Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan
„Alno Werkgelände, 1. Änderung“

AUSFERTIGUNG
18.03.2019

Auftraggeber:

Stadt Pfullendorf
Kirchplatz 1
88630 Pfullendorf

Projektbearbeiter:

Planstatt Senner

Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung

Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Regine Guglielmo, Geographie und Stadtplanung
Bahareh Heydari, Architektur und Stadtplanung
Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2572

1. Rechtsgrundlagen 5
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 5
2.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
2.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 5
2.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN 8
2.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN 8
2.5 § 5 INKRAFTTRETEN 8
3. Hinweise 9
3.1 STRASSENVERKEHR 9
3.2 SCHIENENVERKEHR 9
3.3 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN 10
3.4 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN 10
3.5 STROMVERSORGUNG 10
3.6 NIEDERSCHLAGSWASSER 11
4. Örtliche Bauvorschriften 12
4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 12
4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 12
4.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN 12
4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN 12
4.5 § 5 INKRAFTTRETEN 13
5. Begründung 14
5.1 LAGE DES PLANGEBIETES 14
5.2 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 15
5.3 ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 16
5.4 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 16
5.5 BEBAUUNGSPLAN ALNO- WERKGELÄNDE UND BESTANDSNUTZUNG 16
5.6 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN 16
5.7 PLANUNG 17
5.8 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNG 17
5.9 FLÄCHENBILANZ 18

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	17.03.2016
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung	07.02.2019
3.	Frühzeitige Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 31.01.2019 gem. § 3 (1) BauGB	14.02.2019- 01.03.2019
4.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	14.02.2019- 15.03.2019
5.	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat	28.03.2019
6.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. gem. § 3 (2) BauGB	10.04.2019
7.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 18.03.2019 gem. § 3 (2) BauGB	18.04.2019 20.05.2019
8.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	03.04.2019- 06.05.2019
9.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	27.06.2019
10.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	03.07.2019

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7 S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am 27.06.2019 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Alno-Werkgelände" als Satzung beschlossen.

2.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 18.03.2019 maßgeblich.

2.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. <u>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 und § 6 BauNVO</u>

   Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gemäß § 1 (5) Bau NVO werden folgende nach § 6 (2) BaNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen
   - Vergnügnungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Planzeichnung definiert. Sie gelten jeweils als Höchstwerte.

Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Die jeweilige maßgebliche EFH wird von der Stadt Pfullendorf für jedes Bauvorhaben festgelegt.

6. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 BuGB Nr. 4 i.V. mit §§ 12. 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Carports und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstückflächen zulässig

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Bauliche Anlagen sind in einem Abstand von 10 m entlang der Straße nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze im Abstandsbereich zwischen 10 und 15 m von der Straße.

In den ausgewiesenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Sichtdreiecke sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen ab einer Höhe von 0,60 m gemessen von der Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die Zufahrt wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Heiligenberger Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

9. Führung von Verkehrsanlagen und –leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschließlich Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

10. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind private Grünflächen festgesetzt.

11. Pflanzerhalte § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Gemäß Planzeichnung werden Pflanzerhalte festgesetzt. Bei Abgang sind die festgesetzten Bestandsbäume oder Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzten. Auf die Grenzabstandsvorgaben des § 16 Nachbarschaftsgesetz wird hingewiesen.

2.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

2.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Pfullendorf, den 02. Juli 2019

Bürgermeister Thomas Kugler

STADT 17 PFULLENDORF

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Alno Werkgelände, 1. Änderung" in der Fassung vom 18.03.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.06.2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfullendorf, den 02. Juli 2019

Bürgermeister Thomas Kugler

STADT 17 PFULLENDORF

3. Hinweise

3.1 STRASSENVERKEHR

Das Anbauvebot für bauliche Anlagen und Hochbauten entlang der Landesstraße wird auf 15 m reduziert und auf 10 m für offene Stellplätze und Fahrwege.

3.2 SCHIENENVERKEHR

Die angrenzende Bahnstrecke Altshausen - Pfullendorf ist in Betrieb, die Stadt Pfullendorf ist als Eisenbahninfrastrukturunternehmer (EIU) gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG), § 2 und 3 für die betriebliche Abwicklung des Bahnverkehrs verantwortlich.

- Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der das EIU für die Errichtung von Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnverkehr geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen das EIU, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.
- Insbesondere sind auch Ersatzansprüche für jegliche Schäden, die durch Entwässerung des Damms und aus dem Bahnbereich kommen, ausgeschlossen.
- Die anfallenden Ab- und Niederschlagswasser dürfen nicht auf Bahngelände gelangen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.
- Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.
- Während der Arbeiten ist der Gefahrenraum der Bahn in einem Abstand von mindestens 3,50 m von der dem Baugrundstück am nächsten liegenden Schiene stets freizuhalten. Der Bahnbetrieb darf nicht behindert oder gefährdet werden. Das Betreten oder Überschreiten der Gleisanlage ist grundsätzlich verboten.
- Beim Einsatz eines Baukranes oder Großgerätes darf der Schwenkbereich des Auslegers nicht in den Gefahrenbereich des Gleises reichen. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist vor Baubeginn mit dem EIU eine Kranvereinbarung abzuschließen
- Die angrenzende Bahntrasse und ihre Einrichtungen dürfen weder in ihrer Funktionsfähigkeit verändert noch verunreinigt werden.

- Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere§ 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen etc.) wird explizit hingewiesen.
- Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 4 (Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen) wird explizit hingewiesen. Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen. Sollte sich- auch im Nachhinein- eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen.
- Der Bereich zum Bahndamm hin ist zu pflegen (von Vegetation freizuhalten) und das Grundstück an seinen Grenzen einzuzäunen, um ein Betreten der Gleise durch die Bewohner zu verhindern.

Kontakt Eisenbahnbetriebsleiter unter Tel. 01523 - 7575822 oder unter eisenbahn-pfullendorf@besser-bahn.de

3.3 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LP 4).

Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Freiräumung der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlcih nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

3.4 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das ntürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

3.5 STROMVERSORGUNG

Im Bereich des Bebauungsplanes (FLST 2129/2) befinden sich 20-kV-Kabel der Netze BW GmbH, deren Bestand bis zur Inbetriebnahme der geplanten Ersatzstrecke gesichert sein muss.

3.6 NIEDERSCHLAGSWASSER

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

4. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schlier am 27.06.2019 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Kehrenberg" als Satzung beschlossen.

4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan in der Fassung vom 18.03.2019 maßgebend.

4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

   Fassadengestaltung
   Als Fassadenmaterial sind Putz- und Holsfassaden zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Als Farbton für die Gestaltung der Außenwände sowie für außenliegende Mauern sind grelle Farbtöne nicht zulässig.

4.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

4.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung trifft mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Pfullendorf, den 02. Juli 2019

Bürgermeister Thomas Kugler

STADT 17 PFULLENDORF

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Alno Werkgelände, 1. Änderung“ in der Fassung vom 18.03.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.06.2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pfullendorf, den 02. Juli 2019

Bürgermeister Thomas Kugler

STADT 17 PFULLENDORF