Stadt Pfullendorf

Kreis Sigmaringen

Satzung

zur Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles durch einzelne Außenbereichsgrundstücke

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I, S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBL. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBL. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am 26. Nov. 1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Gaisweiler, Gemarkung Gaisweiler, wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet:
Teilfläche des Grundstücks, Flst. 1586/1 mit einer noch abzuvermessenden Größe von ca. 1.000 qm.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Für die in § 1 genannte Abrundung ist der Lageplan vom 29.07.1996 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung. Ebenfalls ist Bestandteil dieser Satzung der gesonderte Grünordnungs-Gestaltungsplan mit schriftlichen Teil.

§ 3
Bauliche Nutzung

1. Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Fesetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO festgeschrieben.
3. Die Höhenlage des Wohngebäudes bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemessen ü. N.N. Diese wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und ist so hoch wie möglich anzusetzen, so daß der Erdaushubanfall minimiert wird.

Überschüssiger Erdaushub ist zum Massenausgleich auf dem Baugrundstück einzubauen oder aber einer genehmigten Erdaushubdeponie des Landkreises zuzuführen.

§ 4
Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung (DN 38 - 45 Grad)
   Flächdächer sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Garagen.
2. Gestaltung der befestigten Flächen
   Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasenpflaster o.ä., Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.
   Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Plangebiet großflächig einer Versickerung oder in einer Mulde/Sickergraben/Rigolenversickerung unschädlich dem Grundwasser zuzuführen.
   Aufgrund der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind diese Einrichtungen bereits im Bauantrag darzustellen.
3. Pflanzgebot
   Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine 4 m breite private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Hinterpflanzung einer offenen mittelhohen Sträuchergruppe herzusellen.
   Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen wie Ahorn, Esche, Linde, Obstbäume o.a. vorzunehmen.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für BW (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung, beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Pfullendorf geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Sie gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Pfullendorf, den 12. Dez. 1996

STADT 17 PFULLENDORF

Dr. Schmid, Bürgermeister

Die Abrundungssatzung wird hiermit ausgefertigt:

Pfullendorf, den 13. Dez. 1996

STADT 17 PFULLENDORF

Dr. Schmid, Bürgermeister

der höheren Verwaltungsbehörde
angezeigt!
Sigmaringen, den 17.12.1996
Landratsamt

Langner

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

Planaufstellungsbeschluß vom 17.10.1996
Öffentliche Bekanntmachung vom 31.10.1996
Anhörung der TÖB vom 29.07.1996
Beschluß über Abrundungssatzung v. 26.11.96
Öffentliche Bekanntmachung der Abrundungssatzung vom 16. Jan. 1997 im Amtsblatt "Pfullendorf aktuell"

G r ü n o r d n u n g s p l a n

zur Abrundungssatzung Gemarkung Gaisweiler

Rechtliche Vorgaben:

Im Zuge des Erlasses der Abrundungssatzung wird eine Fläche berührt, welche dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB zugeordnet ist und nunmehr einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.
Es greift deshalb die Legaldefinition (§ 10 Abs. 1 NatSchG BW i.v. mit § 8 Abs. 1 BNatSchG), wonach Eingriffe für die Natur und Landschaft zu erwarten sind.
Für die weitere Vorgehensweise ist somit § 8a-c BNatschG anzuwenden. Hier sollten anhand einer schutzgutbezogenen Bestandsanalyse und einer Abschätzung der Wirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung Vorschläge zu grünordnerischen Festsetzungen und Aussagen zur Vermeidung/Minimierung und Kompensation des Eingriffes gemacht werden.

Vorhandene Gebietscharakteristik mit Naturbestand:

Das Plangebiet der Abrundungssatzung befindet sich am Ortsrand von Gaisweiler (Teilort der Stadt Pfullendorf) am östlichen Ortsrand zwischen der bestehenden Landstraße Pfullendorf-Meßkirch (L 212) und dem Gemeindeverbindungsweg (bituminös befestigt), Flst. 96.
Gaisweiler ist ein Ortsteil kleinerer Größe mit Wohngebäuden von einem größeren Gewicht. Trotzdem ist der ländliche und somit dörfliche Charakter noch heute vorherrschend. Etwa die Hälfte der Bausubstanz dient noch landwirtschaftlichen Betrieben.
Nachdem innerhalb des Ortsteiles die vorhandenen Baulücken überwiegend bereits tatsächlich überbaut wurden, bietet sich eine Erweiterung in östlicher Richtung zur Abrundung des Dorfes an.
Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche und wird als Grünland (Wiese) genutzt. Zwei bis drei Mahd pro Jahr sind üblich.
Angrenzend an diese Wiese folgt die offene Feldflur mit intensiv genutztem Ackerland (derzeit Getreideanbau).
Biotopstrukturen sind im Plangebiet und unmittelbar angrenzend nicht feststellbar. Eine aufstehende Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken, Bäume ist derzeit nicht vorhanden. Es ist somit nicht von einer früher üblichen Abgrenzung des Dorfes mit Baumbeständen zum Außenbereich feststellbar.
Das Plangebiet gestaltet sich naturräumlich sehr monoton und ebenerdig.

Grünordnerische Bewertung:

Da weder auf dem Plangebiet noch im Ausstrahlungsbereich dessen wertvolle Naturpotentiale vorhanden sind, wird der durch die Überbaung des Plangebietes mit einem Wohngebäude zu erwartende Eingriff als gering bewertet.
Es kann davon ausgegangen werden, daß durch entsprechende Eingriffs-Ausgleichsfestsetzungen zur Vermeidung/Minimierung und Kompensation voraussichtlich ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffsfolgen der Wohnbebauung im Sinne des § 8a BNatSchG erreicht werden kann.

Grünordnerische Festsetzungen:

Hauptziel wird es sein, das Plangebiet in homogener Art und Weise durch Bepflanzungen vom zukünftigen Außenbereich und somit in die umgebende Kulturlandschaft einzubinden, ohne dabei eine massive Abgrenzungsbarriere zu schaffen.
Es ist deshalb eine geschlossene hohe Heckenpflanzung auszuschließen.
Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden vorgesehen:

- Pflanzgebot für heimische Laubbäume (Ahorn, Esche, Linde, Obstbäume)
- private Grünfläche mit einer Breite von 4 Metern gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- offene halbhohe Sträuchergruppe als Hinterpflanzung der privaten Grünfläche zum Außenbereich hin
- Stellplätze, Zufahrten sind nur mit offenporigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasenpflaster gem. § 74 LBO
- Festlegung der EFH-Höhe der Wohngebäudes von der Baugenehmigungsbehörde in größtmöglicher Höhe, so daß der Humusanfalle auf das Notwendigste minimiert wird
- Ausgleichungsgebot für überschüssigen Humus auf dem Baugrundstück bzw. Restzuführung zu einer zugelassenen Erdaushubdeponie
- Gebot zur großflächigen Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Baugrundstück in einem Sickergraben, Rigole nach vorheriger wasserrechtlicher Genehmigung durch das Landratsamt Sigmaringen

Auf den Grünordnungs-Gestaltungsplan und den Satzungstext der Abrundungssatzung wird verwiesen!

Pfullendorf, den 12. Dez. 1996

STADT 17 PFULLENDORF

Dr. Schmid, Bürgermeister

Pfullendorf, den 13. Dez. 1996
Ausfertigung:

STADT 17 PFULLENDORF

Dr. Schmid, Bürgermeister