Örtliche Bauvorschriften

Tummelhaus - Erweiterung

Stadt Pfullendorf

Donaueschingen, 28.07.2008

Im Auftrag der

Stadt Pfullendorf
Bauverwaltungsamt

bearbeitet von:

ARCUS Ing. - Büro
Stadtplanung und Landschaftsplanung
CAD + GIS Bioenergienutzung

Hindenburgring 34 Fon 0771-831435
78199 Donaueschingen Fax -8978679

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)
erfolgt in der Bebauungsplan-Änderung „Allgemeines Wohngebiet Tummelhaus-Erweiterung" der Stadt Pfullendorf vom 28.07.2008

II. RECHTSGRUNDLAGEN Seite 2

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
nach LBO und GO

1. Dachform (§ 74 Abs..1 Nr. 1 LBO) Seite 2
2. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Seite 2
5. Leitungsführung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Seite 2

IV. BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung
   1.1 Veranlassung Seite 3
   1.2 Auftragsvergabe Seite 3

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
   2.1 Verbindlicher Bauleitplan Seite 3
   2.2 Regelungsbedarf Seite 3
   2.3 Abgrenzung Seite 3

3. Städtebauliches Konzept Seite 3

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften
   4.1 Dachform Seite 4
   4.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen Seite 4
   4.3 Leitungsführung Seite 4

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Tummelhaus-Erweiterung“ wurden auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- 🕮 **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBL., S. 617) zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBL S. 760)
- 🕮 **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO)** in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581, ber. S. 698)

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) nach LBO und GO

Die zeichnerische Darstellung der Festsetzungen ist neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Tummelhaus-Erweiterung“ i.d.Fassung vom 28.07.2008 wiedergegeben.

1. DACHFORM (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Ausnahmen hiervon können für Garagen gemacht werden, sofern sie als Dachterrassen genutzt oder mit einer flächigen und dauerhaften Dachbegrünung versehen werden. Dann ist ein Flachdach zulässig (s. Nutzungsschablone zeichn. Teil).

1.2 Die Dachneigung wird auf 18–28° (Wohnhäuser „A“ + „D“) bzw. 28-38° (Wohnhäuser „B“ + „C“) festgelegt (s. Nutzungsschablone zeichn. Teil).

2. GESTALTUNG UND NUTZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. LBO)

2.1 Nicht bzw. wenig genutzte Freiflächen und Baumscheiben sind gärtnerisch anzulegen.

3. LEITUNGSFÜHRUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1 Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

IV. BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNG

1.1 Veranlassung

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung und aufgrund von Investoreninteresse im Bereich Wohnbauflächen den Bebauungsplan „Tummelhaus“ zu ändern mit der angrenzenden Gebietserweiterung „Allgemeinen Wohngebiet Tummelhaus – Erweiterung“ Damit sollen neben den bauplanungsrechtlichen auch die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Letzteres soll durch Erlass einer Satzung Örtlicher Bauvorschriften umgesetzt werden.

1.2 Auftragsvergabe

Dazu wurde im Frühsommer 2008 der Auftrag zur Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften und zur Fortführung des Verfahrens an das Ing.-Büro ARCUS vergeben.

2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Verbindlicher Bauleitplan

Die BPlan-Änderung „Tummelhaus-Erweiterung“ dient der Schaffung von Wohnraum in frei-stehenden Wohnhäusern und wird im Verfahren parallel mit den Örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

2.2 Regelungsbedarf

Zur städtebaulichen Ordnung sind die bauplanungsrechtlichen Vorschriften an dieser Stelle durch bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen.

2.3 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der BPlan-Änderung „Tummelhaus-Erweiterung“ in der Fassung vom 28.07.2008 .

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept im bauordnungsrechtlich – gestalterischen Bereich sieht vor dem Hintergrund des südlich angrenzenden Bebauungsplanes von 1980 im Wohngebiet Tummelhaus eine Übernahme der für diesen BPlan-Bereich geltenden Festsetzungen vor:

- die Dachform und Dachneigung und die
- Gestaltung und Nutzung unbebauter Freiflächen sowie Verzicht auf Freileitungen (= Aufgabe Örtl. Bauvorschriften)

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachform

Als Dachform werden Satteldächer festgesetzt, die eine Dachneigung von 18-28° im Bereich der Wohnhäuser „A“ und „D“ und 28-38° im Bereich der Wohnhäuser „B“ und „C“ aufweisen können. Für Garagen können abweichend hiervon Flachdach-Lösungen zugelassen werden, sofern eine Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse oder die Ausbildung einer flächigen und dauerhaften Dachbegrünung verwirklicht wird.

4.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Solche Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

4.3 Leitungsführung

Die unterirdische Leitungsverlegung entspricht aus Sicherheits- und ästhetischen Gründen dem Stand der Technik.

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über die **örtlichen *Bauvorschriften*** zur Bebauungsplanänderung **„Tummelhaus“**, Gemarkung Pfullendorf, gemäß § 74 Landesbauordnung

Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Tummelhaus“.

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 1, 3, 4, 5 und Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 25.04.2007, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 mit Änderung vom 14.02.2006, hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am **23.10.2008** für die Bebauungsplanänderung *„Tummelhaus“* örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist der in § 2 der Bebauungsplansatzung genannte Gestaltungsplan maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in der Fassung vom 28.07.2008.

§ 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.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

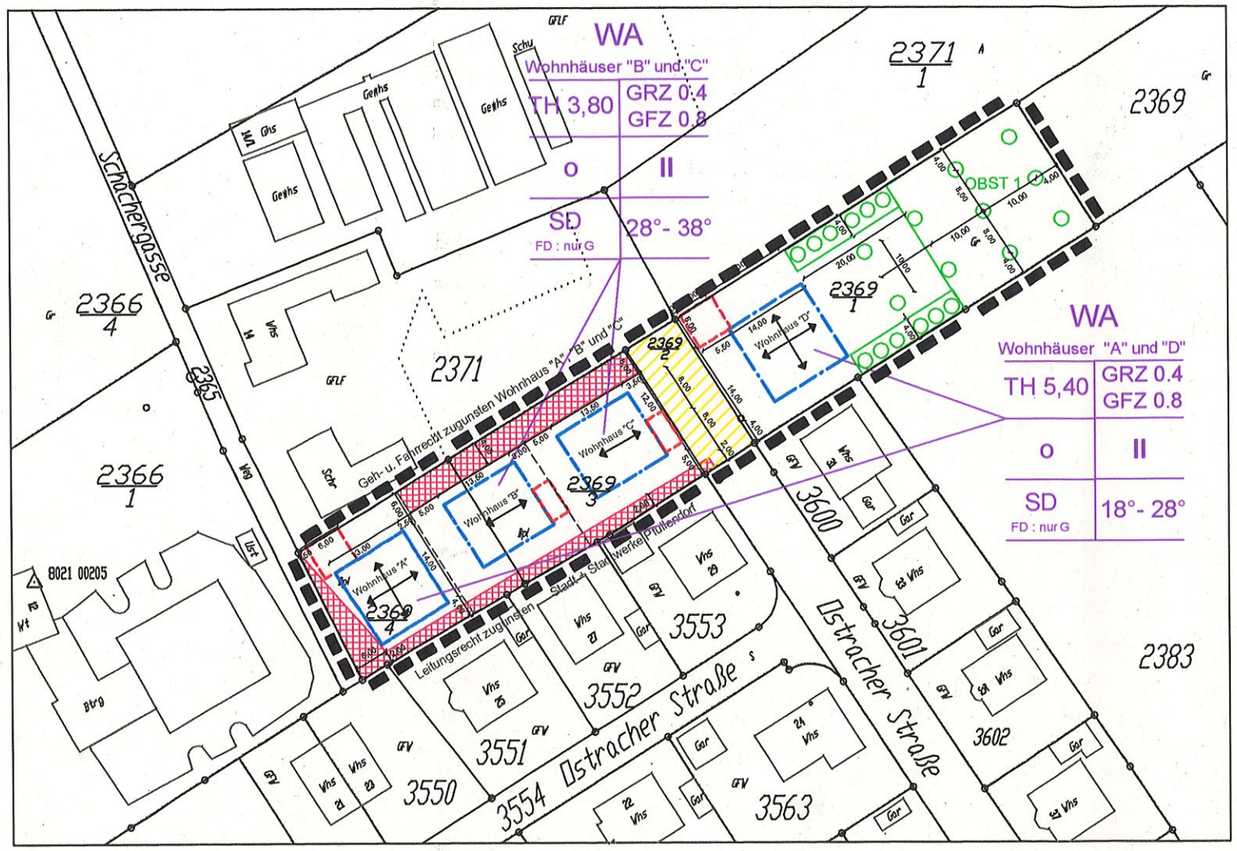
Pfullendorf, den 27.10.2008

STADT PFULLENDORF

Thomas Kugler, Bürgermeister

Bebauungsplanänderung Stadt Pfullendorf

" Tummelhaus - Erweiterung"



Verfahrensvermerke

Änderungssbeschluß	a) Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat der Stadt Pfullendorf beschlossen	am	24.06.2004
	b) Ortsübliche Bekanntmachung	am	28.07.2004
Bürgerbeteiligung	Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 09.08.04	bis	23.08.2004
Träger öffentl. Belange	Die TöB-Beteiligung erfolgte gem. § 4 (1) BauGB vom 18.08.04	bis	23.09.2004
Bürgerbeteiligung	Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 07.07.08	bis	18.07.2008
Auslegungsbeschluß	Der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf hat den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen	am	21.08.2008
Öffentliche Auslegung	Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung	am	27.08.2008
	öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 08.09.08	bis	08.10.2008
Satzungsbeschluß	Der Bebauungsplan wurde gem § 10 (1) BauGB i. Verb. mit § 4 Gemeindeordnung vom Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen	am	23.10.2008
Genehmigung	Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.		
Ausfertigung	Ausgefertigt: Stadt Pfullendorf, den 27. OKT. 2008 Bürgermeister Thomas Kugler		
Inkrafttreten	Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 (3)BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	am	29.10.2008

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften aufbauend ausgearbeitet:

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I,S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl.I,S.3316)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I,S.132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs-u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I,466 ff)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I,S.58 und BGBl III 213-1-6)

Landesbauordnung
(LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.,S.617) zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. 760)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg
vom 24.07.2000 (GBl.,S.581, ber. S. 698)

Festsetzungen nach BauGB, BauNVO + PlanzVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m. BauNVO)

WA — allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) — s. textl. Festsetzungen Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

TH 3,80	Traufhöhe in m als Höchstgrenze (§18 BauNVO)	s. textl. Festsetzungen Ziff. 2
GRZ 0.4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§19 BauNVO)	s. textl. Festsetzungen Ziff. 2
GFZ 0.8	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§20 BauNVO)	s. textl. Festsetzungen Ziff. 2
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§20 BauNVO)	s. textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise — s. textl. Festsetzungen Ziff. 3

Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 u. 4 BauGB)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche — s. textl. Festsetzungen Ziff. 4
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung

Garagen zulässig — s. textl. Festsetzungen Ziff. 4

Öffenliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

geplante Erschließung mit Gehweg — s. textl. Festsetzungen Ziff. 6

Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 + 25a BauGB)

OBST 1 — Biotopfläche : Anlage einer Streuobstwiese — s. textl. Festsetzungen Ziff. 8

Pflanzgebot Bäume gemäß Pflanzliste C — s. textl. Festsetzungen Ziff. 10

Pflanzgebot Hecke gemäß Pflanzliste B — s. textl. Festsetzungen Ziff. 10

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

zu sichernde Fläche mit Nutzungszweck — s. textl. Festsetzungen Ziff. 9

Abgrenzungen, Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8,00 12,50 Vermaßung

Festsetzungen nach LBauO und GO

Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

SD	Satteldach mit 18°-28°/28°- 38° Dachneigung	s. textl. Festsetzungen Ziff. 1
FD : nur G	Flachdach nur als Ausnahme bei Garagen	s. textl. Festsetzungen Ziff. 1

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Höhe baulicher Nutzung : Traufhöhe	Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl
Bauweise	Geschoßzahl
Dachform	Dachneigung

Stand: 28.07.2008
Maßstab 1 : 1.000
0 10 20 30 m

ARCUS
Tel 0771-8314-35 Fax 0771-8314-50
Hindenburgring 34 78166 Donaueschingen
Stadt- + Landschaftsplanung / CAD+GIS / Bioenergie - Nutzung