

Stadt Pfullendorf



Bebauungsplan "Im Sedel II"

Örtliche Bauvorschriften
mit Begründung

Entwurf

12. August 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 „Im Sedel II“

**Örtliche Bauvorschriften mit Begründung
in der Fassung vom 12. August 2019**

Auftraggeber / Verfahrensführende Gemeinde:

Stadt Pfullendorf
Bürgermeister Thomas Kugler
Kirchplatz 1
88630 Pfullendorf
Tel. 07552 2501
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
Dipl.-Ing. (FH) Sindy Appler
Tel. 07551 949558 19
s.appler@365grad.com

Projektnummer

2063_bs

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 26.04.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 02.05.2018
Billigung der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	vom ...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am ...
Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom ... gem. § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...
Behördenbeteiligung	vom ... bis ...
Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 74 (7) LBO	am ...

AUSFERTIGUNG

Der Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom
überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Pfullendorf, den

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

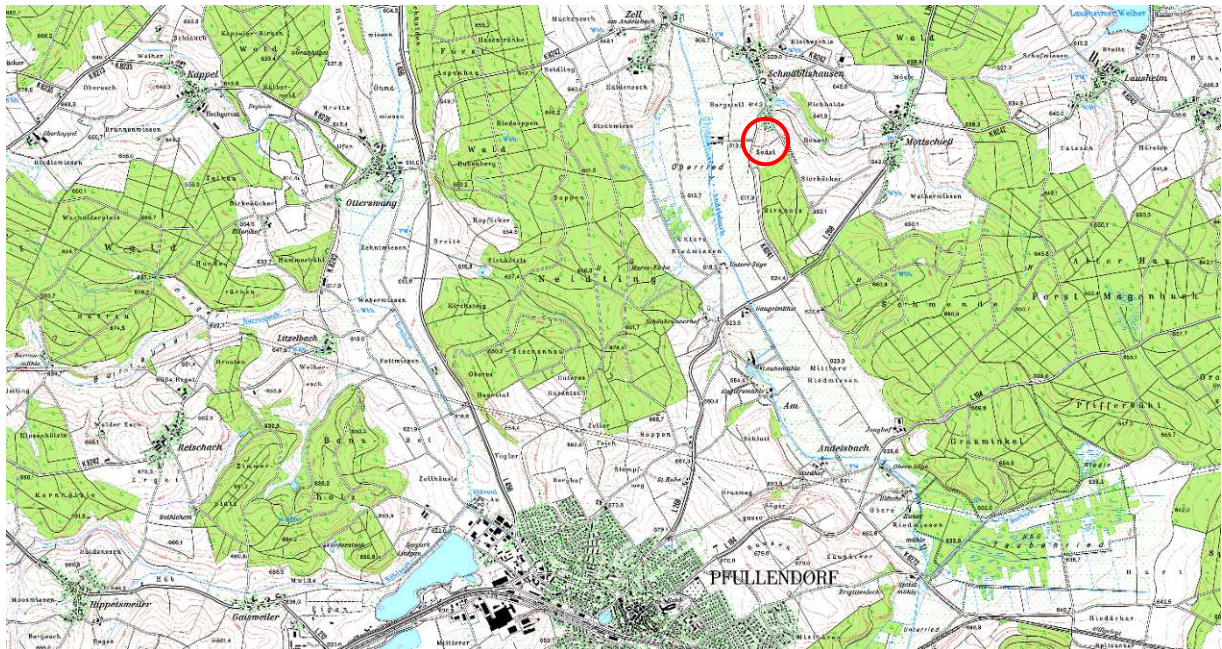
Der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 (3) am ...
BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung sind
die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Inhaltsverzeichnis

Teil I	GRUNDLAGEN	
	1. Übersichtskarte.....	5
	2. Rechtsgrundlagen.....	5
Teil II	SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	6
Teil III	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	8
Teil IV	ANLAGEN.....	9

Teil I Grundlagen

1. Übersichtskarte



2. Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 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)

Teil II SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) 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 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Im Sedel II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Sedel II“ ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. 2063/1) vom 12. August 2019 maßgebend. Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 (1) 1 LBO
Dachform: Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer, Pultdächer, Flachdächer sowie Zeltdächer zulässig.
- 1.1 Dacheindeckung: Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind Ziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen rot und braun sowie anthrazit zulässig. Die Dachneigung liegt zwischen 0° und 45°. Flachdächer können begrünt werden. Die Substratstärke sollte dann mindestens 10 cm betragen.
- 1.2 Dachgauben: Die Breite der Einzelgaube sowie die Summe mehrerer Gauben darf ein Außenfertigmaß von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen von den seitlichen Dachrändern mindestens 1,5 m entfernt sein.
- 1.3 Farbgebung: Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude sowie für außen liegende Mauern darf in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.
- 1.4 Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig. Sie sind der Neigung des Daches anzupassen. Die max. Aufbauhöhe beträgt 20 cm, eine Überhöhung des Dachfirstes ist nicht zulässig. Bei Flachdächern liegt der maximale Neigungswinkel bei 20°. Dies entspricht einer in Süddeutschland geeigneten Neigung und der Selbstreinigungseffekt ist sichergestellt.

2. **Einfriedungen** § 74 (1) 3 LBO
- 2.1 Durchgängige Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden (Maßnahme M5 Umweltanalyse).
- Lebende Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg, Straße) hineinragen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Ein entsprechender Pflanzabstand ist bei der Pflanzung zu berücksichtigen. Entlang der öffentlichen Straßen darf die maximal zulässige Höhe einer Einfriedung und Hecken max. 1,20 m betragen. Mit Einfriedungen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 30 cm zu halten. Hinsichtlich privater Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg.
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO
- 3.1 Nicht versiegelte/überbaute Flächen sind naturnah gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterflächen sind nur im Eingangsbereich bis zu einer Größe von 10 m² zulässig (Maßnahme M7 Umweltanalyse).

Teil III Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Sedel II“. Dieser umfasst mit einer Fläche von insgesamt 0,8 ha die Flurstücke 1256 (teilw.), 1270/4 (teilw.) 1372, 1373, 1374, 1380 (teilw.), 1382 und 1383.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschrift zur einheitlichen äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ist erforderlich, um negative Fernwirkungen in die umgebende Landschaft zu minimieren. Durch die festgesetzte Dachneigung und die Anzahl an Vollgeschossen wird sichergestellt, dass die neue Bebauung sich gut in die Umgebung eingliedert.

2. Einfriedungen

Die Begrenzung der Zaunhöhe sowie der Einschränkung der Materialien dienen dem Schutz des Landschaftsbildes und der Ortsrandgestaltung. Die Regelung zum Bodenabstand von Einfriedungen dient dazu, das Gebiet für Kleintiere durchgängig zu lassen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen einer angemessenen, ortstypischen Durchgrünung des Wohngebietes sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen und des Kleinklimas.

Teil IV Anlagen

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. 2063/1)