NDE PFULLENDORF
SIGMARINGEN

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.

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