

Stadt Pfullendorf



Bebauungsplan "Im Sedel II"

Örtliche Bauvorschriften
mit Begründung

Entwurf

Juli 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 Juli 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

Tel. 07551 949558 15

m.wolf@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.

ANZEIGE

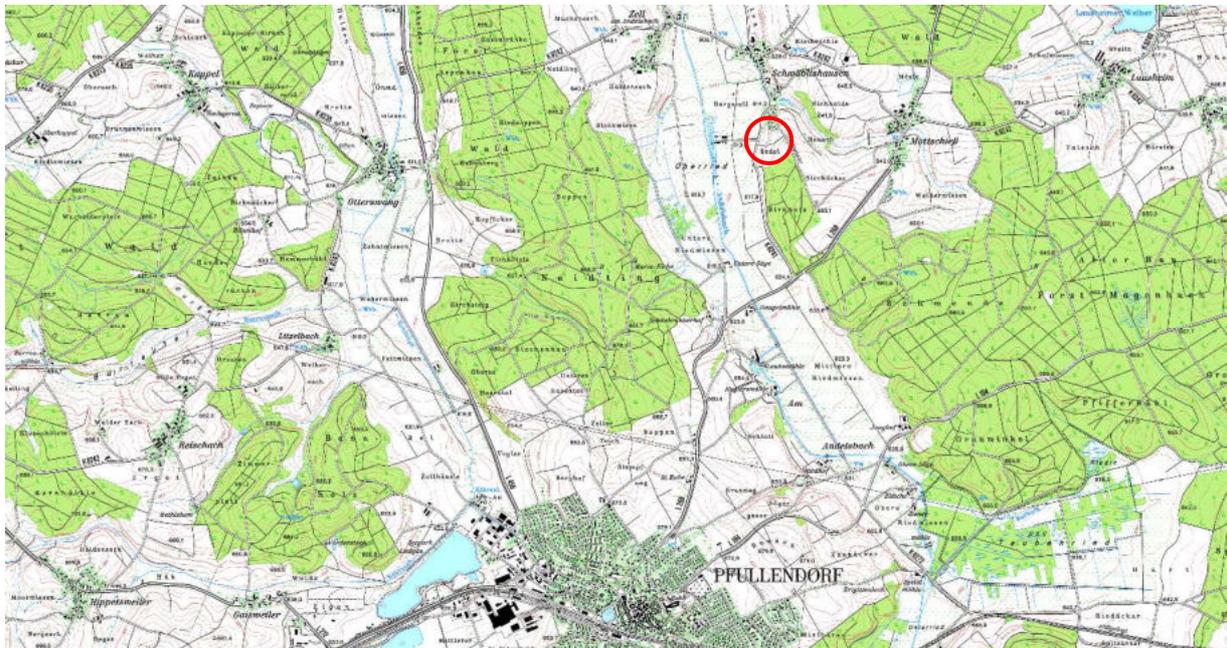
Die Örtlichen Bauvorschriften wurden dem Landratsamt Sigmaringen am ...
angezeigt.

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	ANHANG.....	9
Teil V	Anlagen zum Bebauungsplan.....	11
	A. Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften (Zeichnerischer Teil, Plan Nr. 2063/1)	

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 Juli 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 sollten mindestens 10 cm über dem Boden frei enden. 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 (Maßnahme M5 Umweltanalyse).
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO
- 3.1 Nicht versiegelte/überbaute Flächen sind naturnah gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Schotterflächen sind nur im Eingangsbereich bis zu einer Größe von 10 m² zulässig (Maßnahme M7 Umweltanalyse). Kiesflächen, welche als Spritzschutz um das Haus dienen, sind hiervon ausgenommen.

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 0,79 ha die Flurstücke 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 dient dem Schutz des Landschaftsbildes und der Ortsrandgestaltung.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

Teil IV Anhang

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

Je Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen oder ein bestehender Baum zu erhalten. Ab einer Grundstücksgröße von 600 m² ist mindestens ein zweiter Baum zu ergänzen und zu pflegen. Pflanzabstand untereinander mindestens 10 m. Es sind gebietsheimische Bäume oder Obstgehölze zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Es sind Baumarten aus der folgenden Liste zu verwenden:

Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betula	Hainbuche (auch säulenförmige Formen)
Fagus sylvatica	Rotbuche (auch säulenförmige Formen)
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche (auch in Sorte Plena)
Quercus robur	Stiel-Eiche (auch säulenförmige Form)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Obstbäume

gebietsheimische Sorten (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche usw.)

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. Die Bäume sind gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen.

Pflanzliste II: Pflanzung von Gehölzen entlang des östlich gelegenen gesetzlich geschützten Biotops (M8)

Es sind Gehölze aus der folgenden Liste zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus aucuparia</i>	Vogelbeere

Die Gehölze sind fachgerecht zu befestigen und vor Verbiss und Wühlmäusen zu schützen.

Teil V Anlagen zum Bebauungsplan

Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil - Planteil)