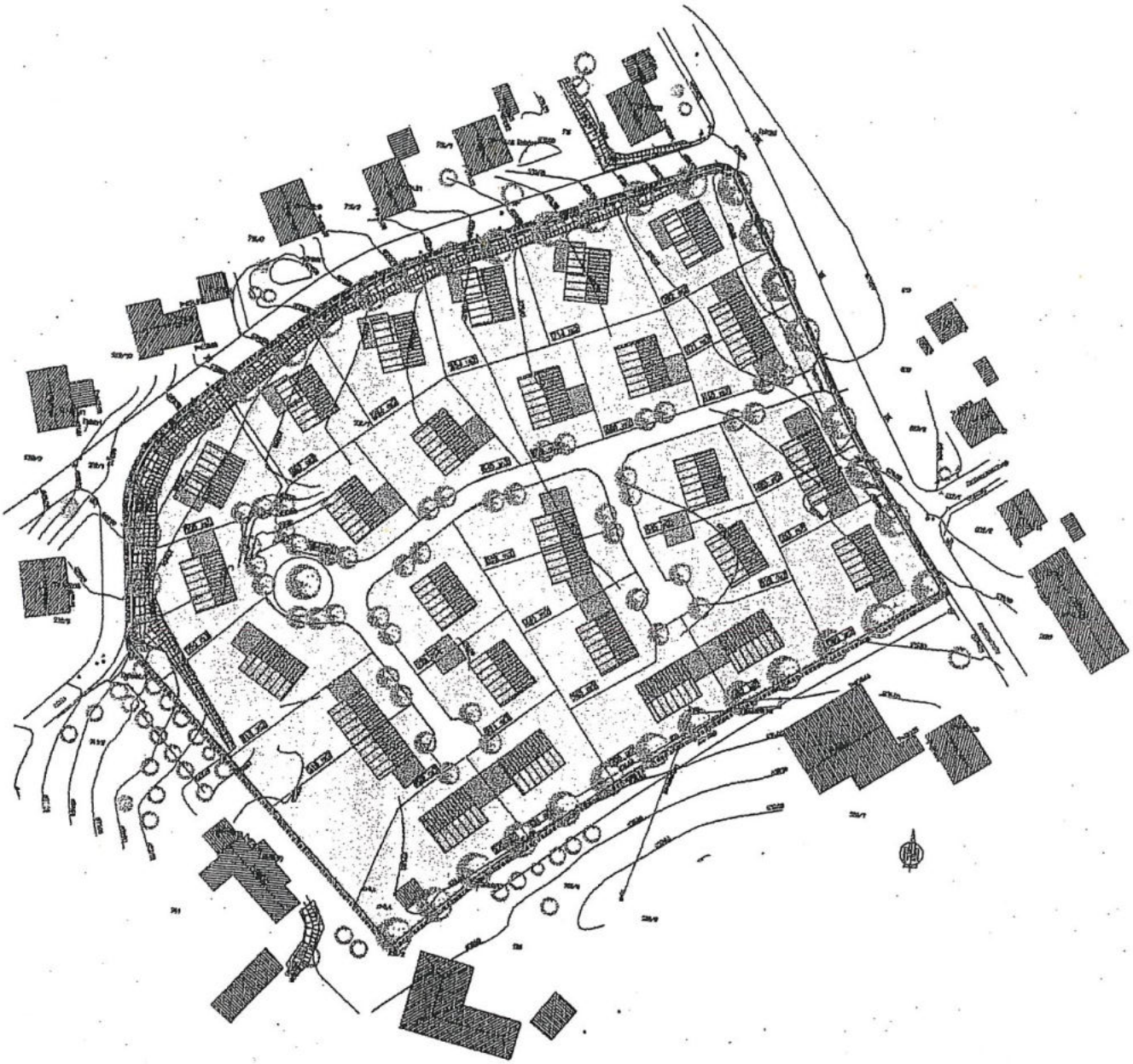

Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan-Änderung

"Inneres Härle"

Fassung vom 18.02.1999

Fassung vom 18.02.1999

Rechtsgrundlagen

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-verordnung - PlanzV-90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

4.) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1995 (GBl. S. 29)

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Mass der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Gem. § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die für jedes Baufenster festgesetzt und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen ist.

1.2.4.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Unterkante der Sparren der Dachkonstruktion.

Festgesetzt sind:

- eingeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 3,60 m
- zweigeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 6,00 m

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten, nicht den Bestand betreffenden Baukörper haben lediglich exemplarischen Charakter.

2.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Durch Planeintrag sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Sichtdreiecke festgesetzt.

3.0 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind belastete Flächen (altlastenverdächtige Flächen) gekennzeichnet. Die Stellungnahme des Landratamtes Sigmaringen zu diesem Punkt ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

5.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die zulässige Erdgeschossfussbodenhöhe ist für jedes Baufenster festgesetzt.

Maßgeblich sind die Einträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der Baufenster, auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen und im Bereich zwischen Strassenkante und Gebäude zulässig.

Garagen sollen ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen und nur in gestalterischem Zusammenhang mit den Haupt-Baukörpern erstellt werden. Ausnahmen sind zulässig.

Ein Mindestabstand von der Strasse zur Garageneinfahrt von 5 m ist einzuhalten. Die Fläche vor der Garageneinfahrt kann als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

Abstellplätze für Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Für jedes Grundstück ist eine Zufahrtsbreite von maximal 3 m zulässig.

7.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich / Anliegerstrasse
- öffentlicher Geh- und Radweg

8.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Baugebiet zulässig.

Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

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

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

10.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte ist je 300 m2 Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

10.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschliessungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschliessungsstrasse beizufügen.

2. Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstücke dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an das Kanalnetz anzuschliessen.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben oder der Erdaushubbörse beim Landratsamt Sigmaringen zur anderweitigen Verwertung gemeldet werden

5. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 4 BodSchG,§ 202 BauGB und §§ 1 + 2 NatSchG zu berücksichtigen.

Ausfertigung:

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

Pfullendorf, den 1. Juli 1999

STADT 17 PFULLENDORF

Dr. Schmid
(Bürgermeister)

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über die *Bebauungsplanänderung* **„ Inneres Härle"**, 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 **24.06.1999** die *Bebauungsplanänderung „Inneres Härle"* als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.02.1999 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 1.07.1999

STADT PFULLENDORF 17

i.V.

Dr. Schmid, Bürgermeister

Genehmigt

Sigmaringen, den 07. JULI 1999

Landratsamt

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

Ausfertigung:
Pfullendorf, den 1.07.1999

STADT 17 PFULLENDORF

i.V.

Dr. Schmid, Bürgermeister

Fassung vom 18.02.1999

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich der Bebauungsplan-Änderung "Inneres Härle", Stadt Pfullendorf

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. S. 29) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Pfullendorf als Satzung beschlossen.

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung "Inneres Härle" entspricht.

2.0 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind in rechteckiger, längsgestreckter und geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig. Bauliche Maßnahmen zur Energieeinspraung und zur passiven Nutzung der Sonnenenergie sind ausdrücklich erwünscht.

2.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

bei eingeschossiger Bauweise:

- Satteldächer, Dachneigung 32° - 38°

bei zweigeschossiger Bauweise:

- Satteldächer, Dachneigung 16° - 24°
- Pultdächer, Dachneigung 16° - 24°

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer + Pultdächer,
  Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden

Flachdächer sind nur ausnahmsweise und als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte oder ziegelbraune Materialien zu verwenden.

Für Pultdächer sind nichtreflektierende Materialien in Grautönen zulässig.

2.4 Dachaufbauten

Zulässig sind für Satteldächer ab 35°:

- Schleppgaupen,
- Giebel-,/ giebelständige Gaupen mit Satteldach.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 1,50 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Der Ansatzpunkt der Gaupen muß, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.5 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind zulässig. Sie sollen sich harmonisch in das Gesamt-Erscheinungsbild des Gebäudes einfügen und einheitliche Formate aufweisen.

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung,

- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Erker und erkerähnliche Anbauten sind in einfacher Form zulässig.

Es wird empfohlen, großflächige Verglasungen, Glasvorbauten und Wintergärten zur idealen Nutzung der passiven Solarenergie nur im südlichen Bereich einzuplanen.

2.7 Farbgestaltung

Für die Gestaltung der Aussenwände von Hauptgebäuden und Garagen sowie außenliegenden Mauern sind gebrochene Weißtöne und helle, gedeckte Erdfarben zulässig.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden, wenn sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

2.8 Balkone

Balkone sind nur als dem Baukörper vorgesetzte Konstruktionen zulässig.

2.9 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern soll die Gestaltung von Fassaden, Dach, Dachaufbauten und Fenstern (Format, Sprosseneinteilung) einheitlich erfolgen. Es sind einheitliche Baustoffe zu verwenden.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Automaten sind im Freien unzulässig.

Innerhalb des Bebaungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig, die zu einer Einheit zusammengefaßt werden sollen.

5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die Bewirtschaftung der gärtnerisch genutzten Flächen soll unter den Gesichtspunktendes maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von biologischem Dünger und Bodenverbesserungsmitteln erfolgen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (Pestiziden) ist verboten.

Im Rahmen der Freiflächenpflege anfallenden organische Abfälle sollen der Eigenkompostierung zugeführt werden.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeveränderungen sind nur im Anschluß an das Gebäude zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten, Geh- und Radwege und Stellplätze sollen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge verwendet werden (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschliessungsstrasse zulässig.

Für die Strassenbeleuchtung sollen nur sog. "insektenverträgliche" Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfleuchten) verwendet werden.

6.0 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung ("Jägerzäune") und Hecken aus Nadelgehölzen.

Im Bereich der Einmündungen der neuen Erschliessungsstrasse und der Strasse "Härle" in die Neidlingstrasse sind Einfriedungen nur bis 80 cm Höhe zulässig.

An den der Erschliessungsstrasse zugewandten Seite sind zulässige Einfriedungen mindestens 50 cm von der Grenze nach innen zu versetzen. Der so entstehende Geländestreifen ist gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

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 - 1. Juli 1999

.....
Dr. Schmid
(Bürgermeister)

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über die ***„Örtlichen Bauvorschriften"*** zur Bebauungsplanänderung **„Inneres Härle"**, Gemarkung Pfullendorf, gemäß § 74 Landesbauordnung

Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Inneres Härle".

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 1, 3, 4, 5 und Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Wüttemberg 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 **24.06.1999** für die Bebauungsplanänderung *„Inneres Härle"* „Örtliche Bauvorschriften" als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in der Fassung vom 18.02.1999.

§ 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 1.07.1999

STADT 17 PFULLENDORF

i.V.

Dr. Schmid, Bürgermeister

Genehmigt

Sigmaringen, den 07. JULI 1999

Landratsamt

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

Langner

Ausfertigung:
Pfullendorf, den 1.07.1999

STADT 17 PFULLENDORF

i.V.

Dr. Schmid, Bürgermeister

Verfahrenshinweise

Der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf hat am 23.07.1998 die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB, sowie die Aufstellung der „Örtlichen Bauvorschriften" gem.§ 74 LBO beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 3.12.1998 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf Grund der öffentlichen Bekanntmachung vom 3.12.1998 in Form der vorzeitigen öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 7.12. bis 18.12.1998 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 2.12.1998 gehört.

Die Billigung des Plankonzepts im Gemeinderat mit Beschluß zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes und des Entwufes der Örtlichen Bauvorschriften erfolgte am 25.03.1999.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 1.4.1999 im Amtsblatt „Pfullendorf aktuell".

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der Örtlichen Bauvorschriften erfolgte während der Zeitdauer vom 9.04. bis 10.05.1999.

Der Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB für den Bebauungsplan erfolgte vom Gemeinderat am

24.06.1999

Der Satzungsbeschluß gem. § 74 Abs. 1 und 7 LBO für die Örtlichen Bauvorschriften erfolgte vom Gemeinderat
am

24.06.1999

Die Genehmigung des Landratsamtes Sigmaringen gem. § 10 BauGB wurde am
...7. Juli 1999..... erteilt.

Die Öffentliche Bekanntmachung mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes, sowie der „Örtlichen Bauvorschriftensatzung" gem. § 10 BauGB i. V. mit § 74 Abs. 7 LBO erfolgte
am 22. Juli 1999

Bauverwaltungsamt Pfullendorf

1. Laubbäume 2 + 3. Ordnung für Vorgärten, Hausgärten und für den öffentlichen Bereich an der Wendefläche = Quartiersplatz gem. Eintrag für Pflanzgebote im Bebauungsplan und textlichen Festsetzungen, Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume mit Erhaltungsgebot

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Aesculus carnea x briotti	-	Scharlach-Roßkastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

2. Obstgehölze für Hausgärten / Private Grünflächen

Apfel in regionalen Sorten, z.B.	- Brettacher - Berlepsch - Bohnapfel* - Börtlinger Weinapfel* - Goldparmäne - Goldrenette* - Gravensteiner - Jonathan - Schweizer Orange*
Birnen in regionalen Sorten, z.B.	- Bayer. Weinbirne* - Gelbmöstler - Geißhirtle - Palmischbirne* - Pastorenbirne - Schweizer Wasserbirne*

* = für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die gem. Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren (Stuttgart 1995)

Kirschen in regionalen Sorten, z.B.

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

3. Sträucher für freiwachsende Hecken entlang von Grundstücksgrenzen, an Böschungen und für Gehölzgruppen in Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus silvestris	-	Holz-Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe,Schwarzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B. Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa rugosa	-	Apfel-Rose

4. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
wie vorstehend, zusätzlich		
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Syringa	-	Flieder
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

5. Geschnittene Hecken für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

6. Fassadenbegrünung für Hauswände, Berankung von Carports etc.

Botanischer Name		Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricusp.	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Glycine, Blauregen

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

7. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"		Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B. Alchemilla mollis	-	Frauenmantel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß

u.a.

Merkblatt

des Landkreises Sigmaringen

"Bodenschutz bei der Bauleitplanung"

Oberster Grundsatz des vorsorgenden Bodenschutzes ist die Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche durch die Beschränkung der davon ausgehenden Bodenbelastungen auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß (§ 4 BodSchG).

Zielsetzung hierbei ist der Schutz und Erhalt der Böden entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit bezüglich der ökologischen Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG wie:

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- landschaftsgeschichtliche Urkunde.

In der jeweiligen Begründung zur Bauleitplanung soll der Planungsträger nachvollziehbar aufzeigen, welche Belange des Bodenschutzes er im Rahmen der Planung einbringt und wie er sich mit diesen Belangen auseinandersetzt. Werden die nachfolgenden Punkte in den Planungsprozess mit aufgenommen und abgearbeitet, so sind die wesentlichen Belange des Bodenschutzes ausreichend beachtet und den gesetzlichen Bestimmungen genüge getan worden.

1. **Auswirkungen der Bebauung/Planungsanforderungen:** Um den Planungsaufwand in einem vernünftigen Verhältnis zu halten, ist erst ab einer Flächengröße von 0,5 Hektar eine plangebietsbezogene und nachvollziehbare Darstellung der vorhandenen Nutzungen und der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG, sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktionen, einschließlich einer kurzen Bewertung, durchzuführen. Bewertungsgrundlage hierzu ist das Heft 31 "Luft, Boden, Abfall" des Umwelt- u. Verkehrsministeriums "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", sowie Auswertungen von Angaben aus der Bodenschätzung und den vorhandenen Spezialkartierungen (z.B. geologische Karten, Bodenkarten). Anhand dieser ermittelten Bodenkennwerte und Beschreibungen können frühzeitig Aussagen über die Verwertungseignung von anfallendem Bodenaushub getroffen werden. In der Bewertung sind schutzbedürftige und schutzwürdige Böden darzustellen; eventuelle Bodenbelastungen sowie altlastverdächtige Flächen sollten mitgeteilt werden.

   Bei Flächengrößen unter 0,5 Hektar kann auf eine Bewertung nach dem Heft 31 "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" verzichtet werden. Ansonsten sind die o.g. Punkte mit aufzuführen.

2. **Der Bedarf an Bauvorhaben** ist kurz zu begründen (Eigenentwicklung, Zuwanderung). Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollten vorhandene, ausgewiesene Baugebiete, vollständig in Anspruch genommen werden. Funktionslos gewordenen Bausubstanz ist -wenn möglich- einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Gegebenenfalls sollte in vorhandenen Baugebieten eine Nachverdichtung und die Schließung vorhandener Baulücken in Betracht gezogen werden. Zudem sollte eine abschnittsweise Erschließung von Baugebieten durchgeführt werden.

3. **Dichte der Bebauung:** Eine angepaßte bauliche Verdichtung bei Wohnbauten ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes. Die Minimierung der Flächenversiegelung ist ein wichtiges Ziel zum Schutz der Böden. Im ländlichen Raum ist eine Bruttowohndichte für:

   - Mittelzentren von 60 Einwohner/ha
   - Klein- u. Unterzentren von 45 Einwohner/ha
   - Sonstige Orte von 30 Einwohner/ha

   als Mindestmaß anzustreben. Der Nachweis der Einhaltung der Bruttowohndichte sollte sich nach dem Bauflächenerlaß (GABl. Nr. 22, 1984) orientieren.

4. **Maß der baulichen Nutzung:** Wegen des stetig zunehmenden Flächenbedarfs müssen die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv genutzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollte deshalb so weit wie möglich ausgeschöpft werden. Insbesondere sollten eine Reihen- bzw. Doppelhausbebauung sowie mehrgeschossige Bauformen in Betracht gezogen werden. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine mehrgeschossige Bebauung anzustreben.

5. **Bodenversiegelungen** sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind z.B. auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u.a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegenstehen, sollen nur Schotter- bzw. Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz-Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkierungsanlagen, Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.

6. **Verminderung von Erdbewegungen und Erdaushub:** Um einen Massenausgleich für Erdaushub innerhalb eines Baugebietes soweit wie möglich zu erreichen, sollte die Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend festgesetzt werden. Die daraus entstehenden Konsequenzen für die Höhe der Verkehrswege müssen in der Planung berücksichtigt werden.

7. **Ausführen von Erdarbeiten:** Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht überbaute Flächen möglichst wenig befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen.

8. **Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub:** Den Bauherren soll ermöglicht werden, Erdaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischenzulagern. Dazu sollen trockene, nicht vernäßte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzuzug sind hierzu nicht geeignet. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Für einen geordneten Wasserabfluß ist zu sorgen. Die Mieten sollten begrünt werden. Der Boden darf nicht mit Bauschutt und Abfall vermischt werden.

9. **Überschüssiger Erdaushub:** Überschuß an Erdaushub muß einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu sind für das Baugebiet überschlägige Berechnungen für die Menge des überschüssigen Erdaushubes anzustellen. Bei einer Menge von über 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Bauherren sind darüber aufzuklären, daß selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 3 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen über 300 m² Fläche haben, genehmigungspflichtig sind. Die Inhalte der Informationsschrift des Umwelt- und Verkehrsministeriums, Heft 10, "Erhaltung fruchbaren und kulturfähigen Boden bei Flächeninanspruchnahme" aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, sind zu beachten.

10. **Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub** und Mutterboden dürfen auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem zuständigen Landratsamt -Wasserwirtschaftsamt- zu melden. Böden, die bis zur Bebauung landwirtschaftlich genutzt werden, können in der Regel als unbelastet angesehen werden. Überhöhte Klärschlammgaben oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben. In der Nähe stark befahrener Straßen, Gewerbegebietsnähe oder baulicher Vornutzung muß mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfalle ist in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt ein sachverständiger Gutachter zu Rate zu ziehen.

11. **Bauwege und Baustraßen** sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muß der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

12. **Bauabfälle, Bauschutt,** Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u.a. Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, auf dem Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen. Die Abfallsortierung soll gefördert werden.

Fassung vom 18.02.1999

Inhalt:

- Begründung

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand / Nutzung
4.1 Altlasten
5. Planung
5.1. Art + Maß der Nutzung
5.2. Bebauung
5.3. Erschliessung
5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
5.5. Ruhender Verkehr
5.6. Ver- und Entsorgung
5.7. Freiflächengestaltung
6. Grünordnung
6.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
7. Flächenbilanz
8. Bodenordnung
9. Kosten

Begründung

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Pfullendorf.

Es umfaßt eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke:

- Fl.St. Nr. 735
- Fl.St. Nr. 735/1

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 676.50 m ü.NN nach 672.50 m ü.NN.

Es wird begrenzt

- im Nordwesten von der Strasse "Härle" und daran anschließenden Wohnbaugrundstücken,
- im Nordosten von der Neidlingsstrasse und daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wohnbaugrundstücken,
- im Südwesten von einem Wohnbaugrundstück,
- im Südosten von einer privaten Zufahrt.

Die Erschliessung erfolgt derzeit ausschließlich von der Neidlingstrasse.

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich -mit Ausnahme der nordöstlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen- innerhalb eines erschlossenen Wohngebietes. Das ursprünglich bebaute und gewerblich genutzte Gelände liegt seit Jahren weitgehend brach und stellt eine empfindliche Störung des geschlossenen Siedlungsbildes dar. Der gesamte Gebäudebestand ist mittlerweile abgerissen. Mehrere Versuche, die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen, scheiterten an den Eigentumsverhältnissen. Aus Sicht einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die ortsbildverträgliche Bebauung des Geländes anzustreben, wobei angesichts der umliegenden Strukturen die Wohnnutzung den Vorrang haben sollte. Die Fläche wurde mittlerweile von einem Vorhabensträger erworben.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 02.11.1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Inneres Härle" (Teiländerung vom 14.02.1974). Die Flächen sind als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die derzeit laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Die vorliegende Planung wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestand / Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unbebaut und liegt größtenteils brach. Teilflächen entlang der Neidlingstrasse werden als Lagerplatz genutzt.

4.1 Altlasten

Auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bis 1990 ein Gewerbebetrieb betrieben. Nach der Aufgabe des Betriebes wurden auf dem Gelände Altlasten festgestellt und im Jahre 1991 ein Sanierungsverfahren eingeleitet. Die Boden-Luftsanierung wurde 1993 eingestellt, nachdem die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte erreicht waren.

Die Stadt Pfullendorf weist auf diese Altlastensituation hin. Weitere Informationen sind bei der Stadt Pfullendorf -Bauverwaltungsamt- zu erhalten.

5. Planung

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung in den angrenzenden Bereichen. Es soll ein Wohngebiet mit eigener Identität, hoher Qualität und einem positiven Wohnumfeld entstehen. Die Bebauung soll so erfolgen, daß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird und die wirtschaftliche Erschliessung der Flächen gewährleistet ist.

5.1. Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen werden als

- WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

ausgewiesen, wobei die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig sind, da diese dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) + Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung in angrenzenden Bereichen und am Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

- **Wandhöhe**

Diese Festsetzung soll zu einem harmonischen, abgestaffelten Siedlungsbild beitragen und orientiert sich an der Topographie.

Im Plangebiet sind außerdem

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich / Anliegerstrasse,
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume

ausgewiesen.

5.2. Bebauung

Die Planung sieht entlang der Neidlingstrasse eine zweigeschossige, traufständige Bebauung mit Einzelhäusern vor, die den Strassenzug schliesst. Entlang der geplanten Erschliessungsstrasse sind südöstlich zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, die sich um zwei kleine Stichwege gruppieren. Die Häuser nordwestlich der Erschliessungsstrasse sind eingeschossig, ebenso die Häuser an der Strasse "Härle". Entlang dieser Strasse können jeweils Hanggeschosse ausgebildet werden.

Die eingeschossigen Häuser werden mit einem Kniestock und ausbaubarem Satteldach zugelassen. Um eine überdimensionierte Höhenentwicklung zu vermeiden, sollen die zweigeschossigen Gebäude flacher geneigte Sattel- oder Pultdächer erhalten.

Für jedes Gebäude ist eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt, die im hängigen Gelände zwischen den Höhenlinien vermittelt. Grössere Eingriffe in die Topographie können so vermieden und ein weitgehender Massenausgleich geschaffen werden.

5.3. Erschliessung

Die Erschliessung des Plangebietes erfolgt über eine zentrale Erschliessungsstrasse, die von der Neidlingstrasse abzweigt und in eine Wendefläche mündet, die als kleiner Quartiersplatz gestaltet werden kann. Von der Erschliessungsstrasse zweigen zwei Stichwege nach Südosten ab. Die Ausweisung der Strasse ist als verkehrsberuhigte Anliegerstrasse vorgesehen.

Die geplanten Gebäude im Nordwesten werden von der Strasse "Härle" erschlossen. Ein kleiner Fußweg verbindet die Strasse "Härle" mit der neuen Erschliessungsstrasse.

5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen können innerhalb der Erschliessungsstrasse und des geplanten Fußweges zur Strasse "Härle" verlegt werden. Die Einräumung zusätzlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist daher nicht erforderlich.

5.5. Ruhender Verkehr

Sämtliche erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für Stellplätze bzw. Garagen eingetragen.

5.6. Ver- und Entsorgung

Es ist die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz vorgesehen.

Im Plangebiet sind keine stärker frequentierten Parkplätze und Auto-Waschplätze vorgesehen, so daß von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ausgegangen werden kann.

5.7. Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Freiflächen ist wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzeption.

Die erarbeitete Pflanzenliste gibt hierzu Hinweise.

Für die Pflanzung von Bäumen sind heimische Laubbäume zu verwenden. Die privaten Grundstücke sollen als naturnahe Hausgärten angelegt und gepflegt werden.

Für die befestigten Flächen sind möglichst wenige, einfache Materialien zu verwenden, die wasserdurchlässig sind (z.B. Dränpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen). Die Verwendung von Asphalt ist nur für die Erschliessungsstrassen zulässig.

Alle Freiflächen sollen so gestaltet werden, daß sie vielfältig erlebbar und möglichst uneingeschränkt als Aufenthalts- und Spielbereiche nutzbar sind.

6. Grünordnung

Die im Rahmen einer Vorkonzeption zur Grünordnung erarbeiteten Maßnahmen (Freiraumgestaltung, Bepflanzungskonzept, Materialverwendung) und die Pflanzenliste sind im vorliegenden Bebauungsplan enthalten. Um die Identität und ökologische Wertigkeit des geplanten Wohngebietes durch eine intensive Begrünung zu erreichen, sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. Pflanzenliste innerhalb der privaten Bauflächen und der Wendefläche (Quartiersplatz) festgesetzt. Die im Südwesten des Plangebietes vorhandene Birkenreihe ist zu erhalten bzw. bei Abgang mit geeigneten Baumarten gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

6.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gem. § 8 NatSchG zu bewerten und unterliegt grundsätzlich der Eingriff-Ausgleichsregelung gem. § 1a BauGB. Die entsprechende Bilanzierung liegt vor. Der durch die Planung verursachte Eingriff ist nach Realisierung aller Maßnahmen rechnerisch ausgeglichen, es entsteht durch die deutlich verbesserte ökologische und städtebauliche Situation ein erheblicher Biotopwert-Überschuss.

Im § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB heißt es:
"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erfolgt im vorliegenden Fall also auf freiwilliger Basis und soll die Veränderung -hier die Verbesserung- der ökologischen Situation dokumentieren.

7. Flächenbilanz

Bauflächen Allgemeines Wohngebiet	20.150 m2
Verkehrsflächen Anliegerstrasse + Wendefläche (Platz)	1.500 m2
Verkehrsflächen Fußweg	50 m2
Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes	**21.700 m2**

8. Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes durch den Vorhabensträger. Umlegungen bzw. weitere bodenordnenden Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9. Kosten

Für die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen Kosten für die Erschliessung sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diese können derzeit noch nicht exakt definiert werden. Die Kostenverteilung bzw. Übernahme durch den Vorhabensträger ist über einen städtebaulichen Erschliessungsvertrag zu regeln.