# Bebauungsplanänderung
# Allgemeines Wohngebiet

# 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 FESTSETZUNGEN**
**nach BauGB/BauNVO**

**II. RECHTSGRUNDLAGEN** Seite 3

**III. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
**nach BauGB/BauNVO**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Seite 3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Seite 3
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Seite 3
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB) Seite 3
5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Seite 4
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Seite 4
7. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Seite 4
8. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Seite 4
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Seite 4
10. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Seite 4
11. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB) Seite 5

Pflanzlisten A , B und C Seite 5

**IV. BEGRÜNDUNG**

1. Vorbemerkung
   1.1 Veranlassung Seite 6
   1.2 Auftragsvergabe Seite 6

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
   2.1 Vorbereitende Bauleitplanung Seite 6
   2.2 Erschließung Seite 7
   2.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung Seite 8
   2.4 Naturhaushalt und Landschaftsbild Seite 8

3. Städtebauliches Konzept Seite 8

4. Begründung der Festsetzungen Bauplanungsrecht
   4.1 Art der baulichen Nutzung Seite 9
   4.2 Maß der baulichen Nutzung Seite 9
   4.3 Bauweise Seite 10
   4.4 Überbaubare Grundstücksflächen Seite 10
   4.5 Flächen für Nebenanlagen Seite 11

4.6 Verkehrsflächen Seite 11
4.7 Behandlung des Niederschlagswassers Seite 11
4.8 Maßnahmen zugunsten Natur und Landschaft / Anpflanzen von Bäumen Seite 11
4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Seite 14
4.10 Höhenlage der Gebäude Seite 14

5. Hinweise zur Umsetzung des BPlanes
5.1 Leitungsführung Seite 15
5.2 Altlasten verdächtige Flächen Seite 15
5.3 Bodenschutz Seite 15

6. Realisierung
6.1. Flächenbilanz Seite 15
6.2. Kosten Seite 15
6.3. Bodenordnung Seite 15
6.4. Verfahren Seite 15

Anlage 1 Plan Leitungsrechte zu Ziff. 4.9
Anlage 2 Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung „Tummelhaus-Erweiterung" wurde auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (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- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I, 466 ff)
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBL. I, S.58, BGBL III 213-1-6)
- **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. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
**nach BauGB, BauNVO und PlanzVO**

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird in den im zeichnerischen Teil eingetragenen Bereichen ein **allgemeines Wohngebiet WA** festgesetzt **(§ 4 BauNVO)**

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch die Traufhöhe, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Baugrenze festgeschrieben und der Nutzungsschablone in den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

2.2 Die Traufhöhe von 3,80m wird gemessen zwischen der Rohbodenoberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der *aufgehenden Fassade* mit der *Unterkante Dachsparren*. Zur Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) s.u. Ziffer 11.

### 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO).

### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten und durch Maßangaben definierten blauen Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1+3 BauNVO).

4.2 Garagen sind nur in den im zeichnerischen Teil festgesetzten und durch Maßangaben definierten, roten und blauen Baugrenzen zulässig (§12 BauNVO i.V. m. §23 Abs.1+3 BauNVO).

## 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind im Baugebiet zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO) die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen .

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen, die der Erschließung dienen, sind als „geplante Erschließung mit Gehweg" durch Planeintrag im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

## 7. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Die Versickerung unbelasteter Niederschläge der Dächer erfolgt über die privaten Grundstücks-(Grün-)flächen

7.2 Die Stellplätze und Zufahrten werden zu diesem Zweck in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.

## 8. MASSNAHMEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die im zeichnerischen Teil mit „Obst 1" bezeichnete Teilfläche des Flrst.Nr. 2369/1 ist als Wiese neu mit standortgerechter Saatgutmischung einzusäen und mit acht Hochstämmen gemäß zeichnerischen Festsetzungen und gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen. Auf die Hochstammqualität der zu pflanzenden Bäume mit mind. 180cm Stammhöhe zwischen Wurzelhals und Ansatz der Leitäste ist zu achten

## 9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Das im zeichnerischen Teil bezeichnete Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Stadtwerke Pfullendorf dient der Führung von Versorgungsleitungen. Die Zugänglichkeit im Verlauf der verschiedenen Flurstücke ist sicher zu stellen.

9.2 Das im zeichnerischen Teil bezeichnete Geh- und Fahrrecht zugunsten Wohnhaus "A" dient der Erschließung der begünstigten Flurstücke mit den Wohnhäusern "A","B" und "C" und weist eine Breite von 4m parallel und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Flrst.Nr. 2369/3 auf.

## 10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1 Die im zeichnerischen Teil bezeichneten Pflanzstandorte im Bereich Flrst.Nr. 2369/1 außerhalb des Bereiches „Obst 1" werden mit 2 Streuobst-Hochstämmen gemäß Pflanzliste C bepflanzt. Auf die Hochstammqualität der zu pflanzenden Bäume mit mind. 180cm Stammhöhe zwischen Wurzelhals und Ansatz der Leitäste ist ebenso zu achten wie auf den Charakter als regionaltypische Sorte.

10.2 Die im zeichnerischen Teil mit „Pflanzgebot gemäß Pflanzliste B" bezeichneten Flächen des Flrst.Nr. 2369/1 sind mit einer doppelreihigen Hecke gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen

## 11. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

11.1 Die Höhenlage der Gebäude und die max. Firsthöhe beziehen sich auf die EFH (= Erdgeschoß-Fußboden-Höhe). Als EFH gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Die maximal zulässige Höhe der EFH ü.N.N. liegt bei Gebäuden höchstens 0,50m über dem als Bezugshöhe heranzuziehenden Messpunkt im natürlichen Gelände. Der Messpunkt liegt im Schnittpunkt der beiden Diagonalen des Baufensters. Die EFH wird im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens endgültig mit dem Baurechtsamt der Stadt Pfullendorf festgelegt.

**Pflanzliste A**
Großkronige Laubbäume als Hochstämme der Arten
- Bergahorn - Gemeine Esche - Spitzahorn - Stieleiche - Sommerlinde

**Pflanzliste B**
Büsche und kleine Bäume der Arten
- Hasel - Vogelkirsche - Roter Hartriegel - Pfaffenhütchen - Hundsrose
- Schlehe - Echter Kreuzdorn - Gewöhnlicher Liguster - Wolliger Schneeball

**Pflanzliste C**
Regionaltypische Obstsorten als Hochstämme gemäß Liste des Landratsamtes Sigmaringen – Untere Naturschutzbehörde

## 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 mit dem Änderungsverfahren „Tummelhaus-Erweiterung" des Bebauungsplanes „Tummelhaus" von 1980 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Ein Baugesuch auf Flurstück 2369/4 wurde nach § 34 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Pfullendorf befürwortet und von der Stadtverwaltung – Baurechtsamt genehmigt. Eine gerichtliche Anfechtung zweier Grundstücksnachbarn hatte keinen Erfolg.

Mit einer identischen Bauvoranfrage ließ der gleiche Investor für Flurstück 2369/3 - ebenfalls nach § 34 BauGB, eine Baugenehmigungsfähigkeit prüfen. Hier sahen jedoch die Stadtverwaltung und der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf das Erfordernis nach §1 BauGB gegeben, mittels eines verbindlichen Bauleitplanes die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange städtebaulich zu ordnen :

1. ein mögliches drittes Baugesuch auf Flurstück 2369/1 im Außenbereich (der Investor ist Eigentümer der drei Grundstücke 2369/1, 2369/3 und 2369/4)
2. die Klärung der öffentlichen Erschließung und rein privater Zuwegung
3. die Einbeziehung von Interessen der künftigen Grundstücksnutzung der nördlichen Grundstückseigentümer (Flurstücke 2371, 2371/1 und 2371/2)
4. die Berücksichtigung der Belange der südlichen Grundstücksangrenzer
5. die Klärung des erforderlichen Neuverlaufes der Abwasserleitung von Gebäude Schächergasse 14
6. die Sicherung mehrerer öffentlicher und privater Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

### 1.2 Auftragsvergabe

Dazu wurde im Frühjahr 2008 der Auftrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BPlan) und zur Fortführung des Verfahrens nach §13a BauGB an das Ing-Büro ARCUS vergeben.

## 2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die BPlan-Änderung „Tummelhaus-Erweiterung" wird aus dem aktuellen **FNP der Verwaltungs-gemeinschaft Pfullendorf abgeleitet.**

Die in Rede stehende Fläche von insgesamt ca. 3.350 m² ist im unten abgebildeten Auszug aus dem FNP dargestellt. Daraus wird ersichtlich , dass die BPlan-Abgrenzung über die Wohngebietsausweisung des FNP um etwa das Doppelte hinausragt.

Die Gründe, die dennoch für eine Ableitung sprechen, sind

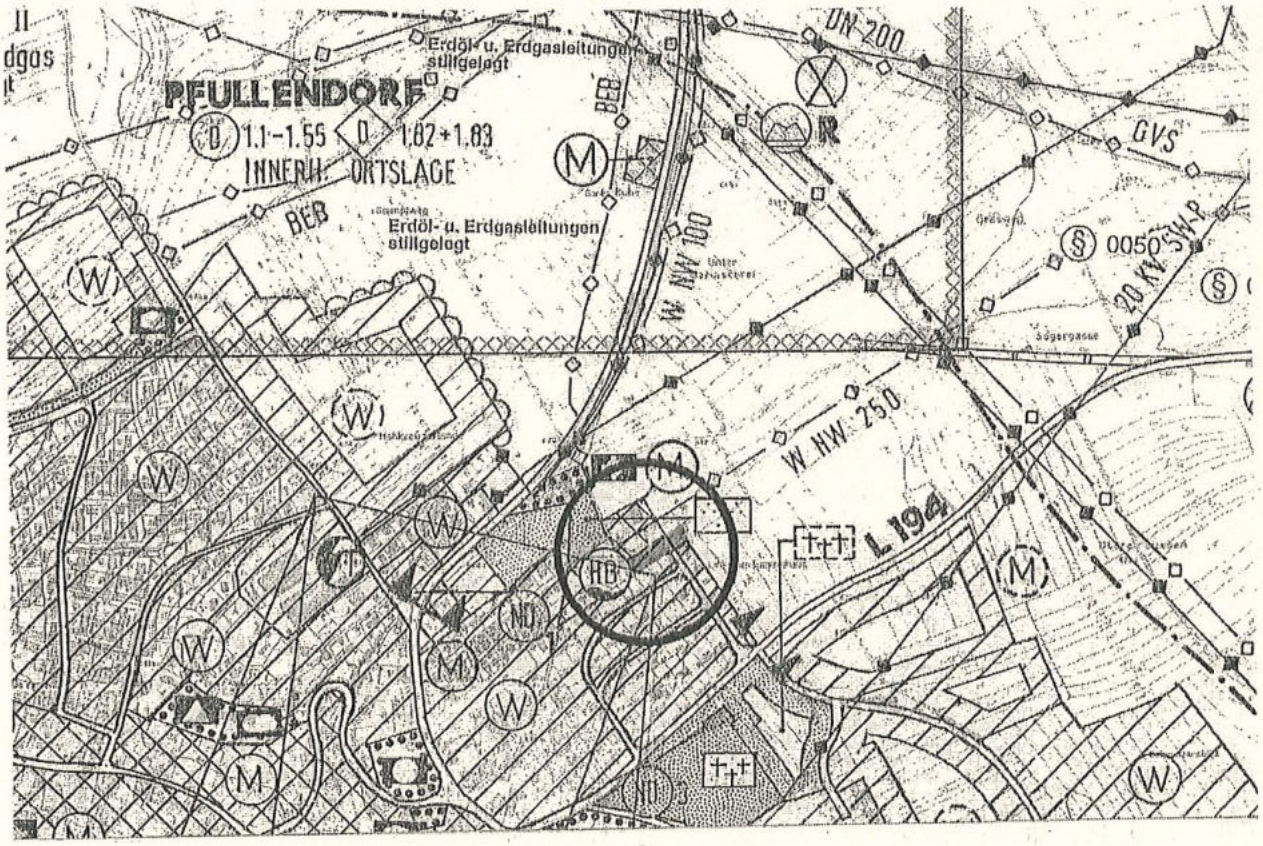
1. die tatsächlich baulich in Anspruch genommene Fläche erhöht sich von ca. 1.850 m² (= im FNP enthalten) um ca. 470 m² oder ca. 25% ( = vierter Bauplatz) auf etwa 2.320 m²

2. die zusätzlich, über den FNP hinaus in Anspruch genommene Fläche von insgesamt etwa 1.520 m² teilt sich weit überwiegend auf nicht baulich nutzbare Ausgleichsmaßnahmen und Grünflächen auf
   a. eine Ausgleichsmaßnahme mit ca. 600 m² und
   b. eine private Grünfläche mit ergänzender Ausgleichsmaßnahme von 450m²
   c. und der zusätzliche Bauplatz mit 470 m²

   Die baulich nutzbare Fläche umfasst somit knapp 31% gegenüber 69% nicht baulich nutzbarer Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und privates Grün.

3. Die Angliederung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen an die geplante Bebauung und damit auf Grundstücken des Eingriffsverursachers ermöglicht den Ausgleich Schutzgut bezogen und ortsnah zum Eingriff

Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan M 1:10.000






Stand 28.07.2008

## 2.2 Erschließung

Die Erschließung ist vorgesehen über die aus dem südlich angrenzenden Wohnbaugebiet „Tummelhaus" an die geplante Fläche heranführende Ostracher Straße mit allen erforderlichen Infrastrukturanschlüssen.

Als Alternative verworfen wurde eine Anbindung an die von Norden heranführende Schächergasse, da hier weder die erforderlichen Infrastrukturanschlüsse gegeben sind noch die für eine verkehrliche Anbindung notwendigen Flächen zur Verfügung stehen.

## 2.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Nach dem aktuell geltenden FNP ist der Standort des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Norden von Mischgebietsflächen und im Süden von dem allgemeinen Wohngebiet nach dem Bebauungsplan „Tummelhaus" von 1980 umgeben. Westlich befindet sich ein Wasserhochbehälter und nach Osten grenzt die geplante Neubaufläche an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich an.

## 2.4 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Das gesamte Gelände des geplanten Wohngebietes ist als eutrophes Grünland in landwirtschaftlicher Nutzung. Ein Vernetzungszusammenhang zwischen der mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Fläche des westlich angrenzenden Wasserhochbehälters und östlich gelegenen Flächen besteht nicht, da dort ausschließlich Ackernutzung vorzufinden ist.

Landschaftlich gesehen handelt es sich um eine ca. 25m breite „Baulücke" zwischen der Mischgebietsbebauung Schächergasse 14 und 14/1 und der Wohngebietsbebauung „Tummelhaus".

# 3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept für das geplante Wohngebiet orientiert sich an den Vorgaben des südlich angrenzenden Wohngebietes Tummelhaus aus den 80er Jahren :

- allgemeines Wohngebiet mit
- frei stehenden Einfamilienhäusern und
- Satteldach-Ausbildung in
- maximal zweigeschossiger Bauweise

ohne besondere räumliche und strukturierende Komponenten

Daraus ergibt sich die Übernahme aller Festsetzungen als Mindestmaß auch für den hier aufzustellenden BPlan „Tummelhaus-Erweiterung", um so gleiche Bedingungen *mit* der Nachbarschaft und *für* die Nachbarschaft herzustellen.

## 4. BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Versorgungssituation mit Wohnraum im Mittelzentrum Pfullendorf zu verbessern und einem interessierten Investor die Planungssicherheit zu geben, wird ein „allgemeines Wohngebiet" nach §4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des südlich angrenzenden BPlan-Gebietes „Tummelhaus" aus dem Jahr 1980.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt :

1. die Traufhöhe (TH) als Höchstgrenze,
2. die Grundflächen (GRZ)- und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
3. und die Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

Alle genannten Festsetzungen – mit Ausnahme einer um 30cm höheren Traufhöhe, entsprechen in ihrer maximal möglichen Nutzung den Festsetzungen des südlich angrenzenden BPlan-Gebietes „Tummelhaus" aus dem Jahr 1980. Damit soll sowohl dem städtebaulichen Erscheinungsbild als auch den nachbarlichen Belangen in der Weise Rechnung getragen werden, dass die vorliegende, mit ca. 0,33 ha kleinteilige Erweiterung dem bestehenden Plangebiet mit ca. 4,5 ha angepasst wird.

Im Einzelnen:

- **Traufhöhe** : ihre Höhe von 3,80m setzt sich zusammen aus einer Geschosshöhe (hier 2,75m inkl. Decke) und einem Kniestock von 1,05m. Sie wird an der Außenseite der Fassade gemessen zwischen der Rohbodenoberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt *aufgehende Fassade* mit der *Unterkante der Dachsparren*. Damit wird eine „Auf-Sparren-Dämmung" als positive Energiesparmaßnahme nicht zu Lasten des Wohnraumes angesetzt. Die Höhe des Erdegeschossfußbodens wird in ihrem Bezug zum natürlichen Geländeverlauf festgelegt (s.u. Ziff. 4.10). Eine abschließende Abstimmung hat mit dem Baurechtsamt der Stadt Pfullendorf zu erfolgen.
- **Grundflächen- und Geschoßflächenzahl** : die Werte 0.4 (= 40% der Grundstücksgröße) für die GRZ bzw. 0.8 für die GFZ werden analog dem BPlan „Tummelhaus" festgesetzt.
- **Vollgeschoße** : Zur Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Wohnfläche in zwei Geschoßen realisierbar sein. Durch die Traufhöhenbegrenzung i.V. mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung eines Satteldaches einschl. Dachneigung ergibt sich das beabsichtigte architektonische Erscheinungsbild einer „in-etwa-Eingeschossigkeit" .

Die drei Festsetzungen erfüllen in ihrem Zusammenwirken die Aufgabe und den Zweck, das städtebauliche Erscheinungsbild der kleinteiligen Erweiterungsfläche dem südlich angrenzenden Wohnbaugebiet anzupassen und seine Nutzungskennziffern zu übernehmen. Auf die auch mögliche Angleichung an die nördlich angrenzende Bebauung (Schächergasse 14) mit ihrer vollen Zweigeschossigkeit plus Satteldach wurde verzichtet, da so nachbarliche und Investoreninteressen zur Deckung gebracht werden können.

### 4.3 Bauweise

Für die vorgesehenen freistehenden Einfamilienhäuser (evtl. mit Einliegerwohnung) wird die praxisübliche offene Bauweise festgesetzt.

## 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das durch **Baugrenzen** beschriebene und festgelegte Baufenster. Es nutzt die Grundstücksfläche extensiv (Wohnhaus „D"), ansonsten aber intensiv aus, was der vom Investor angesprochenen Kundschaft mit gehobenen Wohnansprüchen entspricht. Außerdem sind als Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

1. die Lage der geplanten Erschließung auf Flst.Nr. 2369/2 und
2. die Begrenzung der Bebaubarkeit auf Flst.Nr. 2369/1: sie lässt sich grob mit der nach Norden parallel zur Ostracher Straße verlängerten rückwärtigen Grenze der Flst.Nr. 3600, 3601, 3602 usw. beschreiben.

Die Baugrenzen selbst umfassen Baufenster mit 13,0 x 14,0m (Wohnhaus „A"), 12,0 x 13,5m („B" + „C") sowie 14,0 x 14,0 („D"). Das ursprünglich genehmigte Bauvorhaben auf Flst.Nr. 2369/4, das in gleicher Form auf den beiden anderen Grund-stücken errichtet werden sollte, wies Seitenlängen von 10,90 x 11,2m auf. Die vier südlich angrenzenden freistehenden EF-Häuser weisen folgende tatsächlichen Grundrisswerte auf :
Flst.Nr. 3551 mit ca. 12,0 x 10,5m
Flst.Nr. 3552 mit ca. 10,0 x 11,5m
Flst.Nr. 3553 mit ca. 10,5 x 11,0m
Flst.Nr. 3600 mit ca. 10,0 x 12,0m

Unter Berücksichtigung, dass Baufenster grundsätzlich größer bemessen sind als der tatsächlich realisierte Grundriss, kann von einer Vergleichbarkeit der Nutzungskennziffern mit dem BPlan von 1980 ausgegangen werden..

Während im BPlan „Tummelhaus" von 1980 die Baufenster mit Ausnahme schmaler Abstandsstreifen zu Straße und Außengrenze des BPlan die gesamte Grundstücksfläche umfassen und die Eigentümer damit die freie Wahl der Platzierung ihres Bauvorhabens hatten (unter Berücksichtigung der Landesbauordnung), wurde in der vorliegenden Planung die Konkretisierung durch enge Baugrenzen mit einem geringen Spielraum innerhalb des Grundstückes und durch die vermaßte Lage auf dem Grundstück insgesamt so weit als möglich vorangetrieben. Der Baugrenzenabstand zu den südlichen Nachbargrenzen ist auf 4m für die beiden Wohnhäuser „A" und „D" und 6m für die beiden Wohnhäuser „B" und „C" festgesetzt.

***Zum Vergleich :***
Im BPlan „Tummelhaus" von 1980 liegt die Baugrenze der vier o.g., südlich angrenzenden Grundstücke lediglich 2,5m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt.

Die **Stellung der baulichen Anlagen** ist gegenwärtig grenzparallel („B" und „C") bzw. kreuzförmig („A" und „D") ausgerichtet. Wünschenswert wäre für die Wohnhäuser „B" und „C" im Hinblick auf eine effektivere aktive wie passive Solarnutzung eine stärkere Süd-orientierung der südlichen Dachhälfte, die durch eine leichte Drehung der Gebäudestellung erreichbar wäre. Die Baugrenze könnte im Mittel bei 4m der o.g. Grenzabstände für ein Gebäude verbleiben und würde bei näherem Heranrücken des südöstlichen Gebäudeteils ein dafür stärkeres Abrücken der Terrasse am südwestlichen Gebäudeteil zur Folge haben.

Die Zulässigkeit von **Garagen** wird i.V. zum BPlan „Tummelhaus“ von 1980 ebenfalls genauer festgelegt, indem eigens Flächen in der Dimension von Doppelgaragen in Zuordnung zu den Baufenstern für die Wohngebäude ausgewiesen werden.

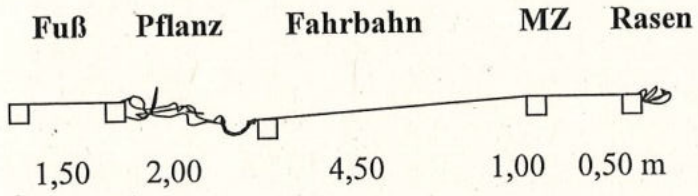
### 4.5 Flächen für Nebenanlagen

Für die Nebenanlagen gemäß §14 Abs.2 BauNVO wird eine generelle Zulässigkeit auch außerhalb des Baufensters als sinnvolle Regelung angesehen, da die Baugrenzen relativ eng um das geplante Gebäude gezogen wurden. Unbenommen hiervon ist Ziff. 4.8.

### 4.6 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung ist die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Infrastrukturnetz erforderlich. Dies ist möglich über die südlich angrenzende Ostracher Straße im BPlan-Gebiet „Tummelhaus“.
Deren Fortführung ist vorgesehen nach Norden auf Flst.Nr. 2369/2 wie sie als geplante Erschließung im zeichnerischen Teil festgesetzt ist. Diese Erschließung kann soll öffentlicher Natur sein.

Der Querschnitt könnte bei einer Grundstücksbreite von 9,50m wie folgt aussehen :




*Zur Erläuterung :*
**Fuß** - *Fußweg , asphaltiert*
**Pflanz** - *Pflanzstreifen, Bäume*
**MZ** - *Mehrzweckstreifen z.B. Rasengitter*
*Entwässerung zum Pflanzstreifen hin*

### 4.7 Behandlung des Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll über die privaten Grünflächen und die versickerungsfähig zu gestaltenden Zufahrten einschl. Notüberlauf in die Kanalisation abgeführt werden.

### 4.8 Maßnahmen zugunsten Natur und Landschaft / Anpflanzen von Bäumen

Die Eingriffsregelung greift durch die Inanspruchnahme wenn auch nur kleiner Flächen über den FNP hinausgehend. Als Grundlage der Eingriffsbilanzierung wird ein Biotopwertschlüssel nach Kaule (Arten- + Biotopschutz, 2.Aufl. 1991, S.318) angewendet, der auf die erste BPlan-Fassung in 2004 zurückgeht.

Tabelle Arten- und Biotopschutz bezogene Wertigkeiten-Matrix der in der Region des Planungsgebietes vorkommenden Biotoptypen nach Kaule (1991, S.318)

| Biotoptyp / Wertstufe | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Vegetationsfreie und fast vegetationsfreie Flächen wie Kernortsbereiche, Verkehrsstraßen, Industrie- + Gewerbegebiete ohne Restflächen, Aufforstungen in hochwertigen Biotopflächen (Zeile 5), alle Neubauflächen | X | | | | |
| Nutzflächen für wenige Ubiquisten bzw. Arten eutropher Einheitsstandorte wie Siedlungsflächen mit „Einheitsgrün", dicht bebaute Siedlungsflächen mit wenigen Restflächen, stark belastete Abstandsflächen, an Arten verarmtes Grünland z.B. durch intensive Dauer-Koppelhaltung, standortfremde Forst-Monokulturen, Aufforstungen in wertvollen Biotopflächen (Zeile 4) | X | X | | | |
| Nutzflächen mit wenigen standortspezifischen Arten wie Siedlungsflächen mit intensiv gepflegten Anlagen (z.B. Einfamilienhausgebiete), belastete Abstandsflächen, an Arten verarmtes Grünland z.B. durch Sukzession, Forst-Monokulturen, Aufforstungen in offener Landschaft | | X | | | |
| Ausgleichsflächen in Nutzökosystemen und Gebiete mit örtlicher sowie überörtlicher /regionaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz * | | | *1 | *2 | |
| - Sukzessionsflächen in Siedlungsbereichen, sonst auch mit Magerkeitszeigern | | | X | X | |
| - Alte Gärten, Parks und Kleingartenanlagen, Villengärten, | | | X | X | |
| - Altholzbestände, Plenterwald | | | X | X | |
| - Streuobstwiesen eutropher Standorte | | | X | X | |
| - Böschungen, Hecken, Dämme | | | X | X | |
| - Biotoptypen unterhalb § 24a-Qualität | | | X | X | |
| - Vorkommen regionaltypischer Arten | | | X | X | |
| - (6) Feldgehölze, Hecken | | | X | X | |
| Gebiete mit landes- und europaweiter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (alle § 24a-Biotoptypen und FFH-Gebiete) * | | | | | |
| - (1) Sümpfe, Seggen- + Binsenreiche Nasswiesen, Streuwiesen | | | | | X |
| - (1) Naturnaher Auwald (flächig) | | | | | X |
| - (2) Naturnahe Quellbereiche, Ufer- und Fließgewässerabschnitte und Verlandungsbereiche | | | | | X |
| - (3) Magerrasen, Zwergstrauchheiden | | | | | X |
| - (4) offene Felsbildungen | | | | | X |
| - (6) Trockenmauern, Steinriegel und Hohlwege (einzige §24a-Biotoptypen) | | | | | X |
| - (FFH) Flachland-Mähwiesen, auch in Verbindung mit Streuobstbeständen | | | | | X |
| - Vorkommen landes- und europaweit bedeutsamer Arten | | | | | X |

* Ziffern in Klammern bezeichnen den Biotoptyp gemäß der Anlage 1 zu § 24a Abs.1 NatSchG Baden- Württemberg
*1 bezieht sich auf Biotopwerte bei Neuanlage
*2 bezieht sich auf Biotopwerte in reiferem Bestand

**IST – Zustand**

Entsprechend der oben dargestellten Matrix wird die heutige Fläche mit Wertstufe 2 für die Gesamtflächengröße von 3.350m² eingestuft.

**PLANUNG**
Entsprechend dem vorgelegten BPlan-Entwurf ist von folgenden Veränderungen durch die Realisierung der Festsetzungen aus zu gehen , d.h. von Flächen-Inanspruchnahmen mit bestimmter Wertstufe

| Biotoptyp / Wertstufe | 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|---|
| Baufenster Häuser | 700 m² | - m² | - m² |
| Baufenster Garagen | 110 m² | - m² | - m² |
| Zuwegung /Terrassen | 410 m² | - m² | - m² |
| Gartenanlage | - m² | 1.890 m² | - m² |
| Erschließung | 190 m² | Pflanzstreifen 50 m² | - m² |
| Gesamtfläche | 1.410 m² | 1.940 m² | - m² |

**VERÄNDERUNG** :
In der Wertstufe 2 sind nach Realisierung der baulichen Vorhaben Verluste zu Gunsten der Wertstufe 1 fest zu stellen, d.h. um eine Wertstufe
- ***für die Bauplätze*** in einer Dimension von 1.220 m² und
- ***für die Erschließung*** in einer Dimension von 190 m²

**FOLGERUNG**
Da eine Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs nicht möglich ist, entsteht bei Realisierung ein Ausgleichsbedarf in der Aufwertung vorhandener / Schaffung neuer Biotopflächen
- ***für die Bauplätze*** in einer Dimension von 1.220 m² um eine Wertstufe oder von 510 m² um zwei Wertstufen oder von 255 m² um drei Wertstufen usw.
- ***für die Erschließung*** in einer Dimension von 190 m² um eine Wertstufe oder analog dem zuvor Gesagten

**MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
- ***für die Bauplätze :***

1. Anlage einer Streuobstwiese (OBST 1) mit extensiver Grünlandnutzung auf 600 m² und Pflanzung von acht regionaltypischen Obst-Hochstämmen am Ost-Ende 2369/1 gem. Liste des LRA Sigmaringen und Pflanzabständen im zeichnerischen Teil
2. wie 1. jedoch ohne extensive Grünlandnutzung erfolgt die Pflanzung zweier weiterer Obst-Hochstämme ebenfalls auf 2369/1
3. Anlage zweier je 20m langer und 4m breiter Hecken entlang der beiden Grundstücksgrenzen zwischen Baufenster Wohnhaus „D“ und OBST 1 und
4. Pflanzung dreier großkroniger Laubholz-Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang bzw. 200-250 cm Höhe und mind. 3xv mit Ballen in der gepl. Erschließung
5. Die Artenwahl zu den Ziffern 2. + 3. entstammt der Veröffentlichung der LfU Baden-Württemberg , Gebietsheimische Gehölze in BW, Karlsruhe 2002

- ***für die Erschließung***
  Maßnahmen an anderer Stelle bei Realisierung der Erschließung unter Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Pfullendorf

**ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG :**

- Das Vorhaben verursacht ausgleichbare Veränderungen / Eingriffe
- Dies gilt über die Biotopbewertung hinaus auch für davon nicht erfasste Schutzgüter wie
  a) den Wasserhaushalt : Niederschlagversickerung auf den privaten Grünflächen ermöglicht weitgehend die Aufrechterhaltung eines funktionsfähigen Wasserkreislaufes
  b) das Orts- + Landschaftsbild : durch die Ausnutzung der „Baulücke" entsteht keine landschaftliche Beeinträchtigung, im Gegenteil – durch die Pflanzmaßnahmen OBST 1 und Hecke kommt es zu einer landschaftlichen Bereicherung
  c) das Kleinklima : Verschlechterung aufgrund der Kleinteiligkeit der Neubebauung ist nicht nennenswert tangiert bzw. wird durch Bepflanzung (Erschließung) entgegen gewirkt
  d) die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit : die Fläche besitzt kaum allgemeine Naherholungsqualität in ihrer Dimension und Lage (zwischen bebauten Grundstücken) und weist keinerlei Erholungsinfrastruktur auf (Fußweg/Erschließung, sonstiges) bzw. ist überhaupt nicht zugänglich
- Voraussetzung zu dieser Bewertung sind die Umsetzung der Maßnahmen insbesondere nach den Ziffern 7, 8 und 10 der textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie die im Zusammenhang mit der Realisierung der Erschließung noch erforderliche Ausgleichsmaßnahme (230m² um eine Biotopwertstufe aufwerten oder Vergleichbares).

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND HECKEN**

Die Konzeption folgt der gestalterischen Überlegung, insbesondere auf die Ortsrandgestaltung wert zu legen. Dessen Aufwertung und Belebung erfolgt - nach einer Jugendphase , durch die in den Außenbereich wirkenden Hecken- und Streuobstpflanzungen.

### 4.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Als Leitungsrecht sind zu sichern

- entsprechend der Anlage 1 aus dem Liegenschaftskataster M 1:1500 des Staatl. Vermessungsamtes mit Eintragungen des Tiefbauamtes Pfullendorf eine DN 200-Trinkwasserleitung vom Hochbehälter Schächergasse kommend und nördlich der Grundstücke 3551-3553 in den Grundstücken 2369/3 + 4 verlaufend (s. aktuelles Kataster im zeichnerischen Teil des BPlanes) und in die Ostracher Straße einmündend ,
- elektrische Versorgungs- und Steuerkabel in der Schächergasse nach Süden entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flrst.Nr. 3550 und 3551 verlaufend und dabei das südwestliche Eck des Grundstücks 2369/4 querend. Eigentümer dieser Leitungen sind die Stadtwerke Pfullendorf
- als privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der damit erschlossenen Wohnhäuser „A", „B" und „C"

Außerdem verläuft eine private DN-150 – Abwasserleitung vom Gebäude Schächergasse 14 kommend quer durch das Grundstück 2369/3 , tangiert randlich Flst.Nr. 3553 und mündet in den DN-300 – Abwasserkanal in der Ostracher Straße. Hierfür ist kein Leitungsrecht, sondern eine Verlegung dieser Leitung in die geplante Erschließung erforderlich.

### 4.10 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude wird über die EFH (Rohboden-OK der Erd-Geschoß-Fußbodenhöhe) mit Bezug auf den pro Baufenster fixierten Messpunkt (als Schnittpunkt der beiden Diagonalen je Baufenster) definiert. Die EFH darf max. 0,50m über der Höhe des

Messpunktes liegen, der die Höhe über N.N. des natürlichen Geländes wiedergibt. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens mit dem Baurechtamt der Stadt Pfullendorf abgestimmt.

## 5. Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes

### 5.1 Leitungsführung

Die vorgesehene unterirdische Leitungsverlegung entspricht nicht nur aus Sicherheitsgründen dem Stand der Technik.

### 5.2 Altlasten verdächtige Flächen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten verdächtigen Flächen. Wird aber bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baugrunds bzw. des Bodens festgestellt (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung), ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen – Umweltschutzamt zu verständigen.

### 5.3 Bodenschutz

Die Bauherrschaft bzw. der Bauträger haben die im anliegenden Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten" genannten Erläuterungen zu beachten.

## 6. Realisierung

### 6.1 Flächenbilanz

Die Aufteilung in die städtebaulichen Werte im BPlan-Gebiet sieht wie folgt aus :

| | | |
|---|---|---|
| - geplante Erschließung | 230m² | 6,9 % |
| - Baugrundstücke | 2.070m² | 61,8 % |
| - Grünflächen im Außenbereich | 1.050m² | 31,3 % |
| *ergibt in Summe* | *3.350 m²* | *100,0 %* |

### 6.2 Kosten

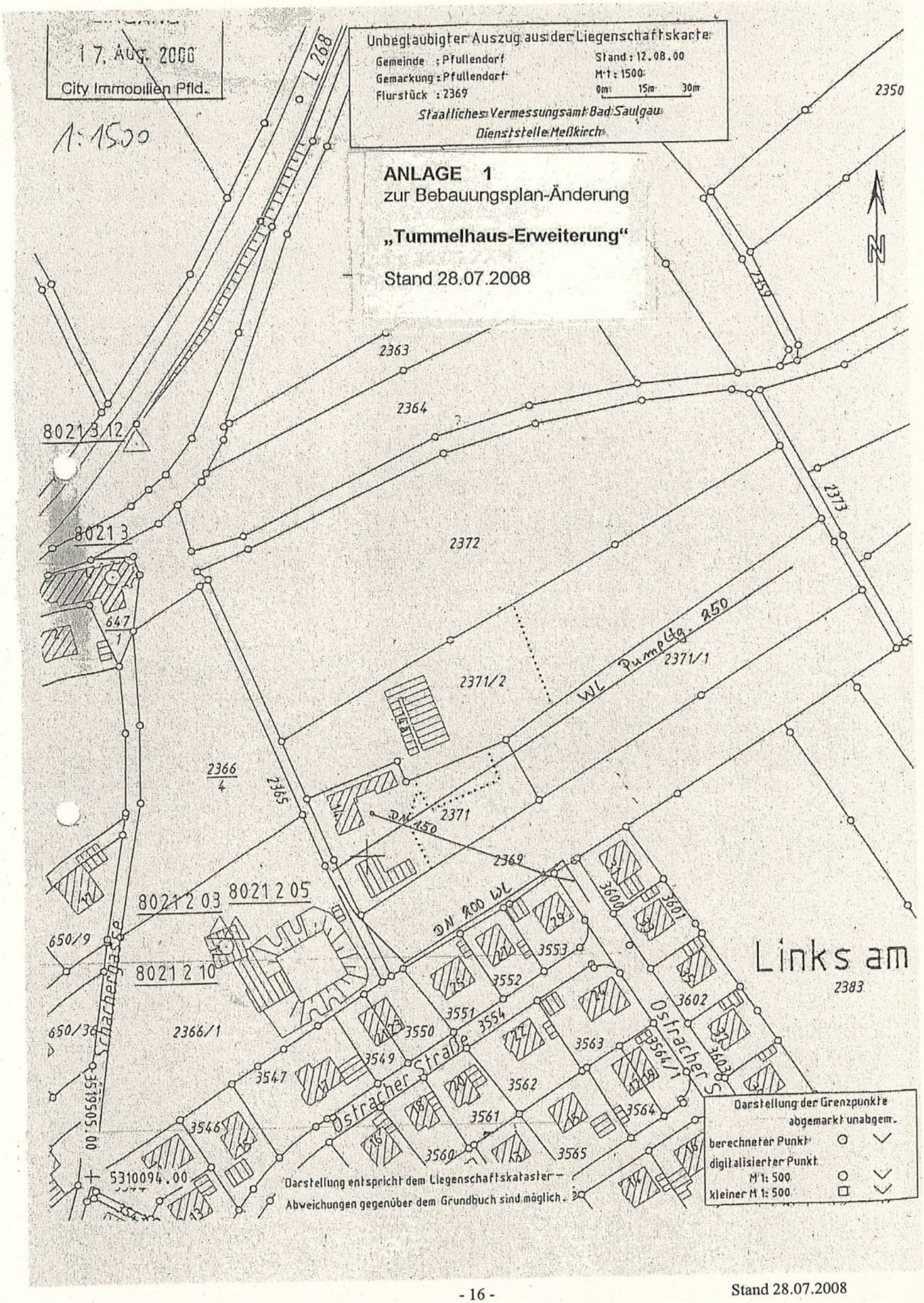
Die entsprechenden Berechnungen werden zur Zeit erstellt und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt Pfullendorf und dem Investor vereinbart.

**6.3 Bodenordnung** entfällt, da Grundstücke bereits geteilt

### 6.4 Verfahren

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt die Durchführung der Offenlage mit Beschlüssen zur Abwägung im Sommer 2008. Ziel ist eine rasche Verwirklichung des Projektes.

**Anlagen** **1.** Plan Leitungsrechte zu Ziffer 4.9
**2.** Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten"






Stand 28.07.2008

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über die *Bebauungsplanänderung* **„ Tummelhaus**", Gemarkung Pfullendorf

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 21.12.2006, 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** die *Bebauungsplanänderung „Tummelhaus", Gemarkung Pfullendorf,* als Satzung beschlossen:

## § 1
## Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der in § 2 genannte Gestaltungsplan maßgebend.

## § 2
## Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2008 besteht aus:

1. Gestaltungsplan M 1:1000 (Bebauungsplan mit Legende)
2. Textteil zum Bebauungsplan mit Begründung

## § 3
## Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Ausfertigung:

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

Pfullendorf, den 27.10.2008

STADT PFULLENDORF

Thomas Kugler, Bürgermeister