I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN „OBERE BUSSEN" 2004
STADT PFULLENDORF / LANDKREIS SIGMARINGEN

A. RECHTSGRUNDLAGE

1.1	Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert	i. d. F. vom 27.08.1997 am 15.12.1997
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F. vom 23.01.1990 am 22.04.1993
1.3	Landesbauordnung (LBO) Baden Württemberg zuletzt geändert	i. d. F. vom 08.08.1995 am 05.12.1997
1.4	Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90	i. d. F. vom 18.12.1990
1.5	Naturschutzgesetz (BNatschG) sowie das Baugesetzbuch	i. d. F. vom 27.08.1997

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 BauGB i. V. mit den §§ 1 – 25 BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl . I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Inhalt:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Flächen für Nebenanlagen
5. Anzahl der Wohnungen
6. Stellung baulicher Anlagen
7. Stellplätze und Garagen
8. Von Bebauung freizuhaltende Flächen
9. Verkehrsflächen
10. Herstellung des Strassenkörpers
11. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
12. Öffentliche und private Grünflächen
13. Höhenlage der Gebäude
14. Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
15. Pflanzliste der zu pflanzenden Gehölze

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß BauNVO sind allgemein zulässig die nachfolgenden Nutzungen nach § 1 (5) Bau NVO:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gemeindliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß im „Allgemeinen Wohngebiet" die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene max. Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der
2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (3) Nr. 2 Bau NVO durch die max. Außenwandhöhe.

2.1.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

2.1.2 Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO

Die Geschoßflächenzahl ist entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind gemäß § 20 (3) Bau NVO Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) LBO ist entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

Es bedeuten: I maximal 1 Vollgeschoß zulässig
II maximal 2 Vollgeschosse zulässig

2.2.1 Außenwandhöhe:

Die Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe Roh bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren, gemessen an der äußersten Wand, darf folgende Maße nicht überschreiten:

- bei eingeschossigen Gebäuden	3.60 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden	6.00 m

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22,23 Bau NVO

3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) Bau NVO festgesetzt. Es sind entsprechend der Eintragungen im Lageplan Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO durch die Eintragung der Baugrenzen im Lageplan sowie die entsprechende Nutzungsschablone.

3.3 Ein Überschreiten der traufseitigen Baugrenze durch untergeordnete erdgeschossige Bauteile (Anbauten) ist gemäß § 23 (3) BauNVO als Ausnahme bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m im Einzelfall zulässig. Dabei dürfen die Anbauten eine Grundfläche bis zu 12 m² bei Einzelhäusern und bis zu 7 m² je Doppelhaushälfte beziehungsweise Reihenhaus nicht überschreiten.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 Bau GB

4.1 Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt: Pro Einzelhaus sind maximal 2 WE (Wohneinheiten), pro Doppelhaushälfte maximal 1 WE und je Reihenhauseinheit maximal 1 WE zulässig.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag. Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend. Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den im Lageplan eingetragenen Haupt- und Nebenfirstrichtungen zu errichten.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB

6.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind bei Grundstücken mit eigens dafür ausgewiesenen Flächen nur auf diesen zulässig. Sind keine Flächen ausgewiesen, dient die Positionierung nur als Vorschlag.

Die vorhandene Fläche vor der Garage ist als zusätzlicher privater Stellplatz zu nutzen und wird als solcher bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück anerkannt.

Abstellplätze für Boote außerhalb von Gebäuden sind nicht zulässig.

Je Grundstück ist eine Zufahrtsbreite von max. 6.00 m zulässig. Aneinander grenzende Garagenvorbereiche verschiedener Grundstücke sind einheitlich zu gestalten. Auf eine Abtrennung aneinander grenzender Garagenvorbereiche durch Zäune oder Mauern sollte verzichtet werden.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind offenporige Beläge zu verwenden. Siehe 14 b.1)

7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB

7.1 Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen im Bereich von 0,70 m - 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäume ist zulässig, soweit diese bis in 2.50 m Höhe kein Sichthindernis darstellen.

8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 und 6 BauGB

8.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen.
Fußwege sind in offenporigen, Gehwege in wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Siehe 14 b)
Die im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte, gemischt genutzte, niveaugleiche Flächen ohne Trennung der Verkehrsarten vorgesehen.

8.2 Die Bereiche sind, soweit technisch möglich, zu begrünen. Eine Detailplanung ist vor der Ausführung erforderlich.

8.3 Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und TAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzlisten und in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Siehe auch 14. a)

9. HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 (1) Nr. 26 BauGB

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den herzustellenden Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken notwendig, auf Grund des hängigen Geländes.

9.2 Die zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke, Betonkeile, Fundamente, Böschungen und Stützmauern etc. sind auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen notwendig, auf Grund des hängigen Geländes.

10. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN § 9 (1) Nr. 21 BauGB

10.1 Die im Lageplan mit **gr / fr / lr** ausgewiesenen Flächen sind zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger mit entsprechenden Rechten zu versehen und durch Baulasten oder Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern.

10.2 Mit einem öffentlichen Leitungsrecht **lr** zugunsten der Stadt Pfullendorf werden auch die für die Anlegung von Versickerungsmulden im Lageplan ausgewiesenen Teilflächen versehen sowie die benötigten Teilflächen für die offenen Gräben auf den privaten Grundstücken, die als Notüberlauf der privaten dezentralen Versickerungsmulden in das öffentliche zentrale Mulden-Rigolen-System dienen.

10.3 Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind (öffentl. rechtliche Baulast oder Grundbucheintrag), haben die Verpflichtung die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der notwendigen Einrichtungen zu dulden.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Zur Regelung des Wasserabflusses sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes folgende Flächen festgesetzt.

1. Flächen für Teichanlage / Retentionsfläche
2. Offener Graben / Mulde

Hinweis: Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser der Dach- und Hofflächen ist einem getrennten Leitungsnetz zuzuführen. Es wird empfohlen, Regenwasser durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung für z.B. Gartenbewässerung zuzuführen. Hierbei ist besonders die DIN 1988 und die ATV DVWK – A138 zu beachten

11. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

11.1 Die nicht überbauten öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen; z. B. durch offenporige Beläge, naturraumtypische Gehölze, Rasen- und Wiesenflächen und Staudenbewuchs (siehe Pflanzliste 1).

12. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE § 9 (2) BauGB

12.1 Die Höhenlage der Gebäude ist durch die EFH festgesetzt. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist sie, bezogen auf die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses für die neu zu erstellenden Gebäude zu fixieren.

12.2 Höhenabweichungen sind aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten unter der Voraussetzungen des § 31 (2) Nr. 3 BauGB im Einzelfall möglich.

12.3 Bei Höhenabweichungen wird die EFH wird im Rahmen der Baugenehmigung/Kenntnisgabeverfahren vom Baurechtsamt einvernehmlich mit der Gemeinde festgelegt. Das Untergeschoß darf nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten

12.4 Bei Doppel- und Reihenhäusern ist wenn im Lageplan nichts anderweitiges eingetragen ist, eine gemeinsame EFH auszubilden. Gleiches gilt bei aneinandergrenzenden Garagen.

13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 a BauGB und § 9 (1) 20 a BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Massnahmen stehen in Verbindung mit Festsetzungen nach § 9 (1) 15, 16, 20, 25a und 25b BauGB

a) MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG DES EINGRIFFS

Der im Lageplan gekennzeichnete Solitärbaumbestand ist zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist eine entsprechende Ersatzpflanzung mit einem Baum gemäß Pflanzliste
(s. Anhang) und Stammumfang von nicht weniger als 16-18cm (vgl. DIN 18920) vorzunehmen.

b) MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

b.1 Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Fußwege sind wasserdurchlässig auszuführen.
Es sind hierfür unter anderem folgende Beläge zugelassen: Schotterrasen, wassergebundene Decke aus Fugen aus Split-Brechsand-Gemisch
(siehe auch örtliche Bauvorschriften Pkt. 4.2)

b.2 öffentliches Straßenbegleitgrün ist naturnah zu gestalten

b.3 Die Gestaltung unterirdisch modellierter, bewachsener Geländemulden zur Retention von Dachregenwasser mit zeitweiligem Anstau von bis zu 3 Tagen
(siehe auch örtliche Bauvorschriften Pkt. 5

b.4 Die Anlage eines flächigen Retentionsbereiches mit Wiesenbewuchs und Einzelgehölzen mit zeitweiligem Anstau und Überlauf in den Entwässerungsgraben
(siehe auch örtliche Bauvorschriften Pkt. 5)

b.5 Die Anlage von privaten Regenwasserretentionsflächen in offener Form
(siehe auch örtliche Bauvorschriften Pkt. 5)

c) MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION DES EINGRIFFS

c.1 Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Durch Planeintrag sind die neu zu pflanzenden Einzelbäume festgelegt. Abweichungen vom festgelegten Standort sind bis zu 3 m zulässig Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 15 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm muss mindestens 2,50m betragen. Kann dieser Abstand aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht eingehalten werden so sind entsprechende Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz der Leitungstrassen auszuführen.

Die als Ausgleichsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu wertenden privaten Flächen sind als Wiesenstreifen mit regionaltypischen Hochstammobstbäumen (siehe Liste V) zu bepflanzen. Die Bäume sind im Zuge des Ausbaus der Erschließungsmaßnahme spätestens jedoch nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen zu pflanzen.

Im Einzelnen sind folgende Pflanzungen vorzusehen:

- Pflanzung von markanten Solitärgehölzen zur Platzgestaltung und/oder Akzentuierung bereits zum Zeitpunkt der Erschließung
  (siehe Pflanzliste Nr. I „Obere Bussen")

- Pflanzung einer einheitlichen Baumreihe entlang der Entlastungsstrasse
  (siehe Pflanzliste Nr. II „Obere Bussen")

- Pflanzung von Gehölzstrukturen mit Biotopverbundfunktion wie Lageplan
  (siehe Pflanzliste Nr. III „Obere Bussen")

- Pro 400 m² Privatgrundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen, davon 1 Baum als Hofbaum im Bereich der Grundstückszufahrt/Eingang
  (siehe Pflanzliste Nr. IV „Obere Bussen")

- Der Ortsrand in Richtung Nord-Osten sowie weitere Pufferstreifen zu landwirtschaftlichen Flächen sind in naturnaher Weise mit regionaltypischen Obsthochstämmen zu gestalten. Es ist bei der Sortenauswahl darauf zu achten, daß robuste Arten ausgewählt werden, die nicht oder nur wenig gespritzt werden müssen.
  (siehe Pflanzliste Nr. V „Obere Bussen")

- Entlang der Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Wegen oder Privatgrundstücken ist von Mauern abzusehen. Statt dessen sind Pflanzungen von lockeren Gehölzgruppen oder Hecken aus nicht-immergrünen Laubgehölzen vorzusehen. Dabei sollen maximal 30-60% der Grundstücksgrenzen bepflanzt werden.
  (siehe Pflanzliste Nr. III „Obere Bussen" und örtliche Bauvorschriften Pkt. 3.1)

- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten
  (siehe örtliche Bauvorschriften Pkt. 3.3)

Mit den Baugesuchsunterlagen soll ein qualifizierter Pflanz- und Gestaltungsplan der Außenanlagen einzureichen. Aus diesem müssen die Art und Umfang der Bepflanzung, die beabsichtigten Flächen zur dezentralen Oberflächenwasserversickerung und die Materialien der versiegelten Grundstücksflächen hervorgehen.

Hinweis: die Bepflanzung der Grundstücke und die Herstellung der Anlagen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist gemäß dem vorgelegten Pflanz- und Gestaltungspan zu vollziehen und spätestens ein Jahr nach Bezug der Wohnung(en) nachzuweisen

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

PFLANZLISTE DER ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE

PFLANZLISTE Nr. I
(markante Solitärgehölze zur Platzgestaltung und/oder Akzentuierung)

Bäume

Acer plantanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Juglans regia	Walnuß
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Tillia cordata	Winterlinde
u. ä.	

PFLANZLISTE Nr. II
(öffentliches Verkehrsgrün einschl. Baumreihen entlang Erschliessungsstraßen)

Bäume

Acer plantanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Juglans regia	Walnuß
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Tillia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
u. ä.	

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Mespilus germanica	Mispel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Corylus avellana	Hasel
Viburnum fragrans	Winter - Duftschneeball
Vibumum lantana	Wolliger Schneeball

PFLANZLISTE Nr. III
(Gehölzstrukturen mit Biotopverbundfunktion entlang der Grundstücksgrenzen)

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

	Rotdorn
	Weissdorn
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Vibumum fragrans	duftender Winterschneeball
Rosa spec.	Rosen
u. ä.	

PFLANZLISTE Nr. IV
(mind. 2 Bäume II. Ordnung / 400 m² Privatgrundstücksfläche)

Obsthochstämme	siehe Pflanzliste IV
Acer campestre	Feldahorn
Carpiunus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
u. ä.	

PFLANZLISTE Nr. IV
(regionaltypische Obsthochstämme)

Apfel	Boikenapfel	
	Bohnapfel	
	Gewürzluiken	
	Glockenapfel	
	Schwäbischer Rosenapfel	u. ä.
Birnen	Bartholomäusbirne	
	Fasslesbirne	
	Gelbmöstler	
	Oberösterreichische Weinbirne	
	Schweizer Wasserbirne	u. ä.
Zwetschgen	Hauszwetschge	
	Lukas Frühzwetschge	
	Schöne aus Löwen	u. ä.
Kirschen	---------	
	----------	u.ä.

PFLANZLISTE Nr. VI
(Fassadenbegrünung)

Obstspaliere	Birne, Aprikose,
Actinidia arguta	Kiwi
Clematis inSorten	Clematis
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	Lonicera
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterosen
Vitis spec.	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen
u. ä.	

Pflanzliste VII (Retentionsbereich)

Bäume

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum fragrans	duftender Winterschneeball
Salix caprea	Salweide
Acer campestre	Feldahorn

Repositionspflanzen

Carex acutiformis	Sumpfsegge
Spargamium emersum	Kleiner Igelkolben
Juncus effusus	Flatter Binse
Juncus inflexus	Blaugrüne Binse

u. ä.