

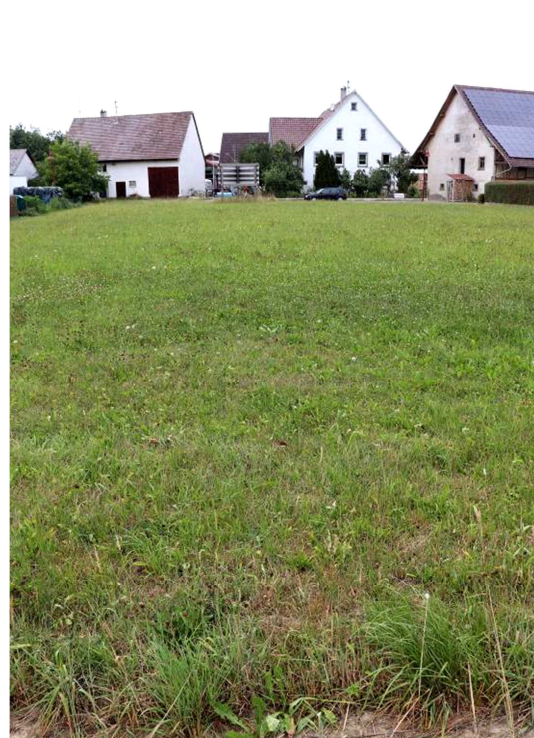
Stadt Pfullendorf



Bebauungsplan „Herdle, 1. Änderung“ in Motttschieß

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung

02.05.2019



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

Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan „Herdle, 1. Änderung“ in Mottschieß

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung 02.05.2019

Auftraggeber / Verfahrensführende Gemeinde:

Stadt Pfullendorf
Bürgermeister Thomas Kugler
Kirchplatz 1
88630 Pfullendorf
Tel. 07552 2501
Mail: info@stadt-pfullendorf.de

Auftragnehmer: **365° freiraum + umwelt**
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Fax 07551 949558 9
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette
Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: B.A. (Stadtplanung) Ute Nestel
M. Sc. Maritta Wolf
Tel. 07551 949558 15
m.wolf@365grad.com

Projektnummer: 2099_bs

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 21.02.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 27.02.2019
Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom Januar 2019 und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am 21.02.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 27.02.2019
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom Januar 2019 gem. § 3 (2) BauGB	vom 07.03.2019 bis 08.04.2019
Behördenbeteiligung	vom 07.03.2019 bis 08.04.2019
Erneute Billigung der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am 23.05.2019
Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 29.05.2019
Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom 02.05.2019 gem. § 3 (2) BauGB	vom 06.06.2019 bis 08.07.2019
Behördenbeteiligung	vom 06.06.2019 bis 08.07.2019
Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 74 (7) LBO	am 25.07.2019

AUSFERTIGUNG

Der Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.07.2019 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Pfullendorf, den

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung sind die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.	am 31.07.2019
--	---------------

ANZEIGE

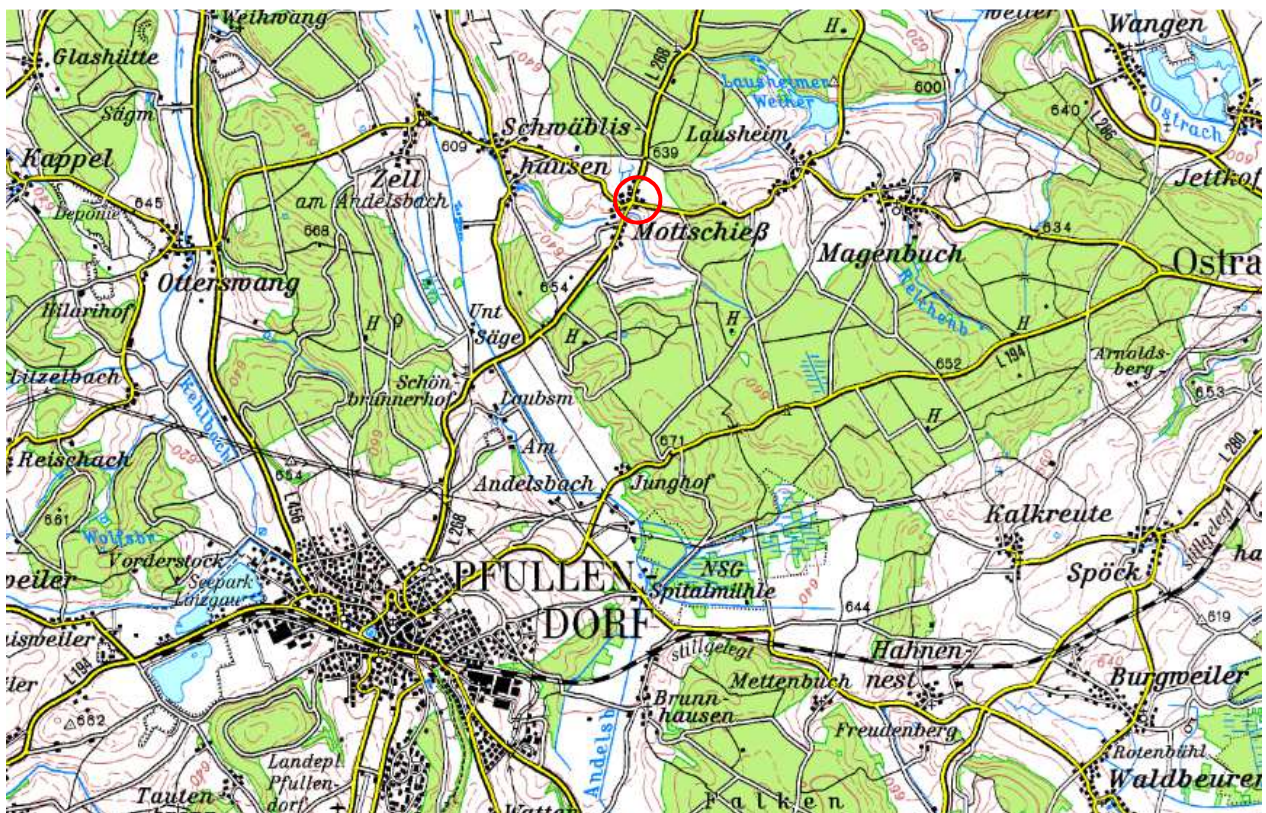
Die Örtlichen Bauvorschriften wurden dem Landratsamt Sigmaringen angezeigt	am ...
---	--------

Inhaltsverzeichnis

Teil I	GRUNDLAGEN	
	1. Übersichtskarte.....	5
	2. Rechtsgrundlagen.....	5
Teil II	SATZUNG über die Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
TEIL III	HINWEISE.....	12
TEIL IV	PFLANZLISTEN.....	14
Teil V	BEGRÜNDUNG der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	16
TEIL VI	ANLAGEN.....	20
A.	Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil, Plan Nr. 2099/1)	
B.	Umweltanalyse	

Teil I Grundlagen

1. Übersichtskarte



2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643), in Kraft seit 01.12.2017
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. Nr. 19, S. 439) in Kraft getreten am 11. Dezember 2018

Teil II SATZUNG über die Planungsrechtlichen Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Aufgrund der § 1, 2, 3 und 8, 9, 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat am 25.07.2019 in öffentlicher Sitzung über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Herdle, 1. Änderung“ die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. 2099/1) vom 02.05.2019 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



Rot
mittel

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 (1) BauNVO

1.2 Das Gebiet dient der Errichtung von neuen Gebäuden angrenzend an die bestehende Wohnnutzung.

1.3

§ 4 (2) BauNVO

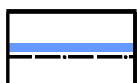
	Allgemein zulässig	Ausnahmsweise zulässig	Nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Braun
mittel

- 1.4 Mischgebiet § 6 BauNVO
- 1.5 Das Gebiet dient der Errichtung von neuen Gebäuden angrenzend an die bestehende Wohnnutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung**§ 9 (1) 1 BauGB**

- 2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen § 16 (2) 1
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) BauNVO
 ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Die Geschossflächenzahl darf 0,8 nicht überschreiten.
- 2.2 Anzahl Vollgeschosse § 16 (2) 3
 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. BauNVO
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) 4
 Die Höhe der Gebäude wird über die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) BauNVO
 § 18 (1) BauNVO bestimmt. Bei Sattel- und Walmdächern liegt die max. Traufhöhe bei 5,8 m, die Firsthöhe darf 9,5 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige untere Traufkante 5,8 m, die obere Traufkante 9,0 m. Bei Flachdächern wird die Attikahöhe auf 6,5 m begrenzt. Bei Errichtung eines Zeltdaches dürfen 5,8 (TH) und 8,2 m (FH) nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH).
 Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude sind über die Angaben zur Höhe der Traufe (Traufhöhe TH), gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) bis zum Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Unterseite der Sparren der Dachkonstruktion sowie bei Satteldächern über die Firsthöhe (FH) geregelt. Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika. In begründeten Einzelfällen können im Rahmen der Baugenehmigung von diesen Festsetzungen geringfügige Abweichungen zugelassen werden.
 Die festgesetzte EFFH bezieht sich auf die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und beträgt max. 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche. Bezugslinie ist die Mittelachse des geplanten Gebäudes.

3. Überbaubare Grundstücksfläche**§ 9 (1) 2 BauGB**

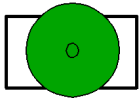
blau

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in § 23 (1,3)
 der Planzeichnung festgesetzt. Bebauung ist nur innerhalb BauNVO
 der Baugrenzen zulässig.

- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind § 23 (5) BauNVO folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Garagen, Carports und Gerätehäuser
 - Zufahrten und Wege,
 - Einzäunungen
- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den § 23 (5) BauNVO Baugrenzen und den Straßenflächen der L 268 sind Hochbauten, Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Garagen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Stellplätze sind dann zugelassen, wenn freizuhaltende Sichtflächen im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB



- 4.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken und Grünflächen (Maßnahme M4 Umweltanalyse)

Je Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist je weitere 500 m² mindestens ein weiterer Baum zu ergänzen und zu pflegen. Pflanzabstand untereinander mindestens 10 m. Pflanzqualität: mindestens Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 / Obstbäume 12-14, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein, oder Solitär 3xv Höhe 150-200. Fachgerechte Befestigung. Es sind regionaltypische Bäume oder Obstgehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste I in Teil IV). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen.

- 4.2 Entwicklung eines strukturreichen Grünstreifens (Maßnahme M5 Umweltanalyse)

Auf dem Grundstück 136/19 wird auf 100 m² ein Grünstreifen festgesetzt. Die Grünfläche ist mit gebietsheimischen Gehölzen (Sträucher oder Hecken) gemäß Pflanzliste II in Teil IV dicht einzugrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.

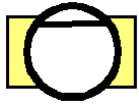


- 4.3 randliche Eingrünung privater Grünflächen (Maßnahme M6 Umweltanalyse)

Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen sind auf einem 6m breiten Streifen offene Rasen- oder Wiesenflächen

sowie zur Eingrünung Hecken und Gehölze aus Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste II in Teil IV anzulegen. Nebenanlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

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



5.1 Aufgrund der vorliegenden geologischen Verhältnisse kann i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB

das gesammelte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht versickert werden. Daher wird zur Entwässerung des Plangebietes eine Trennkanalisation errichtet. Über den Schmutzwasserkanal gelangt das anfallende Schmutzwasser in die Mischwasserkanalisation und anschließend zur Kläranlage Pfullendorf.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über einen separaten Regenwasserkanal und ggf. nach ausreichender Retention über ein offenes Grabensystem in den Mottschießer Graben entwässert. Das abzuleitende Dachflächen- und Hofflächenwasser ist mit der Erschließung des Baugeländes an den innerhalb des Baugrundstückes befindlichen Kontrollschacht des Regenwasserhausanschlusses der Trennkanalisation anzuschließen. Punktförmige Versickerungen und Sickerschächte sind nicht zulässig. Zisternen sind zulässig.

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser (Maßnahme M3 Umweltanalyse)

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Sämtliches unbelastetes Niederschlagswasser aus dem Gebiet des Bebauungsplans ist an die zentrale Muldenrigolenanlage der Stadt Pfullendorf anzuschließen. Innerhalb der Baugrundstücke befindet sich dazu ein Hausanschlusskontrollschacht in dem sich jedoch beide Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser befinden. Auf die strikte Trennung der Systeme ist zu achten.

In jedem Bauplatz besteht neben dem Kontrollschacht zusätzlich ein Anschluss für etwaiges abzuleitendes Drainagewasser, welcher nicht an die Mischwasser- bzw. Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden darf.

Zisternen sind zulässig.

5.3 Verwendung offenporiger Beläge (Maßnahme M1 Umweltanalyse)

Die Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind

Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine,
Drainpflaster, wassergebundene Decke.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB
i. V. m. § 9 (1a) BauGB

- 6.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (Maßnahme V2 Umweltanalyse) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, Dachgauben, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

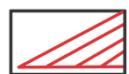
- 6.2 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung (Maßnahme M7 Umweltanalyse) § 9 (1) 20 BauGB
i. V. m. § 44 BNatSchG

Die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, warmweiß LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse. Der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

7. Sonstige Festsetzungen



- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Herdle, 1. Änderung“ § 9 (7) BauGB



- 7.2 Sichtfelder § 9 (1) 10 und (6) BauGB
Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.



- 7.3 Fläche mit Leitungsrechten und Schutzabständen zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung (hier: Stadt Pfullendorf). Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung des Regenwasserkanals und der damit verbundenen Errichtung zu dulden. § 9 (1) 21 BauGB



- 7.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 4, 11 und
Entlang der Flurstücke 137/21 und 137/16 sowie der L 268 (6) BauGB
gilt ein Zufahrtsverbot.

Teil III Hinweise

1. Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen.
2. Archäologische Bodenfunde
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
3. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall gemäß einschlägiger Fachnormen (Maßnahme V1 Umweltanalyse)
Anfallende Bauabfälle und Bauschutt müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. entsorgt werden.
Durch einen sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen oder anderen Bauchemikalien (z.B. Farben, Lacke, Verdünnungsmittel) sowie die regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden.
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind entsprechend den Vorschriften der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS)" vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.
4. Schutz des Oberbodens (Maßnahme M2 Umweltanalyse)
Der humose Oberboden ist fachgerecht abzutragen, in Mieten von höchstens 1 m Höhe zwischenzulagern und wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BodSchG Baden-Württemberg, Beachtung des Merkblattes „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ des Landkreises Sigmaringen sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)). Die DIN 19731 und 18915*, sowie die Angaben im Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sind anzuwenden. Kein Befahren der lehmig-tonigen Böden im feuchten Zustand. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

* Hinweis zur DIN: Einsichtnahme beim Stadtbauamt der Stadt Pfullendorf (Kirchplatz 5, 88630 Pfullendorf) zu den üblichen Öffnungszeiten möglich.

5. Empfehlung: Dachbegrünung (Maßnahme M10 Umweltanalyse)
Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von max. 15° können begrünt werden. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm Stärke. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung / Saatgut oder Nr. 19 Dachbegrünung/Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik/Solarthermie ist zulässig.
6. Verzicht auf Werbeanlagen
In den nicht überbaubaren Grundstücksstreifen zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der L 268 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 (2) LBO (Verkehrssicherheit) nicht zulässig.

Teil IV Pflanzlisten

Pflanzliste I: Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken und Grünflächen (M 4)

Je Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist je weitere angefangene 500 m² mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen und zu pflegen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Pflanzabstand untereinander mindestens 10 m. Es sind gebietsheimische Bäume oder Obstgehölze aus nachfolgender Liste zu verwenden:

Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betula	Hainbuche (auch säulenförmige Formen)
Fagus sylvatica	Rotbuche (auch säulenförmige Formen)
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche (auch säulenförmige Form)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glaba	Berg-Ulme

Obstbäume

gebietsheimische Sorten (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche)

Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 / Obstbäume 12-14, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein, oder Solitär 3xv Höhe 150-200. Fachgerechte Befestigung. Die Bäume sind gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen.

Pflanzliste II : Entwicklung eines strukturreichen Grünstreifens (M 5)/ randliche Eingrünung privater Grünflächen (M 6)

Ausgeschlossen sind nicht heimische Nadelgehölze (Thuja etc.). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzgehölze zu pflanzen.

Sträucher

Pflanzqualität: Sträucher Str. 60-150

Botanischer Name	Deutscher Name
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera sylostium	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Wildrose
Rosa glauca	Blaue Hechtrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Geschnittene Hecken

Schnitthöhe 40-90 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Ligustrum vulgare „Lodense“	Liguster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere i.S.

Schnitthöhe 100-250 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Bluthartriegel
Taxus baccata	Eibe

Teil V Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1.1 Planungsinhalte

1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das rund 0,85 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 136/6, 136/7, 136/8, 136/9, 136/10, 136/11, 136/12, 136/13, 136/14, 136/15, 136/16, 136/17, 136/18 und 136/19, 137/16 (teilw.) 137/21 (teilw.). Es liegt am westlichen Ortsrand von Mottschieß, einem Ortsteil der Stadt Pfullendorf mit rund 150 Einwohnern. Es grenzt an die Flurstücke 133, 135/4, 136/4, 136/5, 137/22, 185/1 (Weithartstraße) und 186/3 (Lausheimer Straße).

Von Westen und Süden grenzt Siedlungsfläche an das Plangebiet an, zum Norden und Osten hin öffnet sich die freie Landschaft. Die überplante Fläche wurde bisher als Wiese und im östlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das komplette Plangebiet ist bereits über den Bebauungsplan „Herdle“ von 2005 bauplanungsrechtlich abgesichert. Keines der ausgewiesenen Grundstücke ist jedoch seither bebaut worden.

1.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans von 2005 zur Anpassung der Siedlungsflächen an den aktuellen Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter folgenden Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden:

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP durchzuführen ist.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§1 (6) 7b BauGB). Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer formalen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und eine Eingriffs-Kompensationsbilanz sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 15 BNatSchG.

Der Bebauungsplan soll in seinen Festsetzungen den heutigen Standards angepasst werden. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan „Herdle“ wird im geänderten Bebauungsplan auf allen Wohnbauflächen eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht. Das Mischgebiet an der Landesstraße bleibt bestehen, um die angrenzenden Gewerbebetriebe zu sichern. Ziel ist es, das seit 2005 innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegende Baugebiet für Interessenten attraktiver zu gestalten und die Erschließung in naher Zukunft zu realisieren.

Biotope oder Schutzgebiete werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

1.1.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl

Regionalplan

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 1996) liegt das Plangebiet außerhalb ausgewiesener Siedlungsbereiche und Regionaler Grünzüge, Grünzäsuren und sonstiger schutzwürdiger Bereiche für Naturschutz, Landschaftspflege oder Wasserwirtschaft.

Flächennutzungsplan

Im FNP 2025 der VVG Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee und Wald (2017, 1. Änderung) ist das Plangebiet im westlichen Bereich als Mischgebiet und die östliche Fläche als geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (2004) wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit überwiegender Ackernutzung dargestellt. Außerdem wird das geplante Wohngebiet als Siedlungsfläche mit geringem Konfliktpotential dargestellt.

Standortwahl

Bisher wurde von der bestehenden Bebauungsplanung noch nichts realisiert. Die Stadt beabsichtigt daher den bestehenden Bebauungsplan so zu ändern, dass er dem aktuellen Wohnraumbedarf optimaler entspricht.

1.1.4 Inhalte des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen die bereits ausgewiesenen Grundstücke für Bauinteressierte attraktiv zu gestalten. Es erfolgt eine Anpassung bezüglich dem Maß der Nutzung, den Baugrenzen und der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Es ist eine offene Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen, einer max. Traufhöhe von 5,8 m und einer max. Firsthöhe von 9,5 m bei Sattel- und Walmdächern vorgesehen. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige untere Traufhöhe 5,8 m, die obere Traufhöhe 9,0 m. Bei Flachdächern wird die Attikahöhe auf 6,5 m, bei Zeltdächern auf 5,8 m (TH) und 8,2 m (FH) begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,35 auf 0,4 geringfügig erhöht. Die Geschossfläche auf 0,8. Mit dieser Anpassung fügt sich die Bebauung in Maß, Höhe und Umfang in den umgebenden dörflichen Siedlungsbestand ein.

PKW-Stellplätze sind zum Teilerhalt der Bodenfunktion und verbesserten Wasserrückhaltung mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Dränpflaster) auszuführen.

Das Plangebiet wird über die Straße „Weithartstraße“ erschlossen, von welcher eine Stichstraße in das Gebiet führt. Die Flurstückseinteilung sieht bereits jetzt einen Erschließungsweg (Flst. 136/6) zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung vor. Südlich der Stichstraße entlang der Flurstücke 137/21 und 137/21 ist ein Zufahrtsverbot eingetragen, um Mehrfacherschließungen von bereits erschlossenen Grundstücken zu vermeiden. Zum Anschluss an mögliche Erweiterungsflächen im Norden sind zwei Freihaltetrassen mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen.

Über die Bushaltestelle „Mottschieß“ an der Kreuzung „Schwäblishauser Straße-Weithartstraße“ besteht eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ab Pfullendorf sowie eine Verbindung nach Sigmaringen und Ostrach.

1.1.6 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung

Versorgungsleitungen für Frisch- und Abwasser sowie für Elektrizität und Telekommunikation sind in der Weithartstraße vorhanden und können entsprechend verlängert werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal in die zentrale Muldenrigolenanlage im Süden des Plangebietes abgeleitet.

Alternativ bzw. ergänzend ist die Sammlung in Zisternen zulässig.

1.1.7 Grünordnungskonzept

Die nicht überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken dienen als Hausgärten für die vorhandene private Gartennutzung sowie als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen. Die Baumpflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung des Grundstücks, der Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild, dem Erhalt eines günstigen Lokalklimas und der Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

1.1.8 Flächenbilanz

Wohnbaufläche (rote Flächen)	0,40 ha
davon überbaubare/versiegelbare Fläche (GRZ 0,4 + 50 % Nebenanlagen)	0,24 ha
Mischgebietsflächen	0,20 ha
davon überbaubare/versiegelbare Fläche (GRZ 0,4 + 50 % Nebenanlagen)	0,12 ha
Verkehrsfläche	0,12 ha
Private Grünflächen	0,08 ha
Öffentliche Grünfläche	0,001 ha
Mulden-Rigolenanlage	0,05 ha
Fläche „Herdle“ (2018)	0,85 ha

1.2 Zusammenfassung Umweltanalyse

Die Stadt Pfullendorf möchte den Bebauungsplan „Herdle“ durch eine maßvolle Innenentwicklung an die heutigen Erfordernisse anpassen, um die geplanten Baugrundstücke den aktuellen Anforderungen an Wohn- und Mischbebauungen zu entsprechen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,85 ha und liegt im Ortsteil Mottschieß. Unter Berücksichtigung des planerischen Bestandes des bereits vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplans und der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass es lediglich zu geringen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt kommt. Lediglich bei den Schutzgütern Boden und Pflanzen/Biotope/biologische Vielfalt ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Zustandes auszugehen. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden ca. 1.165 m² Boden zusätzlich neu versiegelt. In diesem Bereich gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Bruthabitate oder

Quartiere besonders geschützter Artens sind nicht wahrscheinlich. Diese negativen Auswirkungen können durch Baumpflanzung auf Privatgrundstücken und Grünflächen (M 4), die Entwicklung eines strukturreichen Grünstreifens (M 5) und die Gestaltung der versiegelbaren Grundstücksflächen (M 9) minimiert werden. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, wenn die in der Umweltanalyse zur Festsetzung genannten Maßnahmen fachgerecht umgesetzt werden. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere vermindert. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Ortsbild/Erholung und Mensch/Lärm sind nicht zu erwarten.

Teil VI Anlagen zum Bebauungsplan

- A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil - Planteil)
- B. Umweltanalyse