STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

1.07.1992

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert 1.4.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.2.1988 (GBl. S. 55)

4. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981.

TEXTTEIL
zum

Bebauungsplan "Rosslauf"
in Pfullendorf

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und BauNVO)

1.11 **Art** der baul. Nutzung (§ 1 ff BauNVO)	WA (allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO)
1.12 **Maß** der baul. Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie § 20 Abs. 3 BauNVO)	höchstens: wie im Plan angegeben (geregelt durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Baugrenzen). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände werden bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitgerechnet.
1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)	entsprechend den Einschrieben im Plan als Maximalwerte. Evtl. ausgebaute Dachgeschosse sind nicht als Vollgeschosse zugelassen.

1.2 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

1.21	o =	offene Bauweise. In den im Plan bezeichneten Bereichen (Baufensterausweisungen für Reihenhäuser) dürfen nur gereihte Familienhäuser errichtet werden.

1.22 Soweit die im Lageplan ausgewiesenen Bauflächen es zulassen, können auch dort, wo offene Bauweise mit Einzelhäusern ausgewiesen ist, Doppelhäuser im Sinne von § 22 BauNVO zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen, keine Beeinträchtigung der übrigen Bebauung erfolgt und eine Übereinstimmung mit den Nachbarn herbeigeführt wurde.

1.23 a = abweichende Bauweise: offen, jedoch Länge über 50 m zulässig.

1.3 Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.31 Die Firstrichtungen der Hauptbaukörper sind im Plan eingetragen.

1.4 Pflanzgebote, Erhaltung des Baumbestandes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote (heimische Laubbäume auch Obstbäume) sind entsprechend den Standortangaben zu verwirklichen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten. Pflanzliste vgl. **Anlage 1** zu diesem Textteil.

Anlage 1

1.41 **Pflanzgebot 1** - Anpflanzung entlang von Straßen.

Entsprechend der Darstellung im Lageplan sind entlang der Straße 1, 3 und 4 auf öffentl. Fläche - mit Ausnahme notwend. Zufahrten und Zugänge - Baumpflanzungen, in den Zwischenräumen Strauchpflanzungen vorzunehmen und zu unterhalten.

1.42 **Pflanzgebot 2** - private Grünflächen an Straßen, Wegen und Mischfunktionsflächen

Hier sind großkronige Bäume (Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang größer als 10 - 12 cm)

an den im Lageplan bezeichneten Standorten sowie in den Zwischenräumen lockere Gehölze zu pflanzen und zu unterhalten.

1.43 **Pflanzgebot 3** - öffentliche Grünflächen und "Stadtbiotope"

Für die öffentlichen Grünflächen gilt sinngemäß Ziff. 1.4.2.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

1.51 **offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser:**

Garagen sind entweder innerhalb der bebaubaren Fläche als Bestandteil des Hauptbaukörpers, oder als Grenzbauten zu errichten.

Anstelle von Garagen sind auch offene, überdeckte Stellplätze zulässig.

1.52 **Hausgruppen:**
Garagen und Stellplätze sind in die Gebäudegruppen zu integrieren.

1.53 **Geschoßwohnungsbau:**
Garagen und Stellplätze sind in den im Lageplan einschl. Zufahrt bezeichneten Bereichen in Tiefgaragen anzuordnen. Offene Stellplätze sind in den dafür ebenfalls bezeichneten Bereichen ebenerdig oder, bei Vorliegen entsprechender Geländeverhältnisse, als teilweise überdeckte Decks zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur hauswirtschaftliche Anlagen wie Teppichklopfstangen und Wäschetrockenplätze sowie Anlagen von nicht überdachten Schwimmbecken und Kinderspielplätze zulässig.

Ausgeschlossen sind Nebengebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

Ausnahmen: (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebengebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gartenhäuser, Holzlagerschuppen und Gewächshäuser handelt.

1.7 Böschungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche unterirdische Stützbauwerke, Fundamente, Böschungen und Stützmauern sind in den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 73 LBO)

2.1 Hauptgebäude

2.11 Höhenlage der Gebäude
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (EFH) sowie die zulässigen Geländebewegungen werden von der Baurechtsbehörde angegeben (vgl. auch 2.8).
Die EFH-Ebenen dürfen bergseitig nicht mehr als 0,50 m Höhendifferenz zur jetzt bestehenden Altgeländeoberfläche bzw. zur festgelegten zugehörigen Straßenhöhe aufweisen.
Der Straßenentwurfsplan ist als Anlage 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlage 2

2.12 Gebäudehöhe
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

(a) max. 3,50 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei **Z = I**

bzw. 6,60 ?

(b) max. 6,00 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei **Z = II**

(c) max. 8,80 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Wandabschluß bei **Z = III**

2.13 Dachform
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(a) Soweit Firstrichtungen vorgegeben (vgl. Ziff. 1.31) oder zulässig sind (vgl. Ziff. 1.32), sind nur Satteldächer zulässig. Abwalmungen sind ausnahmsweise zulässig. Winkelbauten sind innerhalb der eingetragenen Bauflächen zulässig, wenn die im Lageplan angegebene Firstrichtung für den Hauptbaukörper vorherrschend bleibt.

(b) Versetzte Satteldächer, bestehend aus verschieden hoch ansetzenden Pultdächern sind bis zur Ausnutzung der zulässigen Geschoßzahl und der max. Traufhöhen erlaubt.

2.14 Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen

2.15 Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(a) Zulässig sind bei geneigten Dächern Ton- oder Betondachsteine, Farbe in der Skala rot bis braun.

2.16 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(a) Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1- und 2-geschossiger Bebauung zulässig

1. als Einzelgauben (stehende oder Schleppgauben) zulässig. Die Summe der Breite der Gauben darf 1/3 der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht näher als 1,50 m an die Giebelwände herangeführt werden.

2. Der Abstand der Dachgauben von der traufseitigen Gebäudewand muß mind. 0,8 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

3. Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/3 der Sparrenlängen, gemessen ab dem First, beginnen.

4. Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

(b) Für **Dacheinschnitte** gilt: sie dürfen nicht länger als 1/4 der zugehörigen Gebäudelänge sein. Zur Traufe müssen mind. 2 Ziegelreihen durchlaufen. Sie müssen von Giebelwänden mind. 2,50 m Abstand halten.

2.2 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Großflächige, grelle Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Keramik o.ä. unzulässig.

Balkone und Loggien müssen in die Fassade gestalterisch einwandfrei integriert werden.

Als Hofbefestigungen, Garagenzufahrten u.ä. sind Kiesschotterungen, Natursteine, natursteinähnliche rechteckige Betonsteine oder ein Wechsel zwi-

schen Naturstein/ den eben erwähnten Betonsteinen/und Schwarzbelag zulässig, (s. auch unter Hinweis a).
Stützmauern sind aus Natursteinen oder Sichtbeton oder sonstigen natürlichen Materialien herzustellen.

2.3 Garagen

Für freistehende Garagen gilt:

2.31 Bauart (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

nur massive Bauweise (Mauerwerk oder Beton jeweils verputzt) zulässig.

2.32 Dachform/ Dachdeckung/ Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform bei freistehenden Garagen sowie Material der Bedachung wie am Hauptbaukörper. Zusätzlich zulässig sind extensiv begrünte Dächer (Dachneigung s.u.)

Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mit mind. 23° festgesetzt, First bei Grenzbauten senkrecht zur zugehörigen Grundstücksgrenze. Bei Garagen am Hauptbaukörper, wenn keine andere Nutzung (Terrasse o.ä.), Einbeziehung unter Hauptdach.

2.4 Gedeckte Stellplätze

Offene, gedeckte Stellplätze sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie bei Garagen, ausnahmsweise verglast.

2.5 **Ausnahmsweise zulässige Nebengebäude gem. Ziff. 1.6**

2.51 Äußere Gestaltung der Gartenhäuser u. Holzlagerschuppen

Holzverkleidung oder ausgemauertes Fachwerk.

2.52 Größe

höchstens 20 cbm, Dachüberstände von mehr als 0,50 m werden bei der Ermittlung des umbauten Raums dazugerechnet.

2.53 Dachform und Dachdeckung

wie bei Hauptgebäude. Bei Gewächshäusern können sowohl andere Dachneigungen als auch andere Dachdeckungen zugelassen werden.

2.6 Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die nicht überbauten oder nicht als Hofraum dienenden Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

Wenn an der Grundstücksgrenze zwei Doppelgaragen aneinandergebaut werden, so ist zwischen den Einfahrten (d.h. an der Grundstücksgrenze) ein je mind. 25 cm breiter Pflanzstreifen anzuordnen

2.7 Einfriedungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sofern Einfriedungen überhaupt vorgenommen werden, sind zugelassen:

Rasenkantensteine bis 10 cm Höhe und Hecken oder Holzzäune bis insgesamt 70 cm Höhe.

Maschen- u. Spanndrahtzäune sind nur in Verbindung mit beidseitig. vollkommener Eingrünung mittels Hecken oder Büschen erlaubt. Wegen der Übersicht ist grundsätzlich der Bewuchs an öffentl. Fahrverkehrsflächen nur bis max. 70 cm Höhe zulässig.

Die öffentlichen Gehwege, Wege und Randstreifen werden durch Rabattenplatten gegen die Privatgrundstücke abgegrenzt (Hinterkante Rabatte = Grenze). Der zur Sicherung der Rabatte erforderliche Hinterbeton ist auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Stützmauern geringer Höhe auf privatem Grund sind, sofern Straßenböschungen vorhanden sind, unmittelbar hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (vgl. auch Ziff. 2.2). Einschließlich Bewuchs darf an öffentl. Fahrverkehrsflächen eine Höhe von 70 cm nicht überschritten werden.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO.
Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird, oder daß Abgrabungen oder Auffüllungen ganz unterbleiben.

Geländeböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis nicht steiler als 1 : 1,5 herzustellen und im übrigen der vorhandenen Geländeneigung anzupassen.

2.9 Leitungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Stark- und Schwachstromleitungen sind zu verkabeln.

2.10 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne und zwar auf dem Dach, zulässig. Die Antenne darf nicht mehr als 2,00 m über den First hinausragen.

HINWEISE

(a) Bei Grenzgaragen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und einer anzustrebenden, evtl. gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden. Auf die Gestaltungsvorgaben der öffentl. Straßen und Wege ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die Garagen sollten dabei im Abstand von 5,00 m zur zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

(b) Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt aus wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Gründen, für wassergefährdende flüssige Stoffe keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter - unabhängig vom verwendeten Werkstoff - einzubauen.

(c) Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrißgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen, gleiches gilt auch für die Optimierung des benötigten Energieaufwandes (Dämmung usw.).

(d) Zur Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Baugenehmigungsverfahren (vgl. Ziff. 2.11) sind mit den Bauvorlagen mind. 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenseiten vorzulegen.

(e) Wenn möglich sind Dachbegrünungen in extensiver Form vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

(f) Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Mischfunktionsflächen sowie der öffentl. Grünflächen (Stadtbiotop) an den Rändern und im Zentrum des Baugebiets werden besondere Freianlagen- und Straßengestaltungsplanungen erarbeitet.

(g) Besondere Gestaltungshinweise für die Hochbauten, deren Anwendung im Rahmen einer städtebaulichen Oberleitung zu regeln ist, werden zu gegebener Zeit erarbeitet. U.U. könnten dadurch in begrenztem Umfang Ausnahmen bezüglich der bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgenommen werden.

Ausgefertigt:

Pfullendorf, den 05. Okt. 1992

STADT 13 PFULLENDORF

In Vertretung:

(Dinter)
Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO KRISCH + PARTNER
STADTPLANER SRL + FREIE ARCHITEKTEN BDA
REUTLINGER STRASSE 2, 7400 TÜBINGEN 1
TEL.: 07071/34004 /TELEFAX: 07071/36335

Anlage 1

Pflanzgebot 1 (entlang Straße 1 auf öffentlicher Fläche)

Bäume:	Winterlinde
Sträucher:	Weißdorn, Pfaffenhütchen Hundsrose, Kornelkirsche, Hartriegel

Pflanzgebot 2 (private Grünflächen mit Pflanzgebot)

Bäume:	Stieleiche (Quercus robur) Feldahorn (Acer campestre) Obstbäume
Sträucher:	wie Pflanzgebot 1

Pflanzgebot 3 (öffentliche Grünfläche und "Stadtbiotop")

Bäume:	Winterlinde Stieleiche (Querus robur) Feldahorn (Acer campestre) Obstbäume
Sträucher:	wie Pflanzgebot 1
Wiesen:	extensiv zu nutzen und zu pflegen (1-2 Mahd pro Jahr)

B e b a u u n g s p l a n

ROßLAUF, Gemarkung Pfullendorf

A U S F E R T I G U N G

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf vom 10.09.1992 überein.

Pfullendorf, den 05. Oktober 1992

STADT 13 PFULLENDORF

In Vertretung:

.....

(H. Dinter, Bürgermeister)

Stadt Pfullendorf

Kreis Sigmaringen

S A T Z U N G

der Stadt Pfullendorf über den Bebauungsplan "Roßlauf",

Pfullendorf

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl.I, S.2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl.S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl.S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am 10.09.1992 den Bebauungsplan "Roßlauf", Gemarkung Pfullendorf, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem unter § 2 genannten Gestaltungsplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungplan besteht aus:

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1/10000
2. Gestaltungsplan M 1/500 (Bebauungsplan mit Legende)
3. Textteil zum Bebauungsplan mit Begründung und Bebauungsvorschriften.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Pfullendorf, den 11. Sep. 1992

Der Bürgermeister: ..... In Vertretung:
H. Dinter

Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Pfullendorf, den 05. Okt. 1992

Der Bürgermeister: ..... In Vertretung:
H. Dinter

STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

BEBAUUNGSPLAN ROSSLAUF IN PFULLENDORF

Begründung und Erläuterung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Pfullendorf - Fortschreibung 1983/84 - sind als Zielsetzungen die schwerpunktmäßige gewerblich-industrielle Entwicklung im Zentralort Pfullendorf und ein ausreichendes Wohnbauflächenangebot städtischen Charakters in der Kernstadt angesprochen. Beide Zielsetzungen stehen in ursächlichem Zusammenhang.

   Die Notwendigkeit, in größerem Umfang neue Wohngebiete auszuweisen und zu erschließen, zeigt ein Blick auf die seit 1970 eingetretene Entwicklung der Einwohnerzahlen

   Kernstadt Pfullendorf

1970 (Volkszählung)	6.239 Einwohner
1983 (Fortschreibung)	7.652 Einwohner
1987 (Volkszählung)	7.606 Einwohner
1990 (Fortschreibung)	8.474 Einwohner
Prognose 1983 für 1995:	8.232 Einwohner

   Die 1990 erreichte Einwohnerzahl liegt somit um 240 Personen über der für 1995 aufgestellten Prognose. Die Zahlen - einschl. derjenigen zur Erwerbstätigkeit, insbesondere aber zur hohen Zunahme der Arbeitsplätze - beweisen, daß die Anziehungskraft der Stadt nicht nur beibehalten, sondern weiter steigend ist. Das Leitbild hat sich bestätigt, die im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1983/84 entworfene Entwicklung ist sogar verstärkt eingetreten. Damit befindet sich die Stadt voll im Rahmen der regionalplanerischen Zielsetzungen, die die Stärkung des weiteren Hinterlandes des Bodenseegebietes beinhalten.

   Neues Wohnbaugebiet ist in den vergangenen Jahren in der Kernstadt Pfullendorf nicht ausgewiesen worden. Die Entwicklung - hier ist darauf hinzuweisen, daß der Bedarf an Wohnbauflächen nicht nur durch Einwohnerzuwachs, sondern auch durch die tendenzielle Verringerung der Haushaltsgrößen und durch Ersatzbedarf entsteht - erfolgte innerhalb vorhandener Flächen, die nun keine Reserven mehr bieten.

   Der Gemeinderat von Pfullendorf hat deshalb die Aufstellung von drei Bebauungsplänen beschlossen, und zwar für die ganze Bandbreite der Ansprüche an Bebauungs- und Erschließungsstruktur von individueller Bebauung (d.h. überwiegend Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise) bis zu stärkerer Verdichtung mit gereihten Einfamilienhäusern, Gruppen und Mehrwohnungsgebäuden, letztere auch im Rahmen des sozialen

Wohnungsbaus. Die dafür vorgesehenen Flächen sind dabei im Zusammenhang mit der ebenfalls zur Zeit laufenden Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der VVG Pfullendorf zu sehen.

2. Das Planungsgebiet Rosslauf I als erster Abschnitt des Gesamtbebauungsplanes "Rosslauf I und Rosslauf II" ist für eine stärkere Verdichtung der Bauweise vorgesehen. Es wird als neue Wohnbaufläche in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans eingebracht.
Das Planungsgebiet wird begrenzt

im Nordosten	vom Weg 2165/2
im Süden	von der waldbestandenen Böschung an der Nordgrenze des Flurstücks 2159/6
im Südwesten	von den Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung nordöstlich der Schillerstraße und
im Nordwesten	von der Westgrenze des die Fortsetzung der Straße zum Eichberg bildenden Wegs 209/3

Das Gebiet ist insgesamt 9,7 ha groß.

3. Es handelt sich um einen nach Südosten geneigten Hang mit einer durchschnittlichen Geländeneigung von 4 - 6 %. Das Gebiet wird von zwei steileren Geländezonen durchzogen. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche handelt, die ökologisch nur geringen Wert besitzt. Besonderheiten bezüglich des geologischen Untergrundes wurden nicht mitgeteilt. An den Rändern des Planungsgebietes, insbesondere im Südosten, ist eine stärkere Pflanzenartenvielfalt festzustellen. Hier besteht der Wald an der Böschung zur Bahnlinie vorwiegend aus Fichte/ Kiefer/ Esche bzw. in Teilen aus Eichen- und Buchenwald. Vorgelagert sind Strauch- und Krautschicht, deren Pflanzgesellschaften erhalten werden. Der evtl. staunasse Bereich (auch Kaltluftstau) in der südöstlichen Ecke des Gebiets wird von Bebauung freigehalten.
Im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist zwischen der vogesehenen Bebauung und dem benachbarten Alno-Betrieb eine mit allen Betroffenen (Gemeinde, Träger öffentl. Belange, Alno) abgestimmte Grünpufferzone festgelegt. Eine intesive Begrünung und eine Wallaufschüttung werden zudem als zusätzliche Schutzmaßnahme gegen Imissionen vorgesehen, obwohl die Richtwerte auch schon ohne diese Zusatzmaßnahme durch festgelegte bauliche und technische Veränderungen seitens der Firma Alno unterschritten sind. Mit dieser Wallaufschüttung und mit der weiteren Geländegestaltung ist ein möglichst vollkommener Massenausgleich für den Erdaushub vorgesehen.
Die Apfel- und Birnbaumalleen entlang der Wege 209/3 und 2165/2 bleiben erhalten. Zum letztgenannten Weg ist eine von Bebauung freigehaltene Grünzone vorgesehen, die ihre Entsprechung im darin anschließenden Baugebiet Rosslauf II hat.

Für den das Gebiet gliedernden inneren Grünzug wird eine gesonderte Freiflächenplanung erfolgen.
Zur Grünordnung insgesamt sind präzise Pflanzvorschriften mit Standorten und Artenangaben im Bebauungsplan enthalten. Ein gesonderter Grünordnungsplan war deshalb nicht erforderlich. Die kleinklimatischen Bedingungen werden durch diesen Bebauungsplan nicht wesentlich beeinflußt. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt sind nicht absehbar, da in dieser Hinsicht entsprechende Reserven vorhanden sind.

4. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet WA bezeichnet. Im Eingangsbereich unmittelbar an der Abzweigung von der gemeinsamen Erschließungsstraße (verlängerte Straße zum Eichberg) für das Gebiet Rosslauf I und Rosslauf II ist Fläche für Ladengeschäfte vorgesehen. Im eben erwähnten öffentlichen Grünbereich zwischen Rosslauf I und Rosslauf II an der bestehenden Obstbaumallee ist ein Kindergarten in zentraler Lage eingeplant.

5. Die Erschließung des Gebietes Rosslauf I erfolgt über die Straße zum Eichberg bzw. deren Fortsetzung auf dem Weg 209/3, der später weiterführenden Erschließungsstraße zum Gebiet Rosslauf II. Von der zentralen Hauptsammelstraße I zweigen in abgestufter Wertigkeit die einzelnen öffentlichen Nebenerschließungsflächen ab.

   Für das gesamte Gebiet ist ein unabhängiges Fußwegesystem geplant, das auch der bestehenden Nachbarbebauung dient und Randgrünzonen mit dem inneren Grünbereich verbindet sowie die Beziehungen zum außerhalb vorhandenen Wegenetz aufnimmt. Die Wegebeziehungen im öffentlichen Grünbereich an der bestehenden Obstbaumallee haben ihre Entsprechung im geplanten Anschlußgebiet Rosslauf II.

   Die Stellplätze für die mehrgeschossige Bebauung sind in Tiefgaragen vorgesehen. Ansonsten befinden sich die notwendigen Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Zusätzliche öffentliche Stellplätze sind in ausreichender Zahl eingeplant.

6. Um eine ansprechende Gestaltung der Bebauung zu gewährleisten, sind im Textteil eingehende Festsetzungen enthalten. Zusätzlich ist beabsichtigt, besondere Gestaltungshinweise zu erarbeiten, deren Anwendung im Rahmen einer städtebaulichen Oberleitung zu regeln sein wird. Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt Pfullendorf und ihres Gemeinderats, das Gebiet Rosslauf I + II in seinem Erscheinungsbild so zu gestalten, daß eine städtebauliche, architektonische und ökologische Integration und Gesamthaltung erkennbar wird.

7. Das Gebiet Rosslauf I ist im Eigentum des Spitalfonds Pfullendorf. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die für die Erschließung erforderlichen Mittel sind in der Haushalts- und Finanzplanung der Stadt berücksichtigt.

10. Sep. 1992

Pfullendorf, den .....

STADT 13 PFULLENDORF

In Vertretung:

.....

Dinter
Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO KRISCH + PARTNER
STADTPLANER SRL + FREIE ARCHITEKTEN BDA
REUTLINGER STRASSE 2, 7400 TÜBINGEN 1