STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

1.7.1992

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert 1.4.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.2.1988 (GBl. S. 55)

4. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981.

TEXTTEIL
zum

Bebauungsplan "Ziegelrain II/Berghof"
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 Nr. 2 BauGB und BauNVO)

1.11 **Art** der baul. Nutzung (§ 1 ff BauNVO)	WR (reines Wohngebiet § 3 BauNVO)
1.12 **Maß** der baul. Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie § 20 Abs. 3 BauNVO)	höchstens: wie im Plan angegeben (geregelt durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Baugrenzen). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände werden bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitgerechnet.
1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)	entsprechend den Einschrieben im Plan als Maximalwerte. Evtl. ausgebaute Dachgeschosse sind nicht als Vollgeschosse zugelassen.

1.2 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

1.21	offene Bauweise. In den im Plan bezeichneten Bereichen (Baufenster für Reihenhäuser) dürfen nu gereihte Familienhäuser errichtet werden.

1.22 Soweit die im Lageplan ausgewiesenen Bauflächen es zulassen, können auch dort, wo offene Bauweise mit Einzelhäusern ausgewiesen ist, Doppelhäuser im Sinne von § 22 BauNVO zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen, keine Beeinträchtigung der übrigen Bebauung erfolgt und eine Übereinstimmung mit den Nachbarn herbeigeführt wurde.

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

Die Firstrichtungen 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 Standortangaben zu verwirklichen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten. Pflanzliste vgl. **Anlage 1** zu diesem Textteil.

Anlage 1

1.41 **Pflanzgebot 1** - Anpflanzung entlang von Straßen.

Entsprechend der Darstellung im Lageplan sind entlang der Straße 1 auf öffentlicher Fläche - mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge - Baumpflanzungen, in den Zwischenräumen Strauchpflanzungen vorzunehmen und zu unterhalten.

1.42 **Pflanzgebot 2** - private Grünflächen mit Pflanzgebot

In diesen Grünflächen sind großkronige Bäume (Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang größer als 10 - 12 cm) an den im Lageplan bezeichneten Standorten sowie in den Zwischenräumen lockere Gehölze zu pflanzen und zu unterhalten.

1.43 **Pflanzgebot 3** - öffentliche Grünflächen und "Stadtbiotope"

Für die öffentlichen Grünflächen gilt sinngemäß Ziff. 1.4.2.

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

Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Es gilt für:

1.51 **offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser:**
Garagen sind entweder innerhalb der bebaubaren Fläche als Be-

standteil des Hauptbaukörpers, oder als Grenzbauten zu errichten.

Anstelle von Garagen sind auch offene, überdeckte Stellplätze zulässig.

1.52 **Hausgruppen:**
Garagen und Stellplätze sind in die Gebäudegruppen zu integrieren.

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 Nebengebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 Gartenhäuser, Holzlagerschuppen und Gewächshäuser handelt.

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

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche unterirdische Stützbauwerke, Fundamente, Böschungen und Stützmauern sind in den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 73 LBO)

2.1 Hauptgebäude

2.11 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).
Die EFH-Ebenen dürfen bergseitig nicht mehr als 0,50 m Höhendifferenz zur jetzt bestehenden Altgeländeoberfläche bzw. zur fest-

gelegten Straßenhöhe aufweisen. Der Straßenentwurfsplan ist als Anlage 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.

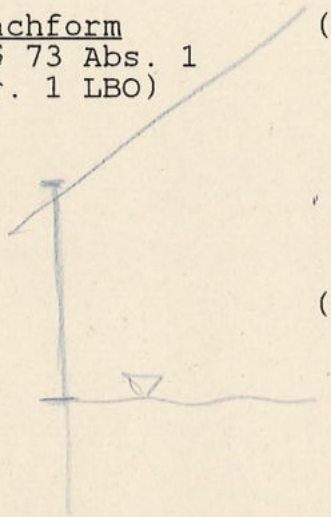
Anlage 2

2.12 Gebäudehöhe (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

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

2.13 Dachform (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



(a) 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 ansetzenden Pultdächern im Verhältnis von mind. 3 : 5 innerhalb der Baukörperlänge, sind bis zur Ausnutzung der zulässigen Geschoßzahl und der max. Traufhöhen erlaubt. Der Versatz im Giebel darf bis 1,50 m HÖhe aufweisen.

2.14 Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachneigungen 32 - 36°

2.15 Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine, Farbe in der Skala rot bis braun. Bei Wintergärten ist Glas zugelassen.

2.16 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(a) Für **Dachaufbauten** (Dachgauben) gilt:

1. sind 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. Der Abstand der Dachgauben von der traufseitigen Gebäudewand muß mind. 0,8 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

3. Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/3 der Sparrenlängen, gemessen ab dem

First, beginnen.

4. 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, 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/ den eben erwähnten Betonsteinen/und Schwarzbelag zulässig, (s. auch unter Hinweis a).
Stützmauern sind aus Natursteinen oder Sichtbeton oder sonstigen natürlichen Materialien herzustellen.

2.3 Garagen

Für freistehende Garagen gilt:

2.31 Bauart
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

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

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

Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mit mind. 23° festgesetzt, First bei Grenzbauten senkrecht zur zugehörigen Grundstücksgrenze. Bei Garagen am Hauptbaukörper, wenn keine andere Nutzung (Terrasse o.ä.), Einbeziehung unter Hauptdach.

2.4 Gedeckte Stellplätze

Offene, gedeckte Stellplätze sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie bei Garagen, ausnahmsweise verglast.

2.5 **Ausnahmsweise zulässige Nebengebäude gem. Ziff. 1.6**

2.51 Äußere Gestaltung der Gartenhäuser u. Holzlagerschuppen

Holzverkleidung oder ausgemauertes Fachwerk.

2.52 Größe

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

2.53 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.

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)

Sofern Einfriedungen überhaupt vorgenommen werden, sind zugelassen:

Rasenkantensteine bis 10 cm Höhe und Hecken oder Holzzäune bis insgesamt 70 cm Höhe.

Maschen- u. 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 Rabattenplatten gegen die Privatgrundstücke abgegrenzt (Hinterkante Rabatte = Grenze). Der zur Sicherung der Rabatte erforderliche Hinterbeton ist auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Stützmauern geringer Höhe auf privatem Grund sind, sofern Straßenböschungen vorhanden sind, unmittelbar hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (vgl. auch Ziff. 2.2). Einschließlich Bewuchs darf an öffentl. Fahrverkehrsflächen eine

Höhe von 70 cm nicht überschritten werden.

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, oder 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.

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.

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 m zur zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.

(b) Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt aus wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Gründen, für wassergefährdende flüssige Stoffe keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter - unabhängig vom verwendeten Werkstoff - einzubauen.

(c) Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrißgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen.
Eine Optimierung des Energiehaushaltes für die neuen Gebäude ist anzustreben.

(d) Zur Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Baugenehmigungsverfahren (vgl. Ziff. 2.11) sind mit den Bauvorlagen mind. 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenseiten vorzulegen.

(e) Im Nordbereich des Planungsgebietes verlaufen eine Erdgasleitung und parallel dazu eine Erdölleitung. Beide Leitungen kreuzen das Planungsgebiet in der Südwestecke lediglich im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

Ausgefertigt:

Pfullendorf, den - 5. OKT. 1992

i. V. Rhudelmann

(Dinter)
Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO KRISCH + PARTNER
STADTPLANER SRL + FREIE ARCHITEKTEN BDA
REUTLINGER STRASSE 2, 7400 TÜBINGEN 1
TEL.: 07071/34004 /TELEFAX: 07071/36335

Bebauungsplan

"Ziegelrain II/Berghof, Gemarkung Pfullendorf"

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

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf vom 10.09.1992 überein.

Pfullendorf, den 05. Oktober 1992

STADT 13 PFULLENDORF

i.V. .....

H.Dinter, Bürgermeister)

Stadt Pfullendorf

Kreis Sigmaringen

S A T Z U N G

der Stadt Pfullendorf über den Bebauungsplan "Ziegelrain II/ Berghof", Pfullendorf

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl.I, S.2253), § 73 der Landesbauordnung 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 03.10.1983 (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 10.09.1992 den Bebauungsplan "Ziegelrain II/Berghof", 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 Bebauungplan besteht aus:

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1/10000
2. Gestaltungsplan M 1/500 (Bebauungsplan mit Legende)
3. Textteil zum Bebauungsplan mit Begründung und Bebauungsvorschriften.

§ 3

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.

§ 4

Inkrafttreten

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

Pfullendorf, den 11. Sep. 1992

Der Bürgermeister: STADT 13 PFULLENDORF

i. V.
H. Dinter

Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Pfullendorf, den 05. Okt. 1992

Der Bürgermeister: STADT 13 PFULLENDORF

i. V.
H. Dinter

STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

vgl. B-Plan Berghof v. 2010

BEBAUUNGSPLAN ZIEGELRAIN II/ ~~BERGHOF~~ 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 Flächennutzungsplans der VVG Pfullendorf zu sehen.

2. Das Planungsgebiet Ziegelrain II ist in diesem Zusammenhang für individuelle Bebauung vorgesehen. Das geplante Gesamtgebiet ist zur Hälfte im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Die Erweiterung wird in die gegenwärtig laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Um den städtebaulichen und erschließungstechnischen Zusammenhang zu klären, wurde für das ganze Gebiet - "Ziegelrain II/Berghof" - ein städtebaulicher Entwurf gefertigt. Auf diese Weise wird sichergestellt, daß ein in sich und zur Stadtgestaltung harmonisches Gesamtgefüge entsteht, aus dem heraus die Abschnittsbildung nachvollziehbar wird. Der städtebauliche Entwurf ist auch im Zusammenhang mit der im Gange befindlichen Entwicklungsplanung zur Gestaltung der Randbereiche der Stadt Pfullendorf zu sehen. Die beiden Abschnitte befinden sich westlich bzw. östlich des das Gebiet etwa mittig durchschneidenden Weges 926.

Der erste Abschnitt, der zunächst zur Rechtskraft gebracht werden soll, ist begrenzt

im Norden	vom Weg 927
im Osten	vom Weg 926
im Süden	von der Straße Langäcker
im Westen	von der Straße Ziegelrain

Das Gebiet des ersten Abschnitts ist ca. 4,9 ha groß, nach Abzug der Randgrünflächen "Stadtbiotop" (Steilböschung zur Straße Ziegelrain und Abstandsgrün zu Langäcker) beträgt die eigentliche Wohnbaufläche ca. 3,7 ha.

3. Es handelt sich um den nach Westen und Süden geneigten Rand einer schwach kuppenartig ausgebildeten Hochfläche. Die gegenwärtige Nutzung ist zum Teil Ackerland, zum Teil Grünland; für sich betrachtet, gibt es hier keine ökologischen Besonderheiten. Anders an der Steilböschung zum Ziegelrain und an der Randfläche zu Langäcker: hier finden sich artenreiche Strauch- und Krautgesellschaften, die auch für Vögel und Insekten Lebensraum bieten. Diese Flächen werden von der Bebauung freigehalten, sie werden durch innere Grünflächen, Baumreihen usw. mit dem Baugebiet zusätzlich vernetzt. Die Grünordnung im Baugebiet ist in Plan und Text differenziert dargestellt, Pflanzgebote sind nach Standort und Art festgelegt. Das Grüngerüst soll auch bis zu einem gewissen Grad der Abschirmung gegen die oft starken Westwinde dienen. Außer in der Westecke des Planungsgebietes sind keine geologischen Besonderheiten mitgeteilt worden. In dieser Westecke wurde anscheinend eine ehemals vorhandene Mulde aufgefüllt. Als Baugrund ist dieser Bereich wegen des damit verbundenen hohen Gründungsaufwandes nicht geeignet. Um diesen Problembereich genauer einzugrenzen, wurde von der Stadt ein Baugrundgutachten vergeben. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt nach einer entsprechenden Überarbeitung bereits dieses Auffüllgelände. Es wird aber trotzdem dringend empfohlen, besonders für die direkt angrenzenden Grundstücke im Südwestbereich um die Spiel-

platzgrünzone entsprechende Baugrunduntersuchungen vorzunehmen. Auf das o.e. Gutachten kann dabei bei der Stadt zurückgegriffen werden. In diese Auffüllzone wurde die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz erweitert. Der Bauflächenausgleich wurde durch die teilweise Inanspruchnahme eines öffentlichen Grünbereiches im südwestlichen Randbereich oberhalb der Straße im Ziegelrain wieder erreicht.

Wesentliche Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt sind mit Verwirklichung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da die entsprechenden Reserven vorhanden sind.

4. Das Planungsgebiet ist als reines Wohngebiet WR bezeichnet. Die ein- und zweigeschossige Bebauung ist, insbesondere in den Randzonen, in Gebäudegruppen angeordnet, die ein hohes Maß ruhigen, individuellen Wohnumfelds garantieren. Die Grundstücke sind überwiegend in privatem Eigentum, so daß eine Umlegung erforderlich sein wird. Aus diesem Grund sind neben herkömmlich offener Einzelhausbebauung auf unterschiedlich großen Grundstücken auch Bereiche mit gereihten Familienhäusern auf kleineren Grundstücken ausgewiesen, um den unterschiedlichen Flächenansprüchen aus der Umlegung gerecht werden zu können.

5. Das Gebiet wird von der Straße Langäcker aus zentral erschlossen. Von einer ringförmigen Sammelstraße (dieser Ring mit einem zweiten Anschluß an den später westlich begrenzenden Weg 754, schließt sich erst im Zuge des zweiten Erschließungsabschnittes) zweigen kurze Anliegerstraßen zur Erschließung der erwähnten Gebäudegruppen ab. Im Verlauf des den ersten Abschnitt nach Westen begrenzenden Weges 926 ist eine zentrale nord-südliche Fußwegachse mit begleitenden Grünflächen geplant. Der nördliche Randweg 927 bleibt zur Erschließung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke erhalten und bekommt Wegeverbindungen in das Baugebiet hinein. Entlang der durch alleenartige Baumpflanzung hervorgehobenen Ringstraße sind öffentliche Stellplätze angeordnet.

6. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften enthaltenen Bestimmungen geben, unter Wahrung eines gestalterischen Gesamtrahmens, genügend Spielraum für individuelle Ausformung der Gebäude und Freianlagen. Es steht zu erwarten, daß an dieser hervorgehobenen Lage am Stadtrand ein Baugebiet hoher Qualität entsteht. Die für die Erschließung erforderlichen Mittel sind in der Haushalts- und Finanzplanung der Stadt berücksichtigt.

Ausgefertigt: - 5. OKT. 1992
Pfullendorf, den .....

.....
Dinter
Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO KRISCH + PARTNER
STADTPLANER SRL + FREIE ARCHITEKTEN BDA
REUTLINGER STRASSE 2, 7400 TÜBINGEN 1