Fassung vom 28.06.2019

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **PFULLENDORF**

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE BUSSEN II"

TEXTTEIL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB mit Billigung durch den Gemeinderat am 21.07.2016

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 10.01.2018 im Amtsblatt "Pfullendorf aktuell"

3. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB am 22.12.2017

4. Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB vom 18.01.2018 bis 09.02.2018

5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 25.07.2019

6. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB am 31.07.2019 im Amtsblatt "Pfullendorf aktuell"

7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.08.2019 bis 09.09.2019

8. Beschlussfassung des Gemeinderats über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) GemO für Baden-Württemberg vom 23. OKT. 2019 am

9. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 30. 10. 2019 im "Pfullendorf aktuell" ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratender Ingenieur

88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334
89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **PFULLENDORF**

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE BUSSEN II"

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL I S. 1057)

B. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 4 (2) Ziff. 1 - 3 + (3) Ziff. 1 + 2

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zugelassen sind Nutzungen nach § 4 (3) Ziff. 3 - 5

- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 1 und § 19 BauNVO):	0,4 GRZ
Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 und § 20 BauNVO):	0,6 GRZ

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziff. 3 und § 20 BauNVO) zwei als Höchstgrenze gemäß Planeintrag

3. Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Für Gebäude wird eine Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Ziff. 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen und Stellplätze
- Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO

4.2 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung höher 0,8 m freizuhalten.

5. Zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe § 9 (3) BauGB

Die festgesetzte EFFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) bezieht sich auf die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und beträgt max. 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche. Bezugslinie ist die Mittelachse geplantes Gebäude.

6. Stellplätze und Garagen § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) und Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werden Garagen parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Bei senkrechter Stellung ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

7. Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 11 BauGB

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und anders genutzten Flächen verbindlich fest.

8. Entwässerungstechnische Anlagen § 9 (1) Ziff. 14 BauGB

Zur Rückhaltung, Reinigung und Versickerung von Niederschlagswasser dient das Retentionsfilterbecken II im benachbarten Bebauungsplangebiet „Obere Bussen, 2. Änderung".

9. Bodenschutz

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen", Heft 10 der Reihe "Luft, Boden, Abfall", herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Ziff. 25a BauGB

Auf dem Grünstreifen entlang des Baugebietsrandes und der Entlastungsstraße Rosslauf im Westen werden insgesamt 20 Hochstämme von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste in Anlage 3 zur Begrünung gepflanzt.

11. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Der Kompensationsbedarf von insgesamt 122.540 Wertpunkten, der durch den Eingriff in die Schutzgüter „Boden" und „Arten und Biotope" entsteht, wird aus dem Restguthaben des Ökokontos Seepark Linzgau ausgebucht.

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **PFULLENDORF**

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE BUSSEN II"

HINWEISE

1. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen.

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt - zu verständigen.

2. Schadlose Versickerung

Die Versickerung von Niederschlagswasser findet breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenzone im Retentionsfilterbecken II im benachbarten Bebauungsplangebiet „Obere Bussen, 2. Änderung" statt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation dieser kommunalen Versickerungsanlage zuzuführen. Es darf kein belastetes Wasser, z.B. aus der Autowäsche, in die Versickerungsanlage eingeleitet werden.

Es wird sicher gestellt, dass es zu keinen Fehlanschlüssen kommt.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 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.

3. Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

4. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand Oktober 2009, ist zu beachten.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich" zu beachten.

5. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.
Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

6. Immissionsschutz

Der Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen führten in der Vergangenheit anderenorts bereits zu Konflikten in der Nachbarschaft.
Bei der Planung sowie bei der Installation und Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

7. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, gem. § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Schutz vor drückendem Wasser

Für das gesamte Plangebiet liegt ein geologisches Gutachten vor und ist bei der Planung zu berücksichtigen. Das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

9. Breitbandausbau

Die Telekom plant den Breitbandausbau im Baugebiet.