Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

BEBAUUNGSPLAN "BEI MARIA SCHRAY II"

in Pfullendorf

I. Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl.I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1,2 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB u. §4 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet
Die Ausnahmen gem.§4 Abs.3 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§) (9) 1 BauGB u. §§16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch Grund- und Geschoßflächenzahl, durch die Zahl der Vollgeschosse, sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe.

Auf die Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen mitzurechnen.

Als zweites Vollgeschoß ist in WA1 nur das Dachgeschoß zulässig.

Die Traufhöhe ist die Höhe zwischen OK Fertigfußboden und Schnitt Außenwand - Unterkante Dachsparren, gemessen an der äußersten Gebäudelängsseite.

Oben genannte Angaben sind in der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes eingetragen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen. (§9 (1) 2 BauGB)

Als Bauweise wird die offene Bauweise gem § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch Eintrag der Baugrenzen in den Lageplan.

Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung im Lageplan.
Firstrichtungen von Garagen und Nebengebäuden dürfen hiervon abweichen.

4. Nebenanlagen und Garagen (§9 (1) 4 BauGB)

Geplante Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO sind im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens oder Bauantragverahrens nachzuweisen und sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO sowie Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; die Baugrenzen zur Landesstraße und zu den privaten Grünflächen sind jedoch in jedem Fall einzuhalten.

6. Private Grünflächen (§9(1) Nr. 15 BauGB

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind in ihrer Eigenart zu erhalten und extensiv zu pflegen (1-2 Schnitte pro Jahr).
Sie dürfen weder zu Lagerzwecken noch für bauliche Maßnahmen jeglicher Art genutzt werden.
Weitere Anpflanzungen dürfen nur entsprechend den dargestellten Pflanzgeboten vorgenommen werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§9(1) 20 BauGB)

7.1 Bepflanzung

Zur weiteren Eingrünung sind einheimische Büsche und Sträucher sowie mindestens zwei Bäume II. Ordnung gem. Pflanzliste pro 400qm Privatgrundstücksfläche anzupflanzen und zu unterhalten. Längs der Planstraße ist auf den Privatgrundstücken eine einheitliche Baumreihe gem. Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten. Maschendrahtzäune entlang der Grundstücksgrenzen sind einzugrünen. Teile der Hausfassade sind zu begrünen. Pro 15lfm Gebäudelänge ist mindestens eine Kletterpflanze gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Carport- oder Garagenflachdächer müssen ebenfalls begrünt werden. Das Erhaltungsgebot der Bäume ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu beachten.
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu begrünen.

7.2 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind keine bituminösen Beläge zugelassen.
Für Wege, Hofeinfahrten, Terrassen ist Rasenpflaster, offenporiges Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen oder Kies- bzw. Splittbelag zu verwenden.
Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten.
Eine Oberflächenentwässerung darf nur über die angrenzende private Grünfläche erfolgen.

8. Sichtflächen (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Sichtflächen sind ab einer Höhe von 80cm ab Fahrbahn von jeglicher baulicher und anderer sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Einzelne hochstämmige Laubbäume können zugelassen werden.

9. Höhenlage der Gebäude (§9 (2) BauGB)

Die verbindliche Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe, bezogen auf Normal-Null ist im zeichnerischen Teil für jedes Wohngebäude eingetragen.

10. Räumlicher Geltungsbereich (§9 (7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die Umfassungsgrenze im Lageplan festgelegt.

Planungsbüro: Illmensee, den 28.9.1999/2.2.2000
Ingenieurbüro Rainer Blum Dipl.Ing. FH
Sonnenhalde 6/1
88636 Illmensee

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt der planungsrechtlichen Vorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

STADT PFULLENDORF

Pfullendorf, den 26. Juni 2000 .....

Dr. Schmid, Bürgermeister

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung der Stadt Pfullendorf über örtliche Bauvorschriften zum

BEBAUUNGSPLAN "BEI MARIA SCHRAY II"

in Pfullendorf

Aufgrund von §74 LBO in Verbindung mit §4, Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf beschlossen:

I. Gesetzliche Grundlagen

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.8.1995 (GBl. S. 617).

II. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erläßt die Stadt im Rahmen der LBO nach §74, Abs. 1, Nr. 1-7 folgende örtlichen Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

1.1. Baugestaltung

Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
Doppelhäuser müssen einheitlich und übereinstimmend gestaltet werden.
Die Giebelbreite darf maximal 12m, bei Doppelhäusern bezogen auf die jeweilige Haushälfte, die Gebäudelänge darf maximal 15m, gemessen an den jeweils äußersten Gebäudeseiten, betragen.
An- und Vorbauten müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem unterordnen.
Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden.

1.2. Dach, Dachaufbauten

Zulässige Dachneigung: WA1, WA2: 32°-38°; WA3: 35°-45°.
(Siehe auch Nutzungsschablone)
Die Summe der Dachgauben als Schlepp- oder Spitzgauben sowie Zwerchgiebel darf in der Breite max. ein Drittel der Trauflänge betragen.
Die Breite einer einzelnen Gaube darf max. 3.00m betragen.
Die vertikale Differenz zwischen OK Dachfirst - OK Gaube muß mindestens 50cm betragen.
Der seitliche Gaubenansatzpunkt muß mindestens 1.50m vom Ortgang entfernt sein. Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1.0m einzuhalten.
Dacheinschnitte sind nur in der Form von offenen Gauben zugelassen. Obige Festsetzungen gelten ebenfalls für offene Gauben.

Dachvorsprünge müssen an Giebel und Traufe kräftig ausgebildet werden (mind. 50cm am Giebel und mind. 80cm an der Traufe).
In besonders begründeten Fällen können Abweichungen von der festgelegten Art und Größe der Gaupen sowie des Dachvorsprungs als Ausnahme zugelassen werden.

1.3. Garagen, Carports

Garagen und Carports sollen als Einheit mit dem Hauptgebäude geplant werden.
Flachdachgaragen dürfen nur an das Hauptgebäude angebaut werden, wenn die Höhendifferenz zwischen OK Garagendach und Wohnhaustraufe mindestens 40cm beträgt.
Bei freistehenden Satteldachgaragen muss die Dachneigung der Festsetzung der Nutzungsschablone entsprechen, die Dacheindeckung muß dem Hauptgebäude entsprechen.
Für Garagen und Carports sind die Baugrenzen zur Landesstraße und zu den privaten Grünflächen einzuhalten.
Flachdächer müssen begrünt werden.
Die Fassadengestaltung muß ebenfalls dem Hauptgebäude angepasst sein.

1.4. Materialien und Farbgebung

Zur Deckung der Dächer sind rote oder rotbraune Dachziegel zugelassen. Engobierte Dachziegel sind unzulässig.
Gaupen und Vordächer dürfen auch Blechabdeckungen erhalten.
Es sind helle und gedeckte Farbtöne zu verwenden, die in ihrer Wirkung zurückhaltend sein müssen. Glänzende Farben sind unzulässig.
Fassaden sind als Putzfassaden und als Holzfassaden zulässig.
Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement, Metall oder sonstigen glänzenden bzw. glasierten Materialien
Nebenanlagengebäude sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen.

1.5. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Hecken und Zäune zugelassen.
Die Gesamthöhe von Zäunen entlang der Straße darf 80cm, gemessen ab angrenzender Verkehrsfläche nicht übersteigen.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen lebende und tote Einfriedungen, also Hecken, Zäune oder Betoneinfassungen mindestens 30cm von der Straßengrenze entfernt angebracht werden um das Lichtraumprofil und die Sichtverhältnisse nicht einzuengen.
Für weitere Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen gilt das Nachbarrecht.
Die Zäune müssen dauerhaft begrünt werden.
Nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölz und Zäune mit Stacheldraht.
Auf eine strenge Abgrenzung zum Grundstücksnachbarn hin sollte verzichtet werden; es wird empfohlen, eine Abgrenzung allenfalls in Form einer aufgelockerten Buschreihe vorzunehmen.
Tierundurchlässige Sockelmauern sind unzulässig.

1.6. Grundstücksgestaltung

Veränderungen des vorhandenen Geländes sind gering zu halten, sie sind im Baugesuch auf der Grundlage örtlich aufgenommener Geländeschnitte darzustellen.
Eine sinnvolle Wiederverwendung des gewonnenen Aushubmaterials auf dem Baugrundstück ist zulässig.
Der neue Geländeverlauf ist auf die angrenzenden Grundstücke mittels flacher Böschungen (Neigung mind. 1:2) anzugleichen.
Eventuell erforderliche Geländeabstützungen für Garagenzufahrten in das UG sind mit Natursteinmauerwerk herzustellen.
Betonstützmauern sind unzulässig.

1.7. Freileitungen.

Freileitungen jeder Art sind unzulässig.

1.8. Werbeanlagen und Automaten

Automaten jeder Art sind unzulässig.
Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.
Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.9 Aussenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne einschl. Satelittenanlage als Dachantenne zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen erläßt die Stadt im Rahmen der LBO nach §74, Abs. 2, Nr. 1-6 folgende örtlichen Bauvorschriften:

2. Garagen, Carports

2.1. Einschränkung der Lage

Zufahrtsseitig sind Garagen in einem Abstand von mindestens 5.0m von der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.
Werden Garagen mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen angebaut, so ist ein Abstand von mindestens 2.0m zur Straßengrenze einzuhalten.

Für Carports gelten dieselben Regeln wie für Garagen.

2.2. Stellplatznachweis.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Stadt bestimmt nach der LBO nach §74, Abs. 3, Nr. 1,2:

3. Erdaushub

Unbelasteter Bodenaushub soll auf dem Grundstück verbleiben oder ist der Erdaushubbörse beim Landkreis Sigmaringen zur Weitervermittlung anzumelden.
Sollten diese Wiederverwertungsmöglichkeiten nicht möglich sein, kann das Bodenmaterial auf eine örtlich genehmigte Erddeponie gebracht werden.
Eventuell anfallender Bauschutt, Bauabfälle, und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und als Abfall entsorgt werden.

4. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte ist das Niederschlagswasser derDachflächen in einer mindestens 5cbm großen Zisterne zu speichern und zur Gartenbewässerung zu verwenden.
Der Überlauf kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Hinweise:

1. Altlasten, Bauschutt

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen, so ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen -Wasserwirtschaftsamt- zu verständigen.
Bauschutt ist zu trennen und der Wiederverwertung zuzuführen bzw. als Abfall zu entsorgen.
Bodengefährdung durch Bauchemikalien ist auszuschließen.

(Siehe auch nachfolgender, nachrichtlich übernommener Auszug aus der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde).

2. Schallschutzmaßnahmen

Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Einwirkungsbereich der Landesstraße sind vom Bauherren selbst zu tätigen.

3. Regenwassernutzung

Zisternen dürfen keine Verbindungen zur zentralen Trinkwasserversorgung haben. Die einschlägigen Vorschriften für Brauchwasseranlagen sind zu beachten.
Geplante Zisternen sind in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

5. Straßeneinfassung

Die Straßenrandeinfassungen erhalten unterirdische Betonrückenstützen die sich auf der Baugrundstücksseite befinden.

Nachrichtl. übernommen aus Stellungnahme der unteren Wasserbehörde:

1. Altlasten: Für den gesamten Landkreis Sigmaringen wurde flächendeckend eine historische Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen (HISTE) durchgeführt.
Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen.
Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.Bsp. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt -Umweltschutzamt- zu verständigen.

2. Bodenschutz: Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland mit altem Streuobstbestand bewirtschaftet. Die Lage ist nahezu eben. Der Boden ist in bezug auf seine Bodenfunktion (Schadstofffilter, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Standort für Kulturpflanzen) von mittlerer bis guter Leistungsfähigkeit.
In den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Belange des Bodenschutzes weitgehend berücksichtigt.
Im beiliegenden Merkblatt "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sind die wichtigsten Bodenschutzbelange erläutert. Wir bitten um Berücksichtigung und um Weitergabe an die Bauherren.

3. Abfallbeseitigung: 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 sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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 5.9.1995 einzuhalten.

Nachrichtl. übernommen aus Stellungnahme des Landesdenkmalamtes - Außenstelle Tübingen-:

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.Bsp. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.Bsp. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf §20 DSchG wird hingewiesen.

Planungsbüro: Illmensee, den 28.9.1999/2.2.2000
Ingenieurbüro Rainer Blum Dipl.Ing. FH
Sonnenhalde 6/1
88636 Illmensee

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt der "Örtlichen Bauvorschriften" mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

STADT 17 PFULLENDORF

Pfullendorf, den 26. Juni 2000 .....

Dr. Schmid, Bürgermeister

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über den *Bebauungsplan* **„ Bei Maria Schray II**", Gemarkung Pfullendorf

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 **20.06.2000** den *Bebauungsplan „Bei Maria Schray II"* als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 2.02.2000 besteht aus:

1. Gestaltungsplan M 1:500 (Bebaungsplan mit Legende)
2. Textteil zum Bebauungsplan mit Begründung

§ 3
Inkrafttreten

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

Pfullendorf, den 26.06.2000

STADT 17 PFULLENDORF

Dr. Schmid, Bürgermeister

Genehmigt

Sigmaringen, den 14. JULI 2000

Landratsamt

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

Laufer

Ausfertigung:
Pfullendorf, den 26.06.2000

Dr. Schmid, Bürgermeister

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über die ***„Örtlichen Bauvorschriften"*** zum Bebauungsplan **„Bei Maria Schray II"**, Gemarkung Pfullendorf, gemäß § 74 Landesbauordnung

Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bei Maria Schray II".

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 1, 3, 4, 5 und Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg 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 **20.06.2000** für den Bebauungsplan *„Bei Maria Schray II"* „Örtliche Bauvorschriften" als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in der Fassung vom 2.02.2000.

§ 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 26.06.2000

STADT 17 PFULLENDORF

Dr. Schmid, Bürgermeister

Ausfertigung:
Pfullendorf, den 26.06.2000

STADT 17 PFULLENDORF

Dr. Schmid, Bürgermeister

Genehmigt

Sigmaringen, den 14. JULI 2000

Landratsamt

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

BEGRÜNDUNG (§9 Abs. 8 BauGB) ZUM BEBAUUNGSPLAN "BEI MARIA SCHRAY II"

in Pfullendorf

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung zur Planaufstellung

Gemäß §1 Abs.3 BauGB hat eine Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist.
Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird folgendermaßen begründet:
Das Plangebiet besteht aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit angrenzender Wiese, teilweise mit altem Streuobstbestand.
Hofstelle und Wiese stehen zum Verkauf an.
Um eine geordnete, der Umgebung angepasste bauliche Struktur zu schaffen, sieht sich die Stadt Pfullendorf veranlaßt, einen Bebauungsplan zu erstellen.
Im Stadtgebiet besteht Bedarf an Grundstücken vor allem zur Bebauung mit Einfamilienhäusern zur Eigennutzung.

1.2 Inhalt der Planung

Das Baugebiet " Bei Maria Schray II" soll sich harmonisch und ortsbildverträglich an die angrenzende Bebauung anpassen.
Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden, daß zu der Wallfahrtskirche Maria Schray ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Das Erscheinungsbild der Kirche als markantes Denkmal vor dem Stadtrand auf einer leichten Anhöhe gelegen, soll erhalten bleiben.
Die Planung beinhaltet weiterhin die erforderliche Grünordnung; der Grundsatz der Eingriffsminimierung ist ebenso berücksichtigt wie der wirtschaftliche Aspekt zur kostengünstigen Erschliessung.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Baugebiet "Bei Maria Schray II" wird abgegrenzt durch:
- die Landesstraße L 268 und daran angrenzende Bebauung im Norden,
- vorhandene Bebauung im Süden, und Westen,
- freie Feldlage und Wallfahrtskirche im Osten.

Das Gelände hat ein leichtes Gefälle von ca. 2% in südwestliche Richtung.

Das Baugebiet liegt am nördlichen Stadtrand; wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Krankenhaus, Grundschule sind fußläufig gut zu erreichen. Das Obertor als Beginn der Innenstadt ist ebenfalls nur ca 300m entfernt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt **15964 qm.**
Hiervon entfallen

auf die **Straße einschl. öffentl. Grünfläche**	ca.	1164 qm
auf **private Grünflächen**	ca.	7280 qm
auf **geplante private Bauplätze**	ca.	6220 qm
auf **die bestehenbleibende Hofstelle**	ca	1300 qm.

3. Andere Planungen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf wird derzeit fortgeschrieben.
Das Plangebiet ist hierin zur Wohnbebauung vorgesehen.
Vorliegende Planung entspricht also den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und wird gem. §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

4. Bauweise

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem .§4 BauNVO ausgewiesen. Damit sich die neue Baufläche dem angrenzenden Gebietscharakter anpasst, werden Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht zugelassen.
Zur Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
Die bestehende Bebauung in der Straße "Bei Maria Schray" ist durchgehend zweigeschossig plus Dachgeschoß.
Zur Anpassung an diese Bauweise wird die Traufhöhe in der südlichen Häuserzeile derart festgelegt, daß das Dachgeschoß zum Vollgeschoß ausgebaut werden kann.

Die nördliche Häuserzeile läßt nur eine eingeschossige Bebauung zu, die Traufhöhe ist niedriger angesetzt.
Durch die vorgegebene Firstrichtung sind die Gebäude so orientiert, daß sie zueinander versetzt sind. Dadurch entsteht eine aufgelockerte Bauweise. Die Bedingungen zu einer aktiven Sonnenenergienutzung sind somit ebenfalls nahezu optimal.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Kosten.

Da zur Wallfahrtskirche "Maria Schray" ein "Respektabstand" gewahrt werden soll, kann aus denkmalschützerischen Belangen das Plangebiet nur zum Teil bebaut werden.
Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Flst. 648 ist ca 60m breit und ca 160m lang. Der Abstand des nächstgelegenen geplanten Gebäudes zur Kirche beträgt somit ca 140m.
Die Ortsdurchfahrtsgrenze der L 268 befindet sich etwa an der östlichen Gebäudeflucht des vorhandenen Ökonomiegebäudes. Ein Straßenanschluß auf der freien Strecke der L 268 ist nicht möglich. Ausreichende Sichtverhältnisse für einen Straßenanschluß an die Martin-Schneller-Straße sind nur an der südwestlichen Ecke des Plangebietes vorhanden, so daß von hier ausgehend das Baugebiet mit einer ca 160m langen und 5m breiten Stichstraße erschlossen werden kann.
Im Einmündungsbereich wird die Straße auf 7m Breite aufgeweitet. Der Stichstraße schließt sich eine Wendeanlage an, die so dimensioniert ist, daß auch Müllfahrzeugen unproblematisch wenden können.
Ein Fußweg verbindet die geplante Stichstraße mit dem Parallelweg der L 268.
Durch die örtlichen Bauvorschriften ist sichergestellt, daß für den ruhenden Verkehr Stellplätze in ausreichender Zahl auf den Privatgrundstücken herzustellen sind.
Durch die Festsetzung der Anzahl von Mindeststellplätzen soll erreicht werden, daß möglichst wenige Fahrzeuge längs der Erschließungsstraße parken.
Angesichts der Grundstücksgrößen ist die Anzahl der festgelegten Stellplätze pro Wohneinheit (2 Stück) vertretbar. Zudem kann somit auf die Ausweisung öffentlicher Stellplätze verzichtet werden.

Durch die Teilüberbauung des Flst. 648 wird eine Baulücke zwischen Schachergasse/Bei Maria Schray und Roßknechtsiedlung/Neidlingstraße geschlossen. Das umliegende Gebiet wird über eine Mischwasserkanalisation entsorgt; Vorfluter, Wassergräben oder Regenwasserkanäle zur getrennten Ableitung von Niederschlagswasser sind nicht vorhanden.
Da bei angrenzenden vorhandenen Gebäuden wohl keine Vorkehrungen zum Schutz von Sickerwasser getroffen wurden erscheint Niederschlagswasserversickerung mittels Mulden, Teichen, Rigolen o.ä. als nicht geeignet.
Ein zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens in Auftrag gegebenes Gutachten ergab, daß die angetroffenen Böden als nicht versickerungsfähig anzusprechen sind.

Somit ist vorgesehen, das Abwasser über einen Mischwasserkanal an den Kanal in der Martin-Schneller-Straße abzuleiten.
Zur Verringerung des Wasserabflusses beim Regenereignis dürfen private Hof-, Zugangs- und Terrassenflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Sie dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.
Zur Dachwasserrückhaltung muß für jedes Gebäude eine mind. 5cbm große Zisterne erstellt werden.

Die Breite der Erschließungsstraße ist auf die Mindestbreite reduziert, der Fußweg wird in wassergebundener Form ausgeführt.

Weitere Erschließungseinrichtungen sind:
- Wasserversorgung,
- Stromversorgung,
- Telefon,
- Gas.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet, ebenso die Entsorgung des Abwassers auf der vorhandenen Kläranlage.

Telefon- und Stromleitungen müssen verkabelt werden.

Gemäß überschlägiger Ermittlung entstehen für die Erschließung (Kanal, Wasser, Straße incl. Beleuchtung) Kosten in Höhe von ca. DM 300000.-, brutto.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach §§ 8, 8a BNatSchG., Grünordnung, Freiflächengestaltung, Lärmschutz.

Die Gestaltung der Grünflächen ist im zeichnerischen Teil, in den planungsrechtlichen Festsetzungen und in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.
Durch den Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist es möglich detaillierte Festsetzungen zum Erhalt, und zur Verbesserung der privaten Grünflächen zu treffen.
Gemäß vorliegendem Grünordnungsplan ist eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft in den Bebauungsplan eingearbeitet:
Auf den privaten Grünflächen sind die Streuobstbäume zu erhalten, durch Neuanpflanzungen ist Ersatz für die zu entfernenden Obstbäume zu schaffen.
Pro Baugrundstück ist die Anpflanzung einer Mindestanzahl von Bäumen II. Ordnung vorgeschrieben.
Teile der Hausfassade sind zu begrünen.
Erdmassenbewegungen sind weitmöglichst zu reduzieren.
Befestigte private Flächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Der Umfang der Flächenbefestigungen soll sich auf das erforderliche Minimum beschränken.
Dachwasser muß mittels Zisternen zurückgehalten werden.

Mittels oben aufgeführten Festsetzungen soll erreicht werden, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Gemäß Bilanzierung im Grünordnungsplan kann innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans jedoch nur ein Teilausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden. Die restliche Kompensation erfolgt folgendermaßen:
a) Die Wiese, Flst. 824 (34ar), Gemarkung Aach-Linz, Gewann Riedle wird extensiviert.
b) Auf dem Planbereich angrenzendem Flst. 2366/4, (nördlich Wasserturm) werden zehn heimische, hochstämmige Streuobstbäume angepflanzt.
c) Alternativ zu b) wird im NSG Taubenried eine Teilfläche im städtischen Grauwald entbuscht.

6. Realisierung

Es ist vorgesehen, nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens mit der Realisierung der Maßnahme zu beginnen.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Planungsbüro: Illmensee, den 28.9.1999/2.2.2000
Ingenieurbüro Rainer Blum Dipl.Ing. FH
Sonnenhalde 6/1
88636 Illmensee