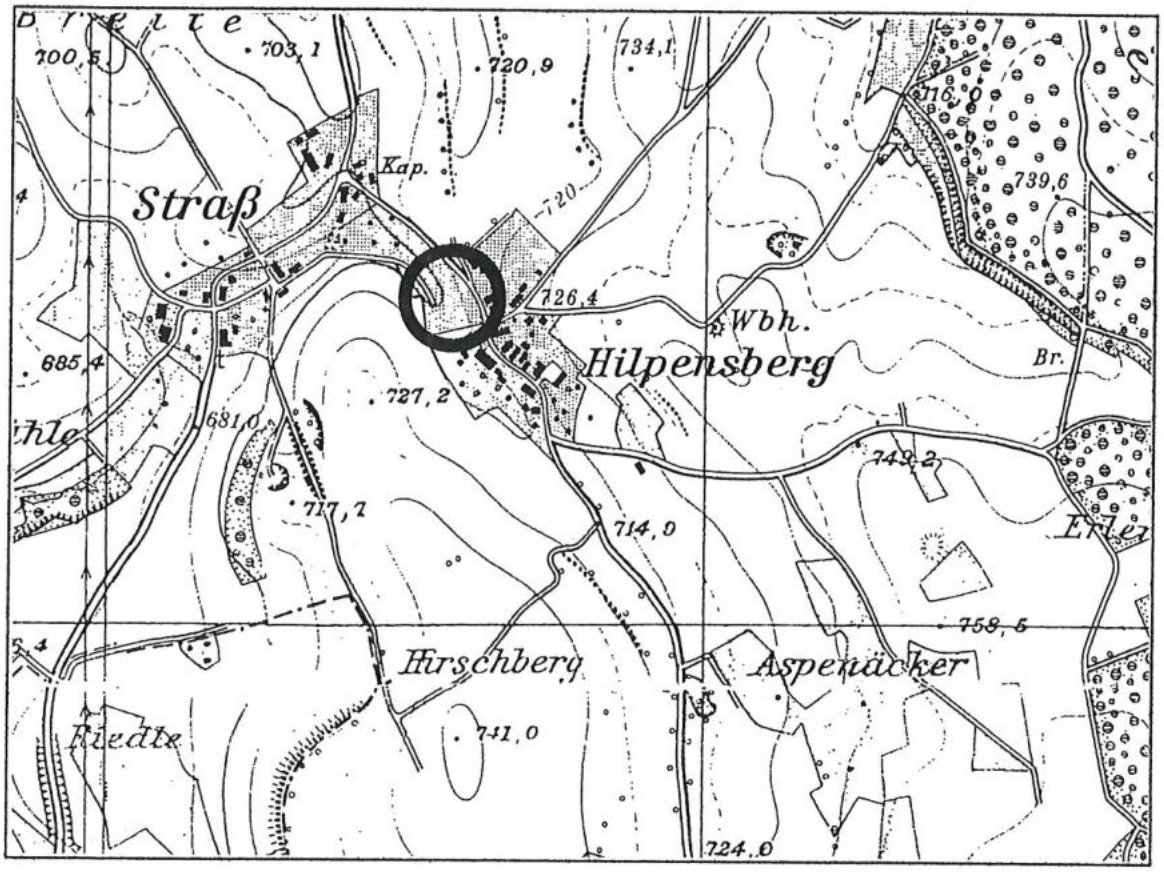
STADT 17 PFULLENDORF

Stadt Pfullendorf den - 1. Juli 1999

i.V.

Bürgermeister Dr. Schmid

STADT PFULLENDORF
ORTSTEIL DENKINGEN - WEILER HILPENSBERG



Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Hilpensberg“

20.05.1999

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

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich der Ergänzungssatzung „Hilpensberg"

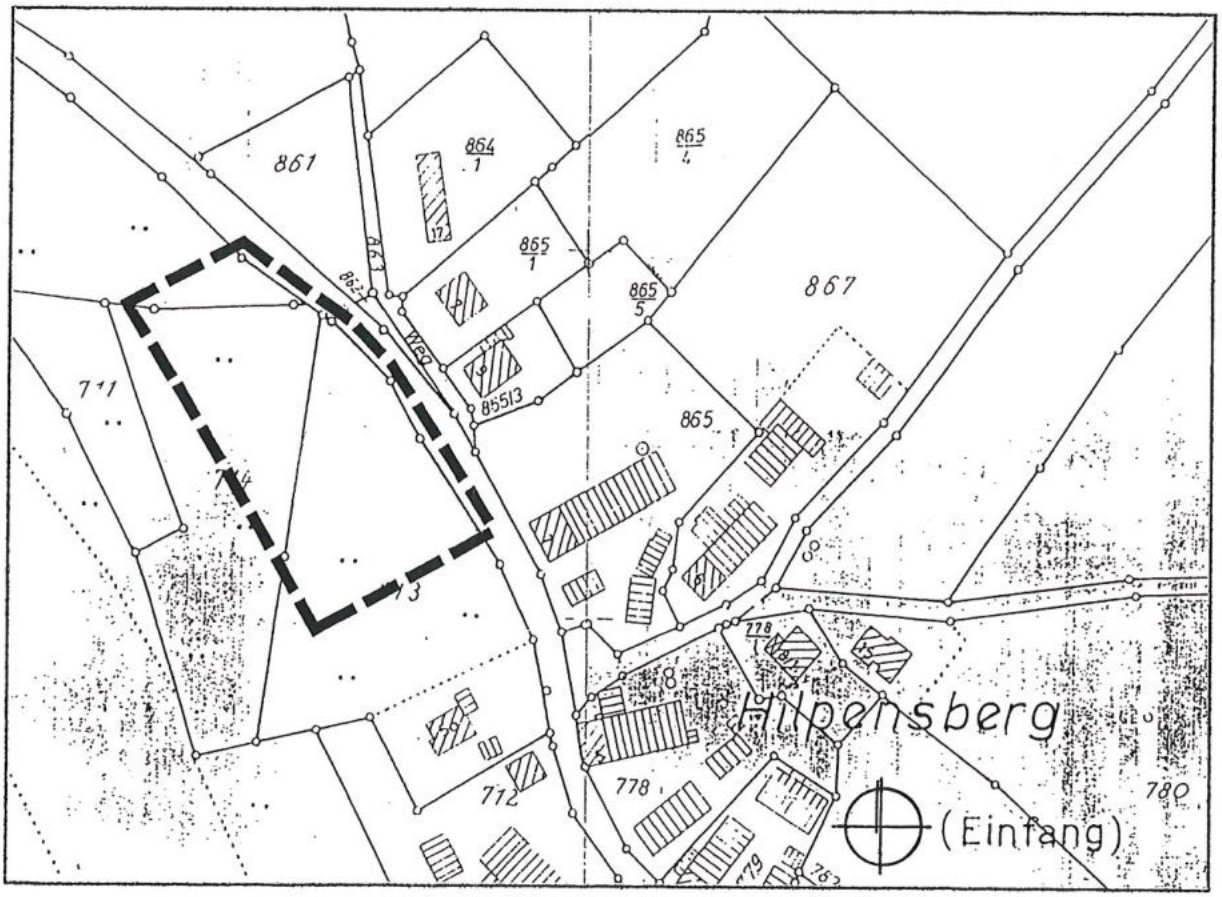
Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5 und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. 13 Rechtsbereinigungsgesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S.29) werden nachfolgend aufgeführte baugestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Pfullendorf als Satzung beschlossen.

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen
3. Gestaltung der unbebauten Flächen
4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten

1). Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Übersichtsplan (M. 1 : 2000) gekennzeichneten Geltungsbereich, welcher identisch ist mit dem der Ergänzungssatzung „Hilpensberg".



2). Äussere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

Dachform: Für den Geltungsbereich der Satzung sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Dachneigung: Die zulässige Dachneigung (35° - 42°), in Grad alter Teilung angegeben, ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone für das Plangebiet festgesetzt.

Dacheindeckung: Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sollten möglichst flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun verwendet werden.

Fassaden- und Wandgestaltung: Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend als Putzfassaden auszubilden unter Verwendung gebrochener getönter Putze von feiner bis mittlerer Körnung.
Zur Fassadengestaltung zulässig sind außerdem einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Bodenschalung verwendet werden.
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.
Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte sowie zur optischen Aufwertung sollten größere tür- und fensterlose Fassaden begrünt werden. Pro 15 lfm ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Es sind Pflanzen der Liste Nr. I zu verwenden.

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

Freiflächen: Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, naturnah zu gestalten und zu pflegen.
Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind folgende, offenporige Beläge zu verwenden:
Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), wasserdurchlässiges Pflaster.

Aufschüttungen und Abgrabungen: Um die höhenmäßige Einfügung der geplanten Wohnhäuser in das vorhandene Gelände prüfen zu können, sind grundsätzlich Geländeschnitte im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen.
Unbelasteter Bodenaushub soll auf dem Baugrundstück verbleiben oder ist der Erdaushubbörse beim Landkreis Sigmaringen zur Weitervermittlung anzumelden. Sollten die o.g. Wiederverwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht möglich sein, so kann das Bodenmaterial auf eine örtlich genehmigte Erddeponie verbracht werden.

Einfriedungen: Massive Grundstückseinfriedungen, z.B. Mauern sind unzulässig, ebenso „grüne" Mauern aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja). Einfriedungen sind als locker bepflanzte Laubhecken mit standortgerechter Bepflanzung gemäß Liste Nr. III zugelassen; ca. 60 % der Grundstücksgrenze dürfen maximal bepflanzt werden.

Straßenseitig sind sowohl Maschendrahtzäune bis 1.00 m Höhe und 0.50 m Grenzabstand zulässig, die mit standortgerechter Bepflanzung einzugrünen sind (siehe Liste Nr.III), als auch einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis 0.80 m Höhe.

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

Zisternen: Es wird dringend empfohlen das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen dezentral zu speichern und entsprechend zur Gartenbewässerung oder partiell im Haus zu verwenden.
Über einen Überlauf ist die Zisterne an das im südlichen Grundstücksteil liegende Muldensystem anzuschließen.

Mulden- und Rigolenentwässerung: Auf den privaten Grundstücken sind zur Ableitung der Niederschläge offene (als Mulde) oder geschlossene (als Rigolen) Regenwassersysteme vorzusehen.
Auf den als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Grundstücksteilen sind außerdem naturnah bewachsene, Geländemulden zur Retention und zur verzögerten Abführung von Dachregenwasser auszubilden. Die Mulden sind als ein- bis zweischürige Wiesenmulden bzw. Wiesenrasen anzulegen und zu pflegen. Zur Ausbildung der Mulden ist das anstehende Bodenmaterial zu verwenden.
Hinzuweisen bleibt noch auf die zu erstellende Detailplanung.

D. Hinweise

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, daß diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen.
Der Bau von Zisternen ist der Gemeindeverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

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 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist sofort das Landratsamt Sigmaringen -Wasserwirtschaftsamt- zu verständigen.

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 und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bitumen- oder teerhaltiger Schwarzdeckenaufbruch ist jeweils getrennt dem Materialrecycling zuzuführen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA -Länderarbeitsgemeinschaft Abfall- "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln-" vom 05.09.1995 einzuhalten.

Ausfertigung:

Überlingen den 20.05.1999

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

STADT 17 PFULLENDORF

Stadt Pfullendorf den - 1. Juli 1999

.....
Bürgermeister Dr. Schmid

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über die „***Örtlichen Bauvorschriften***" zur Ergänzungssatzung „**Hilpensberg**", Gemarkung Denkingen gemäß § 74 Landesbauordnung

Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Hilpensberg.
Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V. mit

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 1, 3, 4, 5 und Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Wüttemberg in der Fassung vom 8. 8 1995 (GBl., S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. 13 Rechtsbereinigungsgesetz vom 18. 12.1995 (Gbl. 1996 S. 29), hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am **24.06.1999** für die Ergänzungssatzung Hilpensberg „Örtliche Bauvorschriften" als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der „Örtlichen Bauvorschriften" ist der in § 2 der Ergänzungssatzung genannte Gestaltungsplan maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in der Fassung vom 20.05.1999.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Ziff. 2 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 74 getroffenen Festsetzungen zu dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch i.V. mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung in Kraft.

Pfullendorf, den 1.07.1999

STADT 17 PFULLENDORF

i.V.

Dr. Schmid, Bürgermeister

Genehmigt

Sigmaringen, den 07. JULI 1999

Landratsamt

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

Ausfertigung:
Pfullendorf, den 1.07.1999

STADT 17 PFULLENDORF

i.V.

Dr. Schmid, Bürgermeister

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über die *Ergänzungssatzung* **„ Hilpensberg**", Gemarkung Denkingen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V. mit
Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert am 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. 13 Rechtsbereinigungsgesetz vom 18. 12.1995 (Gbl. 1996 S. 29), hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am **24.06.1999** die *Ergänzungssatzung Hilpensberg* als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist der in § 2 genannte Gestaltungsplan maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 20.05.1999 besteht aus:

1. Gestaltungsplan M 1:500 mit Legende
2. Textteil zur Ergänzungssatzung mit Begründung

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Pfullendorf, den 1.07.1999

STADT 17 PFULLENDORF

i.V.

Dr. Schmid, Bürgermeister

Genehmigt

Sigmaringen, den 07. JULI 1999

Landratsamt

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

Laufer

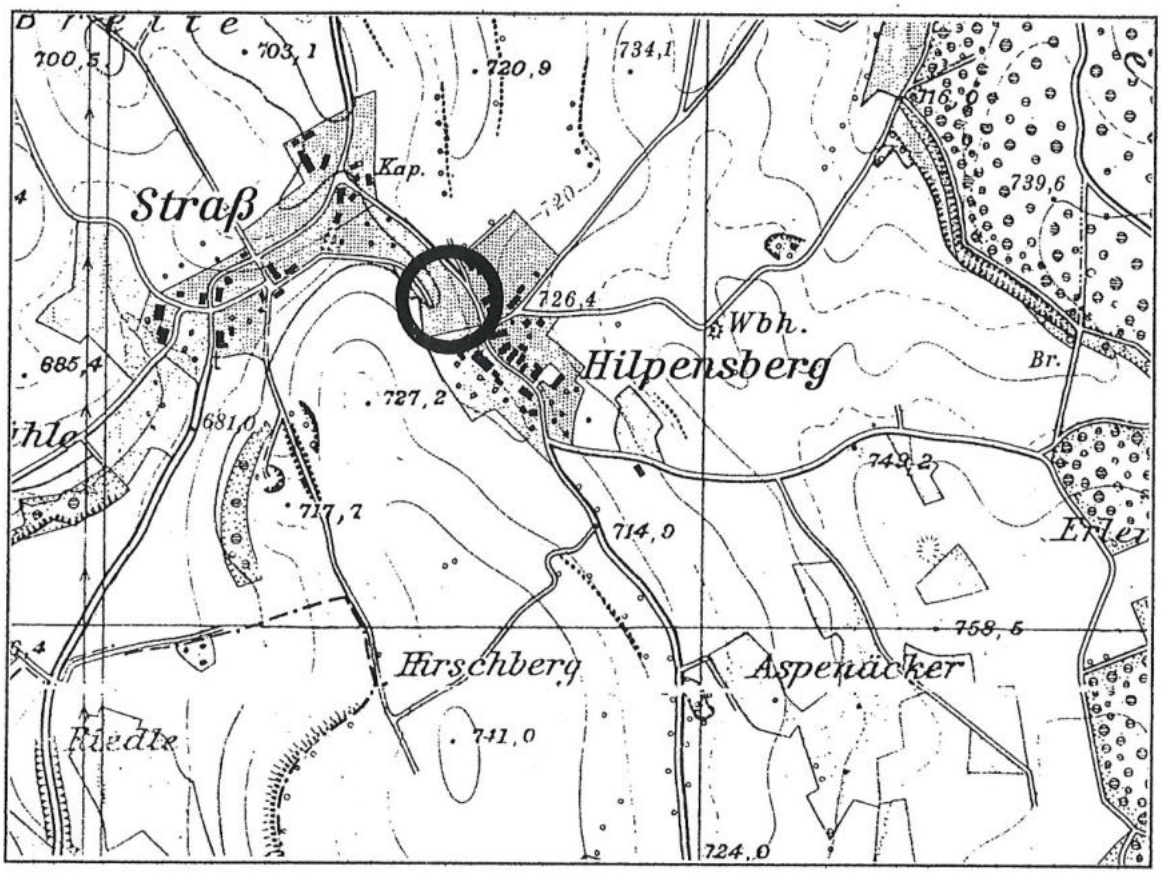
Ausfertigung:
Pfullendorf, den 1.07.1999

STADT 17 PFULLENDORF

i.V.

Dr. Schmid, Bürgermeister

STADT PFULLENDORF
ORTSTEIL DENKINGEN - WEILER HILPENSBERG



ERGÄNZUNGSSATZUNG „HILPENSBERG“

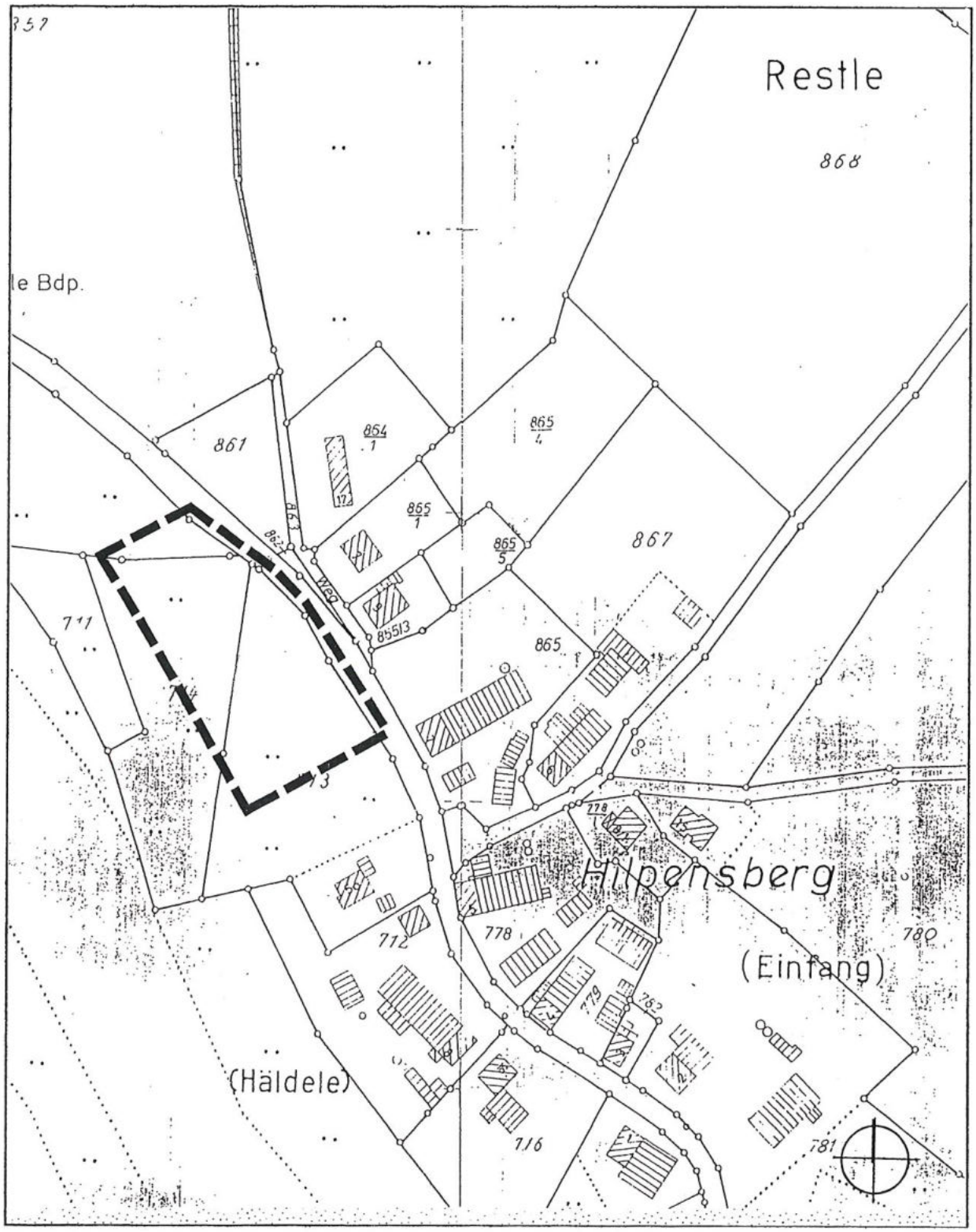
20.05.1999

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

Begründung

Ergänzungssatzung „Hilpensberg“
Ortsteil Denkingen, Weiler Hilpensberg

1). Übersichtsplan



M. 1 : 2.000

2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das zu überplanende, 0.43 ha große Areal der Ergänzungssatzung „Hilpensberg" befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des zur Stadt Pfullendorf, Ortsteil Denkingen gehörenden Weilers Hilpensberg.

Das Gebiet umfaßt Außenbereichsflächen der Grundstücke Flst-Nr. 710, 713 und 714 (siehe Übersichtsplan). Die Parzellen sollen alle in privatem Besitz verbleiben.

3). Größe des Plangebietes und Anzahl der Baugrundstücke

Der Geltungsbereich der Satzung weist eine Gesamtgröße von ca. 0,43 ha auf.

Von den Flächen entfallen auf

- Dorfgebiet (MD)	3.150 m^2
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.150 m^2
GESAMTGRÖßE	4.300 m^2

Innerhalb des Gebietes sind insgesamt 3 Grundstücke für eine Neubebauung vorgesehen.

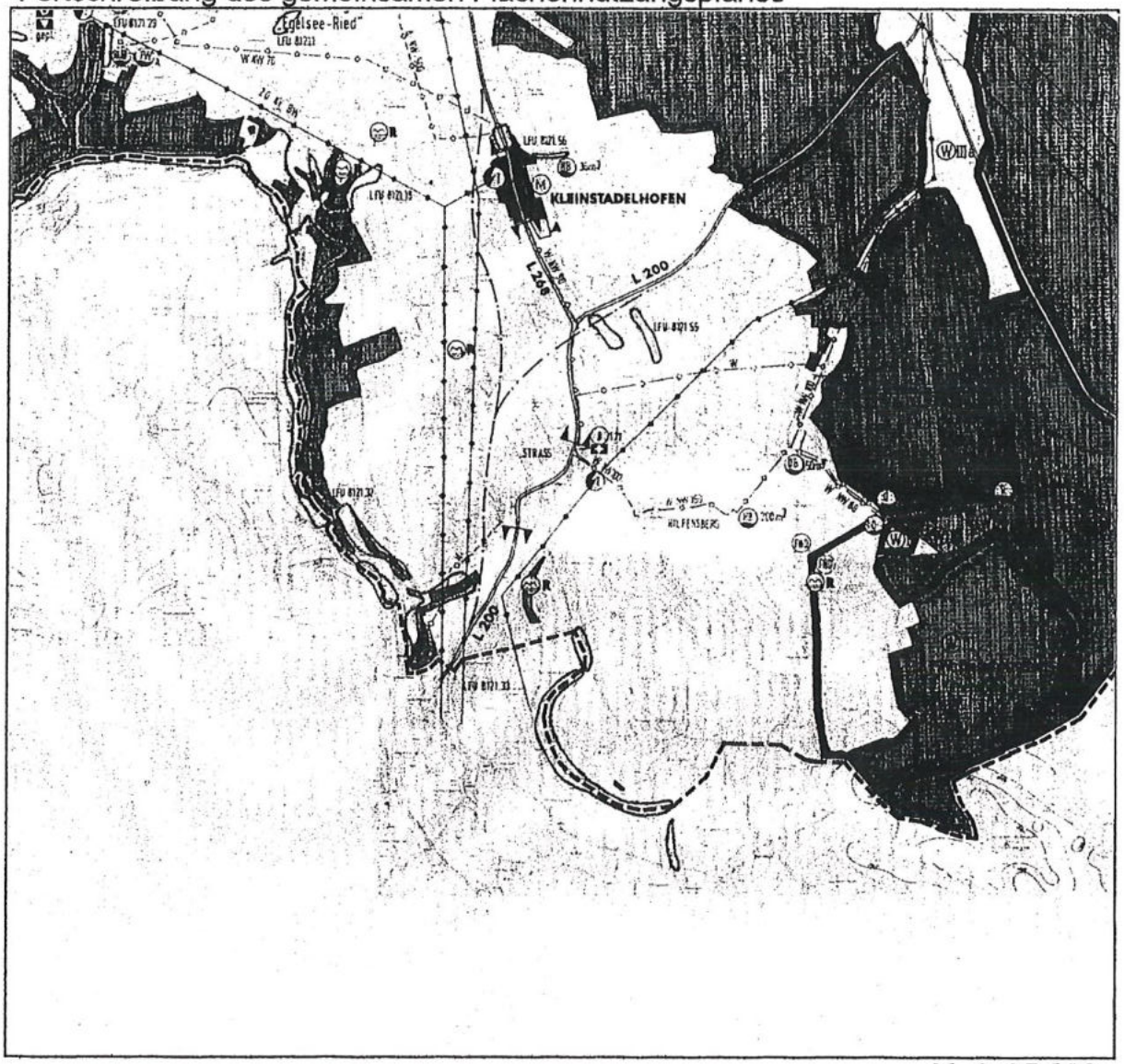
4). Planungserfordernis und Planungsziele

Die im Übersichtsplan dargestellten Flächenanteile, die unmittelbar an die bebaute Ortslage des Weilers Hilpensberg anschließen, sollen zur Deckung des zukünftigen Bedarfes an Bauflächen für Einheimische bereit gestellt werden. Baulücken oder andere evtl. geeignete Grundstücke sind derzeit nicht verfügbar.
Für die Plangebietsflächen, die vor bzw. ohne die Einbeziehung in das Gebiet der Ergänzungssatzung bauplanungsrechtlich dem an sich von einer Bebauung freizuhaltenden Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, sollen über die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hilpensberg" die rechtlichen Voraussetzungen für weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden.
Durch die Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfes für die Zukunft, einer der Ortsrandlage und dem insgesamt ländlichen Charakter angepaßten Bebauung, unter Beachtung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege über die Berücksichtigung und Festsetzung einer landschaftstypischen Ortsrandeingrünung mit integrierter oberirdischer Entwässerung sollen die zu berücksichtigenden Planungsziele des § 1(5) Satz 1 BauGB umgesetzt werden.

5). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

Weder für die innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke noch für die übrigen bereits bebauten Parzellen des Weilers Hilpensberg sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bzw. in der Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Pfullendorf, der Gemeinden Herdwangen-Schönach, Illmensse und Wald Darstellungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten. Die Parzellen sind als landwirtschaftliche Flächen fixiert.
Gemäß § 34 (4) BauGB müssen Ergänzungssatzungen nach § 34 (4) Nr.3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, d.h. die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende, geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigen.
Aufgrund der geringfügigen Ausdehnung des vorgesehenen Plangebietes, der Nutzungsstruktur der unmittelbar angrenzenden Bebauung, der vorhandenen Erschließung und der geplanten Festsetzung „Dorfgebiet" mit entsprechender landschaftlicher Einbindung, ist hier trotz der vorliegenden Darstellung von einer Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes



M. 1: 25.000

6). Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie der Übersichtsplan verdeutlicht, liegt weder für das im Übersichtsplan gekennzeichnete Areal noch für die angrenzende Umgebung ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine andere Satzung vor.

7). Bestehende Situation

Der stark ländlich geprägte Weiler Hilpensberg mit ca. 55 Einwohnern und etwa 30 Gebäuden ist topographisch auf einer Anhöhe gelegen. Auch hier ist der sich in der Landwirtschaft vollziehende Strukturwandel mit der damit einhergehenden Aufgabe von Betrieben ablesbar. In dem ehemals landwirtschaftlich geprägten Weiler ist heute bereits eine Wohnnutzung von größerem Gewicht vorhanden.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein am Ortsrand gelegenes Areal.
Die unbebauten Parzellen sind momentan landwirtschaftlich, als Weide- und Grünland genutzt. In den Randbereichen befinden sich einige erhaltenswerte Gehölze (siehe Bestandsplan). Im Westen und Norden schließt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.
Im unmittelbaren Anschluß an die nordöstlich angrenzende Gemeindestraße ist das Gelände eben und fällt dann nach ca. 15 - 20 Metern terassenförmig nach Westen ab.
Die Umgebungsbebauung ist im Nordosten und Südosten durch freistehende, ein- und zweigeschossige Wohngebäude als auch durch die Baulichkeiten und Betriebsflächen dreier landwirtschaftlicher Betriebe (Flst.Nr. 712, 778 und 867) geprägt. Die vorhandene Bebauung ist insgesamt durch eine gute landschaftstypische Ortseingrünung gekennzeichnet. Die nordöstliche Grenze des Areals bildet die Straße.
Hilpensberg befindet sich im Bodenseewassereinzugsgebiet. Die Wasserversorgung ist durch den oberhalb von Hilpensberg gelegenen Wasserhochbehälter gesichert. Erst im Jahr 1995 wurde eine neue Hauptwasserleitung zum Hochbehälter Hilpensberg gebaut.
Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet in Hilpensberg kann durch den Einbau von geschlossenen Gruben gesichert werden, die über die dezentrale Abwasserbeseitigung abgefahren werden. Im Abwasserkonzept der Stadt Pfullendorf ist Hilpensberg als „mittelfristig dezentral" aufgenommen. Derzeit besteht eine Oberflächenwasserkanalisation in welche auch bereits Überläufe von Kleinkläranlagen angeschlossen sind. Der Furtbach dient als Vorfluter. Langfristig ist der Anschluß an die Kläranlage Hattenweiler vorgesehen.
Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebietes sind nach dem momentanen Kenntnisstand nicht bekannt.
Bei den westlich und nordwestlich unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist infolge von Düngungsmaßnahmen und der Benutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge mit Geruchs- und Lärmbelästigung für die geplante Bebauung zu rechnen. Gleiches gilt auch für die Emissionsbelastungen im Bereich der Baulichkeiten und Betriebsflächen der landwirtschaftlichen Betriebe auf den Flst. Nr. 867, 778 und 712.

8). Planung

Ziel der Planung ist es, neben der Bereitstellung von Bauland für die Zukunft eine Baustruktur zu entwickeln, die wesentliche Strukturelemente der unmittelbar angrenzenden Bebauung (Geschossigkeit, Höhenentwicklung, Dachform) beinhaltet und einen klaren baulichen Siedlungsabschluß aufzeigt, der mit dem Orts- und Landschaftsbild korrespondiert. Entscheidend dafür ist der Erhalt bzw. die Optimierung der landschaftstypischen Einbindung durch Begrünungsmaßnahmen am Siedlungsrand.
Zu berücksichtigen sind aber ebenso neben dem Erhalt der optimalen fußläufigen Anbindung in die freie Landschaft die verkehrliche Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen in der unmittelbaren Umgebung durch entsprechend dimensionierte Wege.
Durch die Konzeption wird auch der in § 1a (1) BauGB, als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigenden Bodenschutzklausel entsprochen. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; hier durch eine entsprechend der Siedlungsrandlage wirtschaftliche Ausnutzung des Gesamtareals, eine angemessene Bebauungsdichte sowie der Berücksichtigung standortökologischer Gesichtspunkte.

8.1 Art und Maß der Nutzungen

Der Vorentwurf (Stand: Februar 1999) beinhaltet 3 Baufelder sowie Flächen für Garagen bzw. Carports.
Gemäß § 5 BauNVO ist die Festsetzung „Dorfgebiet" getroffen worden. Die in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen sowie die in Absatz 2 Nr. 8 und Nr. 9 allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" werden nicht zugelassen, um sicher zu stellen, daß standortgerechte Nutzungen realisiert werden.
Der Grad der Verdichtung soll auf die Bedürfnisse und den Charakter des ländlichen Standortes Bezug nehmen. So ist auf dem teilweise geneigten, am Ortsrand gelegenen Gelände für die Gebäude die offene Bauweise vorgesehen. Die Baukörper sind mit 1 Vollgeschoß geplant, mit der Möglichkeit einen Kniestock zu realisieren, um insgesamt eine zweigeschossige Ausnutzung zu ermöglichen.
Als Dachform ist das Sattel- und Krüppelwalmdach, bei der Dachneigung generell 35° - 42° möglich. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind entsprechend der im Plan enthaltenen Hauptgebäude grundstücksspezifisch ermittelt worden und der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

8.2 Erschließung

Die äußere Fahrerschließung des Areals erfolgt von Nordosten über die vorhandene angrenzende Gemeindestraße.
Gebietsintern ist keine zusätzliche Erschließungsanlage für die Grundstücksanbindung erforderlich.

8.3 Grünordnung

Als Basis für die Ergänzungssatzung „Hilpensberg", zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, wurde für die 0,43 ha ein Grünordnungsplan mit Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmenkonzept durch das Büro Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt erstellt.
Nach § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Abwägung bei der Aufstellung von Satzungen zu bilanzieren. Vermeidbare Eingriffe sind zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren bzw. durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.
Als durch die Satzung verursachter Eingriff in Natur und Landschaft ist die künftige Baumöglichkeit auf den Teilstücken der Parzellen 710, 713 und 714 anzusehen mit dem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche. Der Eingriff auf dem Areal ist aber unvermeidbar, da die Ausweisung der Bauplätze die künftige Bereitstellung von Baugrundstücken sichert. Andere geeignete Ersatzflächen sowie größere unbebaute Parzellen in der Innerortslage stehen, wie vorab schon erwähnt nicht zur Verfügung.
Die Planung für das Gebiet der Ergänzungssatzung „Hilpensberg" greift zwar in das Naturgefüge vor Ort ein. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundene Vorbelastung der Fläche kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch die grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen werden (siehe Grünordnungsplan). Aufgrund der Flächenversiegelungen beschränken sich die negativen Auswirkungen im wesentlichen auf die Potentiale Boden und Wasser. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist aber ebenfalls gegeben.
Für die Einbeziehung der Flächen der Ergänzungssatzung „Hilpensberg" am nordwestlichen Ortsrand in die Innerortslage ist somit die Eingrünung zur freien Landschaft durch Bäume und Sträucher von entscheidender Bedeutung. Gerade auch diese Verpflichtung zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen trägt zur Stabilisierung des Naturhaushaltes bei und wirkt gleichzeitig als Puffer zu den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die zu erwartende Bodenversiegelung wird durch Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung (z.B. durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge) sowie die Fixierung nicht überbaubarer Grundstücks- und Grünflächen reduziert.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind insbesondere ausgeglichen, wenn das ca. 10.00 -12.50 m breite, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bezeichnete Areal mit einheimischen Bäumen im Endzustand bepflanzt ist. Die Baumstandorte werden über Pflanzgebote gesichert.

Außerdem ist ein Regenwasserkonzept für das Gebiet angedacht worden, bei dem das anfallende Dachregenwasser außer in Zisternen gesammelt auch in offenen Mulden einer oberflächigen Retention zugeführt werden könnte.
Auf dem vorab angeführten ca. 10.00 - 12.50 m breiten Geländestreifen soll durch eine entsprechende Geländeanpassung ein Areal zur oberflächigen Regenwasserbehandlung realisiert werden. Die dafür notwendige Detailplanung ist noch zu veranlassen.
Die Inhalte des Grünordnungsplanes zur Verbesserung und Sicherung ökologischer Funktionen sind in die Satzung integriert worden (s. grünordnerische Festsetzungen).
- die Freihaltung und Schaffung wichtiger Vernetzungsflächen durch die Fixierung nicht überbaubarer Grundstücks- bzw. Grünflächen

- die Verringerung der Bodenversiegelung, zur Verbesserung des Bodenklimas und die Erhöhung der Versickerung, zur Grundwasserneubildung durch Einzelfestsetzungen zu Materialien, Flächengestaltung und Anpflanzungen
- die Festlegung ausreichend dimensionierter Pufferbereiche zu den im Westen unmittelbar angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen vor.

8.4 Ver und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom-, Telefon- und Wasseranschlüßen, die Entsorgung des Abwassers sowie die Regenwasserbehandlung ist mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen. Die Anbindung an die vorhandenen örtlichen Leitungsnetze sind vorgesehen und auch grundsätzlich möglich.
Die Wasserversorgung ist durch den oberhalb von Hilpensberg gelegenen Wasserhochbehälter gesichert. Erst im Jahr 1995 wurde eine neue Hauptwasserleitung zum Hochbehälter Hilpensberg gebaut.
Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers für das Plangebiet in Hilpensberg kann durch den Einbau von geschlossenen Gruben gesichert werden.
Das Abwasser wird über die dezentrale Abwasserbeseitigung abgefahren und gemäß der Abwassersatzung der Stadt Pfullendorf auf der SKA Pfullendorf entsorgt.
Die Größe der geschlossenen Grube ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Pullendorf entsprechend dem Entleerungsturnus abzustimmen. Pro Person fällt ca. 40 m³ häusliches Abwasser im Jahr an.
Zur Entlastung des Abwassersystems ist ein Regenwasserkonzept für das Gebiet angedacht worden, bei dem das anfallende Dachflächenwasser außer in Zisternen gesammelt auch in offenen Gräben oder Mulden einer oberflächigen Retention zugeführt werden könnte. Vorgesehen ist für das anfallende Wasser innerhalb des südwestlich gelegenen, 10.00 -12.50 m breiten Streifens ein Muldensystem anzulegen. Die dafür notwendige Detailplanung ist noch zu veranlassen.
Für die öffentliche Beleuchtung des am Ortsrand und in Verzahnung zur freien Landschaft gelegenen Areals sollen zum Schutz der Insekten insektenfreundliche Leuchtkörper, Natrium-Niederdruckdampflampen Verwendung finden.
Zur Sicherung der Stromversorgung ist die Verlegung von Ortsnetzkabeln sowie die Erstellung von Kabelverteilerschränken auf öffentlichem Grund notwendig.

9). Kosten

Durch die Verwirklichung dieser Satzung entstehen der Stadt Pfullendorf folgende (noch zu ermittelnde) Kosten:

- Abwasserbeseitigung DM

10).Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgt im Rahmen der Bauplatzzuweisung gemäß der Ergänzungssatzung.

11). Sonstige rechtliche Maßnahmen

Die Leitungsrechte sind grundsätzlich durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Überlingen den 20.05.1999

.....

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