Örtliche Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung

Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker

Stadt Pfullendorf

Bräunlingen, den 19.03.2018

Im Auftrag der

Stadt Pfullendorf
Fachbereich II
Bauverwaltungsamt

bearbeitet von:

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

Gumppstr. 15 Fon 0771-1859 6357
78199 Bräunlingen 0151 155 204 79

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)
erfolgt in der Bebauungsplanänderung „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker" der Stadt Pfullendorf vom 19.03.2018

II. RECHTSGRUNDLAGEN Seite 2

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
nach Landesbauordnung (LBO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO) Seite 2
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 LBO) Seite 2
3. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO) Seite 3
4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO) Seite 3
5. Natürliches Gelände (§ 74 Abs. 3 LBO) Seite 3
6. Zisternen (§ 74 Abs. 3 LBO) Seite 3
7. Ausnahmen, Befreiung Seite 4

IV. BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung
   - 1.1 Veranlassung Seite 5
   - 1.2 Auftragsvergabe Seite 5

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
   - 2.1 Regelungsbedarf Seite 5
   - 2.2 Abgrenzung Seite 5

3. Städtebauliches Konzept Seite 5

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften
   - 4.1 Dachform Seite 6
   - 4.2 Werbeanlagen Seite 6
   - 4.3 Stellplätze Seite 6
   - 4.4 Einfriedungen Seite 7
   - 4.5 Natürliches Gelände Seite 7
   - 4.6 Zisternen Seite 7
   - 4.7 Ausnahmen, Befreiung Seite 7

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker“ wurden auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S.209)

- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GemO BW) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S.55)

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBO und GO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker“ entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplanes „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker“ i. d. Fassung vom 19.03.2018. Darin ist die zeichnerische Darstellung der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB wiedergegeben. Der Lageplan ist mit seinen Festsetzungen zur Abgrenzung und seinen Festsetzungen nach der Landesbauordnung Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften.

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten **Wohngebiet**

1.1.1 Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit 22-38° Dachneigung zulässig.

1.1.2 Garagen und Carports mit Flachdächern sind zu begrünen.

1.2 Dachform / Dachneigung im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten **Misch-, Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebiete**

1.2.1 Für die Hauptgebäude sind Dächer als Flach-, Pult-, Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig.

1.2.2 Garagen und Carports mit Flachdächern sind zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig. Der Abstand zum Ortgang (Giebel) darf 1,25m nicht unterschreiten.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur am Gebäude zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass das Naherholungsgebiet „Seepark“ im Westen und die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Sie sind nicht als bewegliche Lichtwerbeanlagen zulässig und müssen blendfrei sein. Ebenfalls sind Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone u.ä. nicht zulässig

3. STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN (§ 74 Abs. 2 LBO)

3.1 Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. Schotter, Rasenpflaster oder sickerfähiges Verbundpflaster. Dies ist nicht zulässig

3.1.1 in den im zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes als „Altlasten" gekennzeichneten Bereichen und

3.1.2 bei den Flächen, deren erhebliche verkehrliche und sonstige Nutzung belastetes Oberflächenwasser entstehen lässt. Die Einstufung hierzu nimmt das für Wasserwirtschaft zuständige Amt für Umwelt und Arbeitsschutz im Landratsamt Sigmaringen vor.

4. EINFRIEDUNGEN (§ 74 ABS. 1 LBO)

4.1 Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Wohngebiet WA gekennzeichneten Bereiche gilt, dass die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und Wegen 1,0m nicht übersteigen darf. Zäune sind mit Gehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen.

4.2 Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Misch-, Gewerbe- oder eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichneten Bereiche gilt, dass als Einfriedungen privater Grundstücke zu öffentlichen Straßen und Wegen bepflanzte Maschendrahtzäune und Heckenpflanzungen mit jeweils im Durchschnitt max. 1,8 m Höhe zugelassen sind. Mit Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen ist ein Abstand von mind. 30 cm horizontal und das Lichtraumprofil für Straßenverkehr vertikal einzuhalten. Es sind standortheimische Pflanzenarten auszuwählen gemäß der Pflanzliste B des Bebauungsplanes; nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen und Zäune aus Stacheldraht.

4.3 Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind ausnahmsweise bei Betrieben mit Außenlagern zulässig. Sie sind zumindest teilweise zu bepflanzen.

4.4 Bei allen Einfriedungen ist auf eine Tierdurchlässigkeit zumindest auf 25-30% ihrer Länge (10-15cm hohe Durchlässe vom Bodenniveau, abschnittsweise verteilt auf die Gesamtlänge) zu achten (Igel, Amphibien usw.).

5. NATÜRLICHES GELÄNDE (§ 74 ABS. 3 LBO)

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub soll das Gelände nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung, Erschließung und Nutzung der baulichen Anlagen notwendig ist.

6. ZISTERNEN (§ 74 ABS. 3 LBO)

Zur Entlastung des Kanalsystems sowie der Schonung des Wasserhaushaltes ist es gewünscht und wird empfohlen, das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen dezentral zu speichern. Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung und partiell im Haus verwendet werden.

7. AUSNAHMEN, BEFREIUNGEN

Sind begründet einzelne Festsetzungen nicht realisierbar, können Ausnahmen und Befreiungen im Einzelfall erteilt werden.

Ausfertigung:

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

Pfullendorf, den 30. April 2018 STADT 17 PFULLENDORF .....

Thomas Kugler, Bürgermeister

IV. BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNG

1.1. Veranlassung

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, den bestehenden mit Datum vom 1.2.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker" zu ändern. Gründe dafür sind

1. die Nutzungsaufgabe im Bereich der Ziegelei und das städtebauliche Erfordernis, Folgenutzungen zu beregeln unter Berücksichtigung vorhandener Altlasten .
2. Im Zusammenhang damit stehen zwingend Fragen der zukünftigen verkehrlichen Erschließung und der Abstimmung zu angrenzenden Nutzungen und
3. die Entwicklung der Wohn- und Mischgebietsnutzungen erfordert nach über 40 Jahren eine steuernde Aktualisierung der Nutzungsfestsetzungen.

Es besteht somit ein städtebauliches Erfordernis. Hierzu müssen die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen angepasst bzw. neu geschaffen werden.

1.2. Auftragsvergabe

Dazu erfolgte am 11.Februar 2014 die Beauftragung zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BPlan) einschließlich örtlicher Bauvorschriften und zur Fortführung im Regelverfahren nach BauGB an das Ing-Büro ARCUS.

2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regelungsbedarf

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

2.2 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Satzung der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker" i. d. Fassung vom 19.03.2018.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept im bauordnungsrechtlich–gestalterischen Bereich sieht vor dem Hintergrund des größtenteils bereits bebauten Bebauungsplan-Bereiches im Wesentlichen Festsetzungen vor, die die aktuellen Bestandsentwicklungen und die Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne aufgreifen. Im Bebauungsplan sind die Höhen baulicher Anlagen bereits festgesetzt. Daher und aufgrund der Heterogenität des Bestandes wird hier eine Begrenzung auf das Gestaltmerkmal Dachformen und –neigungen, Werbeanlagen sowie funktionale Anforderungen an Stellplätze, Einfriedungen, Bodenaushub / Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes und Zisternen vorgenommen.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachform

Die Festsetzungen, wie sie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker" dargestellt sind, orientieren sich im Wesentlichen am gewachsenen Bestand.

Es wird unterschieden zwischen den Dachformen für Gebäude im allgemeinen Wohngebiet: im Bestand sind mit Sattel-, Walm-, Pult- und Zeltdächern (mediterrane Dächer) alle Dachformen vorzufinden, sodass hierzu eine (auch gebietlich differenzierte) Festlegung entbehrlich ist. Die Regelung beschränkt sich somit auf die Festsetzung der Dachneigung mit 22-38°. Diese Dachneigungen decken die im Bestand vorhandenen Befunde ab.

Die Dachformen für Gebäude in den weiteren Gebietskategorien Misch-, Gewerbe- und eingeschränktes Gewerbegebiet können als Flach-, Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer ausgebildet werden. Die Festlegung sieht eine Dachneigung zwischen 0° und 30° vor, die einerseits dem Bestand entspricht und andererseits die für gewerbliche Bauten erforderliche Flexibilität zulässt.

Garagen und Carports mit Flachdächern sind zu begrünen. Dieser ökologische Ansatz bedeutet auch, dass bei der Integration von Garagen in (höhere) Gebäude eine Wahl der Dachform wieder offen ist. Die Integration kann daher ein Ansatz zu flächensparendem Bauen sein.

Für alle Gebietskategorien gilt bzgl. der Dachform, dass Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel zulässig sind. Mit dieser Öffnung werden Optionen erhöhter Wohnqualität in den Festsetzungen angeboten – dies deshalb, da städtebaulich-stadtgestalterisch keine schutzwürdige Situation vorliegt. Als Mindeststandard stadtgestalterischer Anforderung wird der Abstand zum Ortgang (Giebel) mit mindestens 1,25m vorgegeben.

4.2 Werbeanlagen

Gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 werden grundlegende Anforderungen an Werbeanlagen festgelegt. Dabei werden sie auf den Ort der Leistung und dort am entsprechenden Gebäude begrenzt. Sie sind so zu gestalten, dass das Naherholungsgebiet „Seepark" im Westen und die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Sie sind nicht als bewegliche Lichtwerbeanlagen zulässig und müssen blendfrei sein. Ebenfalls sind Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone u.ä. nicht zulässig

4.3 Stellplätze

Mit der festgelegten Pflicht zu versickerungsfähigen Belägen bei Stellplätzen, Parkierungs- und Zufahrtsflächen soll der natürliche Wasserkreislauf (Hochwasserreduktion) und insbesondere die Grundwasserneubildung (Trinkwasser!) unterstützt werden.

Als nicht abschließende Beispiele sind „z.B." Schotter, Rasenpflaster oder sickerfähiges Verbundpflaster benannt.

Ein Verbot der vorgenannten Ober- und Niederschlagwasserversickerung ist in den Bereichen erforderlich, die als Altlasten im Kataster des Landratsamtes Sigmaringen geführt und im Bebauungsplan „Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker" entsprechend markiert sind.

Dies gilt ebenfalls für Flächen, deren erhebliche verkehrliche und sonstige Nutzung belastetes Oberflächenwasser entstehen lässt, dass nicht in die Grund(Trink-)wasservorräte des Wasserschutzgebietes gelangen darf. Damit dieser Vorsorgegrundsatz sachgerecht umgesetzt werden kann bedarf es der fachlich-qualifizierten Einstufung durch das für Wasserwirtschaft zuständige Amt für Umwelt und Arbeitsschutz im Landratsamt Sigmaringen.

4.4 Einfriedungen

Bezüglich der Anforderungen an Einfriedungen wird nach den Gebietskategorien Wohnen und Misch-, Gewerbe-, eingeschränktes Gewerbegebiet unterschieden.

Hinter den Festsetzungen der Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen steht die Überlegung von möglichst offenen Baugebieten mit "grünen" Einfriedungen.

Im Wohngebiet wird dies durch eine am Bestand orientierte Begrenzung auf maximal einen Meter hohe Einfriedungen vorgegeben und heute bereits erreicht.

In den Misch-, Gewerbe-, eingeschränktes Gewerbegebiet werden aufgrund der sicherungsbedürftigen Nutzungen höhere Einzäunungen möglich. Gleichwohl sind massive Einfriedungen nur bei Betrieben mit dauerhaft umfangreichem Außenlager zulässig (Versicherung!). Die Regel werden begrünte Drahtzäune oder "lebende" Einzäunungen wie z.B. Hecken sein, sofern überhaupt erforderlich.

Die Tier- und Pflanzenwelt findet Berücksichtigung
– In der Auswahl nur standortheimischer Gehölze - das schließt Nadelholz-Hecken aus,
und in der durchlässigen Gestaltung der Einfriedung für Kleintiere durch anteilige "Bodenfreiheit" mit ca. 15 cm. Damit wird die Siedlungsfläche nicht aus dem übrigen Lebensraum "ausgesperrt".

4.5 Natürliches Gelände

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub soll das Gelände nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung, Erschließung und Nutzung der baulichen Anlagen notwendig ist.

4.6 Zisternen

Zur Entlastung des Kanalsystems sowie der Schonung des Wasserhaushaltes ist es gewünscht und wird empfohlen, das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen dezentral zu speichern. Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung und partiell im Haus verwendet werden.

4.7 Ausnahmen, Befreiung

Bei durch die Festsetzungen entstehender unbilliger Härte oder Nichtrealisierbarkeit aus wichtigen Gründen kann von den vorstehenden Festsetzungen eine Ausnahme bzw. Befreiung erteilt werden.