A u s f e r t i g u n g

Bebauungsplan

Roßlauf II, Gemarkung Pfullendorf

Es wird hiermit bestätigt, daß dem Gemeinderat der Stadt Pfullendorf beim Satzungsbeschluß alle Bestandteile des Bebauungsplanes (Begründung, Textteil, Gestaltungsplan Tei 1 + 2, desweiteren der Freiflächenplan mit sämtlichen Behördenstellungnahmen) vorlagen und somit der Abwägungsprozess gemäß § 1 Abs. 6 BauGB über sämtliche Unterlagen im Gemeinderat erfolgen konnte und die Öffentliche Bekanntmachung mit dem Inhalt dieses Bebauungsplanes (Satzungsbeschluß) übereinstimmt.
Der Freiflächenplan wird separat zum Bebauungsplan -nicht als Bestandteil- geführt.

Pfullendorf, den 26. Juli 1994

STADT 13 PFULLENDORF

.....

Bürgermeister
Dr. Schmid

GEMEINDE PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990, Bundesgesetzblatt II, Seite 889, 1122), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichtungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl I S. 466), und durch das Maßnahmegesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmeG) vom 28.04.1993 (BGBl I. S. 622).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (Bundesgesetzblatt II, Seite 889, 1122), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichtungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl I S. 466)

3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 17.12.1990 (Gesetzblatt S. 426)

4. Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I, Seite 5 f.).

TEXTTEIL
ZUM
BEBAUUNGSPLAN "ROSSLAUF II"
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 BauGB)

1.1.1	**Art** der baul. Nutzung (§ 1 ff BauNVO)	WA (Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO)
1.1.2	**Maß** der baul. Nutzung (§ 16 Abs.2 Nr. 1 und § 2 sowie § 20 Abs. 3 BauNVO)	höchstens:wie im Plan angegeben Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschl. der zu ihnen gehö-

renden Treppenräume und Umfassungswände werden bei

der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitgerechnet.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan. Evtl.ausgebaute Dachgeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet.

1.2 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

1.2.1

o = offene Bauweise.

1.2.2

a = abweichende Bauweise: offen, jedoch Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

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

Die Hauptfirstrichtungen 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 Grobstandortangaben zu verwirklichen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten. Pflanzliste vgl. **Anlage 1** zu diesem Textteil.

1.4.1

Pflanzgebot 1 - Anpflanzung entlang von Straßen.

Entsprechend der Darstellung im Lageplan sind entlang der Straßen mit Ausnahme notwend. Zufahrten und Zugänge - Baumpflanzungen, in den Zwischenräumen Strauchpflanzungen, vorzunehmen und zu unterhalten.

1.4.2

Pflanzgebot 2 - private Grünflächen allgemein, private Grünflächen an Wegen und an Mischfunktionsflächen:

Hier sind Bäume an den im Lageplan bezeichneten Grobstand-

orten sowie in den Zwischenräumen lockere Gehölze zu pflanzen und zu unterhalten.

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

1.5.1 Bei **offener Bauweise** (Einzel- und Doppelhäuser):

Garagen sind entweder in Verbindung mit dem Hauptbaukörper oder als Grenzbauten zu errichten. 0 ÷ 2,50m = Grenzbau

Anstelle von Garagen sind auch offene, überdeckte Stellplätze (Carports) zulässig.

1.5.2 Beim **Geschoßwohnungsbau:**

mindestens 50 % der Zahl der notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen (auch teilweise überdeckte Decks zulässig) unterzubringen.

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 also in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebengebäude 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 Gewächshäuser handelt.

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

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche unterirdische Stützbau-

werke (z.B. Betonkeile bei Rabattplatten), Fundamente, nicht wesentliche Böschungen und Stützmauern, sind in den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO)

2.1 Hauptgebäude

2.1.1 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).

Im hängigen Gelände dürfen die EFH-Ebenen bergseitig nicht mehr als 0,60 m Höhendifferenz zur jetzt bestehenden Altgeländeoberfläche bzw. zur festgelegten zugehörigen Straßenhöhe aufweisen. Höhenstaffelungen z.B. bei Reihenhäusern sind zulässig. Bei der Festlegung der EFH ist besonders in ebenem Gelände, die Wiederunterbringung des Erdaushubes auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

2.1.2 Gebäudehöhen
(§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

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

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

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

2.1.3 Dachform
(§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)

(a) Soweit Hauptfirstrichtungen vorgegeben sind, 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 ansetzendenn Pultdächern sind bis zur Ausnutzung der zulässigen Geschoßzahl und der max. Traufhöhen erlaubt.

2.1.4 Dachneigung
(§ 73 Abs. 1 Nr.1 LBO) Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

2.1.5 Dachdeckung
(§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Zulässig sind bei geneigten Dächern Ton- oder Betondachsteine, Farbe in der Skala rot bis braun.

2.1.6 Dachaufbauten/
Dacheinschnitte
(§ 73 Abs. 1/ 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. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

3. 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-Kleinplatten, 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 zwischen Naturstein und den eben erwähnten Betonsteinen zulässig. Die Beläge sind oberflächenwasserdurchlässig herzustellen, wo es von der Funktion her möglich ist. Stützmauern sind aus Natursteinen, Sichtbeton oder sonstigen natürlichen Materialien herzustellen.

2.3 Garagen

2.3.1 Bauart
(§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

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

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

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

Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mit 18° festgesetzt.

2.4 Gedeckte Stellplätze (Carports)

Offene, gedeckte Stellplätze sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Dachneigung, Firstrichtung wie Garagen. Ausnahmsweise sind verglaste Carports zulässig.

2.5 Ausnahmsweise zulässige Nebengebäude gem. Ziff.1.6

2.5.1 Äußere Gestaltung der Gartenhäuser u. Holzlagerschuppen

Holzverkleidung oder ausgemauertes Fachwerk.

2.5.2 Größe

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

2.5.3 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 (s. auch unter 3. Hinweise (d).

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)

Als Einfriedungen sind zugelassen:
Rasenkantensteine bis 10 cm Höhe darüber Hecken oder Holzzäunen bis insgesamt 70 cm Höhe.

Maschen- und 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 Rabattplatten gegen die Privatgrundstücke abgegrenzt (Hinterkante Rabatte = Grenze). Der zur Sicherung der Rabatte erforderliche Hinterbeton ist auf den Privatgrundstücken zu dulden, (s. auch unter 1.7).

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, ober 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.

Soweit der anfallende Erdaushub nicht auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden kann, (was auf jeden Fall anzustreben ist), ist er ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem städt. Tiefbauamt zu entsorgen.

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. Parabolantennen müssen farblich dem zugehörigen Dach oder der Wand angepaßt werden. Bei evtl. mehreren beabsichtigten Antennen auf einem Gebäude oder einer Gebäudegruppe ist dafür eine Gemeinschaftsantennenanlage vorzusehen.

3. 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. Außerdem wird vom gleichen Amt empfohlen, Oberflächenwasser soweit wie möglich im Planungsgebiet wirder zur Versickerung zu bringen.

(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. 2.1.1) sind mit den Bauvorlagen mind. 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenseiten vorzulegen. Außerdem müssen im Baugesuch die beabsichtigten Außenanlagen verbindlich dargestellt werden.

(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 des Baugebietes 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.

(h) Der anfallende private Erdaushub ist auf dem eigenen Gelände oder im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder unterzubringen. Ist dies nicht in vollem Umfang möglich, muß eine ordnungsgemäße Entsorgung vorgenommen werden.

(i) Als Wärmeenergie sollte ausschließlich das im GEbiet vorgehaltene Erdgas verwendet werden.

(k) Im Osten des Bebauungsplangebietes soll später eine Umgehungsstraße verlaufen. Trotz des unverbindlich vorgesehenen Abstandes zwischen Bebauung und Straßenrand von mind. 130,00 m sollten die künftigen Bauherrn in den betreffenden Zonen am Gebäude Schallschutzmaßnahmen vornehmen (z.B. entsprechende Grundrißgestaltung, Schallschutzfenster usw.).

(l) Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen weist das Landesdenkmalamt bei vor- und frühgeschichtlichen oder sonstigen Funden ausdrücklich auf die Befolgung des § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) hin.

(m) Bei Maßnahmen im Bereich der 110 kV-Freileitung des Badenwerkes an der östlichen Begrenzung des Planungsgebietes sollten folgende Berücksichtigungen beachtet werden:

"Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung gelten für die Planung baulicher Anlagen eingeschränkte Bauhöhen. Es können nur solche Gebäude mit Dacheindeckungen nach DIN 4102, Teil 7, errichtet werden, bei denen die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 bei Dachneigung > 15° von 3 m und Flachdach oder flachgeneigtem Dach 15° von 5 m zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.

Bei den Bauvorhaben, wo das Grundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In den Schnitten der Antragspläne ist die Bauwerkshöhe bezogen auf m über NN anzugeben.

Bei den im Freileitungsschutzstreifen zu pflanzenden Baum- und Strauchgehölzen sind nur solche niedrigwachsenden Arten vorzusehen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m keine Rückschnitte erfordern."

Ausgefertigt:

Pfullendorf, den 26. Juli 1994

STADT 13 PFULLENDORF

.....
(Dr. Schmid)
Bürgermeister

Krisch + Partner
Freie Architekten BDA
Stadtplaner SRL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
Tel.07071-34004
Fax.07071-36335

22.03.1994

Anlage 1

Pflanzgebot 1	Bäume:	Buche, Hainbuche, Kirsche, Linde, Vogelbeere, Stieleiche
	Sträucher:	Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Kornelkirsche, Hartriegel
Pflanzgebot 2	Bäume:	Stieleiche (Quercus robur) /Weide Spitzahorn/ Feldahorn Obstbäume, sowie die Bäume aus Pflanzgebot 1.
	Sträucher:	wie Pflanzgebot 1
	Wiesen:	extensiv zu nutzen und zu pflegen (1 - 2 x Mahd pro Jahr).

KRISCH + PARTNER
FREIE ARCHITEKTEN BDA
STADTPLANER SRL

REUTLINGER STRASSE 4
72072 TÜBINGEN
TEL. 07071-34004
FAX. 07071-36335

Stadt Pfullendorf

Kreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über den Bebauungsplan "Roßlauf II," Pfullendorf.

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I,S.2253), § 73 der Landesbauorndung 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 3. 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 **23.06.1994** den Bebauungsplan "Roßlauf II," 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 Bebauungsplan besteht aus:
1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan als Übersichtsplan M 1/10000
2. Gestaltungsplan M 1/500 (Bebauungsplan mit Legende) Teil 1 + 2
3. Textteil zum Bebauungsplan mit Begründung und Bebauungsvorschriften.

§ 3
Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

Dieser Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (vgl. Wohnungsbauerleichterungsgesetz-WoBauErlG).

§ 4
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.

§ 5
Inkrafttreten

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

Pfullendorf, den 26. Juli 1994

Der Bürgermeister: STADT 13 PFULLENDORF .....
Dr. Schmid

Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Pfullendorf, den 26. Juli 1994

Der Bürgermeister: STADT 13 PFULLENDORF .....
Dr. Schmid

- Original -

Stadt Pfullendorf
Kreis Sigmaringen

BEBAUUNGSPLAN ROSSLAUF II 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 Flächennutzungsplanes der VVG Pfullendorf zu sehen.

2. Das Planungsgebiet Rosslauf II ist als Ergänzung des schon bestehenden Bebauungsplanes Rosslauf I zu sehen. Das Planungsgebiet schließt östlich an den Bebauungsplan Rosslauf I an und erstreckt sich grob bis zur Freihaltezone der Badenwerk-Freileitung im Osten. Im Süden läuft das Gebiet zwischen dem Verkehrsweg 2165/2 und oben erwähnter Freileitung fast zusammen. Im Norden findet eine Begrenzung für das Baugebiet an der Parzelle 2269 bzw. mit der Straße zur Anbindungserschließung bis zur L 194 statt. Die Westbegrenzung besteht, wie oben bereits angeführt, im Südbereich durch den Bebauungsplan Rosslauf I und im Nordbereich grob am östlichen Ende der Parzellen 2309 bis 2283/1, einschl. der erwähnten Straßenanbindung an die L 194.

Das eben beschriebene Gesamtgebiet (Rosslauf II einschl. teilbereiche 1 + 2), umfaßt eine ca. Fläche von 14,7 ha. Wobei ein Teilbereich von ca. 8,3 ha eine dichtere Bebauung aufweist, ca. 5,9 ha, sowohl dichter als auch lockerer bebaut sein könnte. Der Rest von ca. 0,5 ha ist die Fläche für die Anbindungsstraße zur L 194. Wie im Rosslauf I wird auch im Gebiet Rosslauf II im Rahmen der Landeswohnungsbauförderung ein Wohnungsbauschwerpunktprogramm verwirklicht.

Dieses Programm wird auf der bereits oben aufgeführten ca.8,3 ha Fläche verwirklicht, die quasi spiegelbildlich zum Gebiet Rosslauf I östlich des Verkehrsweges 2165/2 liegt. Hier werden entsprechend den Kriterien des Wohnungsbauschwerpunktprogrammes die gleichen planungsinhaltlichen Maßstäbe wie bei Teilbereich Rosslauf I angesetzt, so daß Rosslauf I und Rosslauf II am Ende, wie beabsichtigt, eine städtebauliche Einheit im Rahmen des Wohnungsbauschwerpunktprogrammes darstellen werden.

In diesem Teilbereich 1 (ca. 8,3 ha) sollen 313 Wohneinheiten untergebracht werden. Bei 2,5 Personen pro Wohneinheit ergeben das 783 Einwohner. Der Wert Einwohner pro ha ist demzufolge 94.

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplangebietes Rosslauf II befindet sich nördlich der verlängerten Straße Zum Eichberg, er hat eine Fläche von ca. 5,0 ha. Dieser Teil gehört nicht zum Wohnungsbauschwerpunktprogramm. Die Stadt beabsichtigt hier, nachdem aufgrund der besonderen Zweckbestimmung in den Gebieten des Wohnungsbauschwerpunktprogrammes nicht alle sonstigen Bauwilligen ihre Pläne verwirklichen konnten, im Teilbereich 2 Flächen vorzuhalten, wo diese Bedürfnisse ebenfalls noch abgedeckt werden können. Gedacht ist dabei an eine flexible Überbauung, die sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Geschoßwohnungsbau im sinnvollen Gemenge vorweisen könnte. Durch entsprechende Pflanzgebotsstreifen findet auch dieses Gebiet genauso wie die übrigen Baugebietsausweisungen einen harmonischen Übergang in die anschließende Landschaft. Die Gesamtflächenbilanz, die sich aus den Gebieten Rosslauf I und Rosslauf II ergeben, werden in der Flächennutzungsplanung entsprechend berücksichtigt.

3. Es handelt sich bei dem Bebauungsplangelände um eine leicht nach Südosten geneigte Fläche, die lediglich zum Verkehrsweg 2165/2 eine etwas stärkere Neigung aufweist, die ihre Entsprechung auch spiegelbildlich im Gebiet Rosslauf I hat. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß es sich hier um ackerbauliche Flächen handelt. Besonderheiten bezüglich des geologischen Untergrundes werden nicht mitge-

teilt. Auch ist aufgrund intensiver Nachforschungen nicht mit Altlasten zu rechnen. Sollten trotzdem wider Erwarten Befunde aufgedeckt werden, werden die entsprechenden gesetzlichen Regelungen angewendet. Anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit wieder im eigenen Grundstück oder zumindest im Planungsgebiet untergebracht werden (Massenausgleich). Ebenso ist eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen, soweit dies vom bestehenden Untergrund her realisierbar ist. Entsprechende Vorschläge sind im Freiflächengestaltungsplan und im Versickerungskonzept (1 : 500) für den Teilbereich 1 enthalten. Lärmbelästigungen durch die weiter im Süden liegenden Betriebsanlagen der Firma Alno sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der im Zwischenbereich im Zusammenhang mit dem Planungsgebiet Rosslauf I erfolgten Aufschüttungen nicht zu erwarten. Die Obstbaumalleen bleiben fast vollständig erhalten. Entsprechende Ergänzungspflanzungen sind vorgesehen. Zum Verkehrsweg 2165/2 ist ebenso wie in Rosslauf I eine größere Grünzone vorgesehen.

Im Osten des Bebauungsplangebietes soll später eine Umgehungsstraße verlaufen. Der Mindestabstand zwischen Bebauung und Straßenrand ist mit 130,00 m vorgesehen. Schallschutzvorkehrungen an den betroffenen Gebäuden sollten daher gleich mit eingeplant werden. Freizuhaltende Sichtdreiecke im Gebiet Rosslauf II - Teilbereich 1 sind nicht nötig, da sich in diesen Bereichen öffentliche Grünflächen mit entsprechend niedrigem Bewuchs befinden.

Für das Bebauungsplangebiet Rosslauf II wurde eine gesonderte Freiflächen- und Grünordnungsplanung mit einem Versickerungskonzept für das Oberflächenwasser vorgenommen, die sich durch entsprechende Festsetzungen im Plan niederschlägt.

Auswirkungen auf die Infrastruktur durch diesen Bebauungsplan sind nicht abzusehen, da in der Stadt Pfullendorf bereits vorausblickend entsprechende Vorkehrungen getroffen wurden.

4. Das Gesamtgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Ein Kinderspielplatz ist eingeplant. Der Kindergarten sowie Ladengeschäfte befinden sich im Bereich Rosslauf I.

5. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt vorerst durch die verlängerte Straße Zum Eichberg und später über die neue Anbindung an die L 194. Intern zweigen von der Hauptsammelstraße 1 Nebenerschließungsflächen in abgestufter Wertigkeit ab. Bei dem vorgegebenen Fahrerschließungssystem sind die Belange des Brandschutzes durch die Ausweisung entsprechend dimensionierter Wendeplattenanordnungen voll berücksichtigt worden. Das gesamte Gebiet erhält Erdgasanschluß. Es wird davon ausgegangen, daß bei der Energieversorgung auf Erdgas zurückgegriffen wird.

Die sonstigen Ver- und Entsorgungen sind durch Anschlüsse an das vorhandene städtische Netz gesichert. Eine bislang offene Frage über die Kapazität der Sammelkläranlage im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanung ist zwischenzeitlich positiv geregelt worden. Als weitere Angaben liegen zur jeweiligen vergleichenden Beurteilung folgende Werte als Zusammenfassung vor:

Rosslauf II (Teilbereich 1)

Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbereich 1)	8,2877	ha
Flächenanteil für Bauplätze	5,4455	ha
Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen	1,6532	ha
Anteil der öffentlichen Grünflächen	0,9185	ha
Anteil der ausgewiesenen privaten Grünflächen	0,2705	ha
Anzahl der Wohneinheiten (2,5 E/WE =782,5 EW)	313	
Bruttoeinwohnerdichte	94	(E/ha).

Für das Planungsgebiet 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 I.

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 sind im Bereich Rosslauf I besondere Gestaltungshinweise erarbeitet worden, die auch auf den Teilbereich Rosslauf II Anwendung finden. Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt Pfullendorf und ihres Gemeinderates, 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 II ist im Eigentum des Spitalfonds Pfullendorf und in Teilen in Privatbesitz. Für den Teilbereich des Spitalfonds sind keine Umlegungen nötig. Bei den Privatgrundstücken ist weitgehendes Einvernehmen vorhanden, so daß bodenordnende Maßnahmen hier ohne größere Schwierigkeiten abgewickelt werden könnten.

26. Juli 1994

Pfullendorf, den .....

STADT 13 PFULLENDORF

.....

Dr. Schmid
(Bürgermeister)

KRISCH + PARTNER
FREIE ARCHITEKTEN BDA
STADTPLANER SRL
REUTLINGER STRASSE 4
D-72072 TÜBINGEN
TEL. 07071-34004
FAX. 07071-36335

22.03.1994