STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Bebauungsplan „Kleinösch" in Großstadelhofen

Fassung vom 10.10.2004 / 19.09.2005

Inhalt

1 Bebauungsplan, M. = 1:500

2 Begründung zum Bebauungsplan

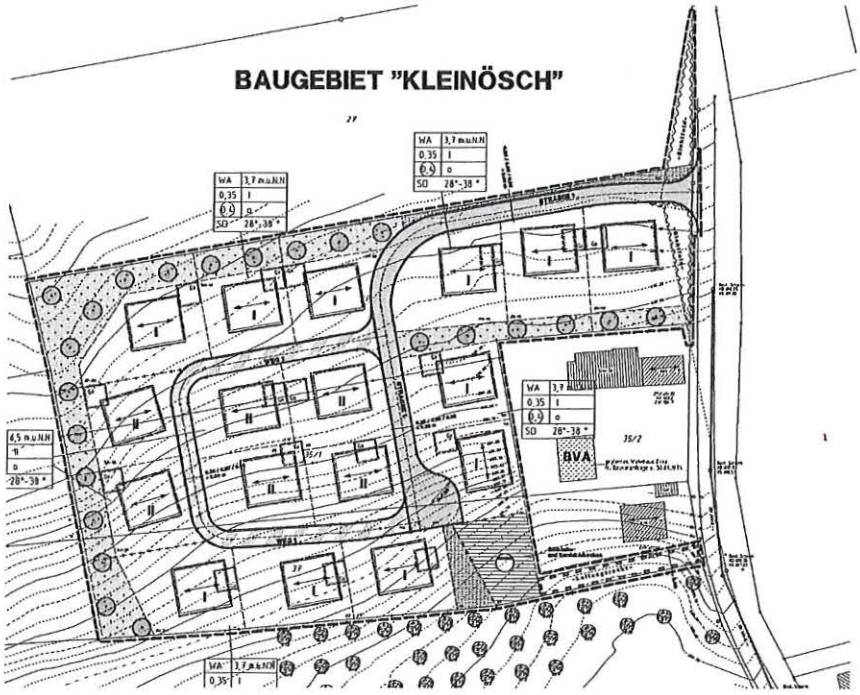
3 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

---

4 Grünordnungsplan

6 Textteil zum Grünordnungsplan

6 Textteil zum Grünordnungsplan Kurzfassung



INGENIEURBÜRO | BOEHME
am einfang 35
d 88630 pfullendorf
telefon 07552 9290 13
telefax 07552 9290 15

ORDNER-Deckblatt

STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Begründung
zum
Bebauungsplan „Kleinösch" in Großstadelhofen

Fassung vom 10.10.2004 / 19.09.2005

Begründung
(§9 Abs. 8 BauGB)

Inhalt

1. Anlass der Planung
2. Lage und Bestand
3. Ziele und Zwecke der Planung, Leitlinien
4. Nutzung
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Grünordnungsplanung
7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
8. Städtebauliche Gestaltung

Anlagen:

1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.08.2004, M. = 1:10.000

2 Übersichtslageplan, M. = 1:2.500

3 Flächenbilanz

INGENIEURBÜRO | **BOEHME**
am einfang 35
d 88630 pfullendorf
telefon 07552 9290 13
telefax 07552 9290 15

1. Anlass der Planung

In Großstadelhofen besteht nachweislich Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Entsprechende Anfragen liegen der Stadt- / Ortschaftsverwaltung vor.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet „Kleinösch" als eines von 2 Wohnbaugebieten mit etwa gleicher Größe ausgewiesen (siehe Anlage 1). Der Gemeinderat hat daher am 21.03.2002 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll - basierend auf dem Flächennutzungsplan - der Nachfrage entsprochen werden.

2. Lage und Bestand

Das Baugebiet „Kleinösch" liegt im Norden der Gemeinde Großstadelhofen im Anschluss an die bestehende Bebauung und hat eine Größe von insgesamt 1,55 ha. Die südliche Begrenzung bildet der Streuobstbestand nördlich der bestehenden Bebauung entlang der K 8234. Im Osten grenzt das Baugebiet zum einen Teil an Gebäudebestand, zum anderen Teil an die Wagnerstrasse, von der aus das Baugebiet auch erschlossen wird. Im Norden und Westen befinden sich heute und künftig freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese beiden Ränder verlaufen entlang der Grenzen Flurstück 27, 35/1 und 37.

Das künftige Baugebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt. Folgende Besonderheiten sind bei der Planung berücksichtigt worden:

- Heute intensives Grünland (Wiese), Acker, südlich des Gebietes alter Streuobstbestand
- im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer
- die Versickerfähigkeit des oberflächennahen Bodens ist als schlecht einzustufen
- Geschützte Biotope gem. §24a NaturSchG sowie Flächenausweisungen im Rahmen des Natura 2000-Programms (FFH-Richtlinie) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3. Ziele und Zwecke der Planung, Leitlinien

- Die Lage am nördlichen Ortsrand von Großstadelhofen erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Siedlungsrand und eine landschaftliche Einbindung in die sich anschließende freie Landschaft.
- Der südlich des Baugebietes als kulturhistorisches Relikt befindliche Streuobstbestand soll erhalten bleiben.
- Es soll ein Wohngebiet entstehen, das sich in Bebauung und Dichte an der bestehenden, ländlichen Bebauung orientiert.
- Um den verschiedenen Ansprüchen der künftigen Bauherren gerecht zu werden, wird die Möglichkeit eingeräumt, wahlweise ein- oder zweigeschossige Einfamilienhäuser zu errichten.
- Die Gestaltung des Baugebietes lässt je nach Bedarfsentwicklung die Erschließung in mindestens zwei Erschließungsabschnitten zu.
- Innerhalb des mit einem hohen Konfliktpotential behafteten Baugebietes erfolgt eine teilweise Kompensation der Flächenversiegelung durch Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken.
- Zur Entlastung des städtischen Abwassersystems wurde eine Fläche zu Retention und teilweisen Versickerung des Oberflächenwassers eingeplant. Diese Fläche dient gleichzeitig als Flächenaufwertung im Rahmen des Grünordnungsplanes.

4. Nutzung

4.1 Geltungsbereich

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das gesamte Baugebiet rechtskräftig beschlossen werden. Das Baugebiet umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke:

Flurstücke 29, 35/1 und 37 (teilweise)

4.2 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung festgelegt. Innerhalb der Baugrenzen ist eine offene Bauweise vorgeschrieben.

4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung sind offene Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.4 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß den Pflanzgeboten und Pflanzlisten als Pflanzflächen zu gestalten, um die Entstehung eines Biotopverbundes zu begünstigen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrsplanung

Die Anbindung des Gesamtgebietes „Kleinösch" an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die im Osten verlaufende Wagnerstrasse. Die Hälfte der Baugrundstücke (8 Flächen) wird über eine neu zu erstellende Straße (Straße 1) erschlossen, die etwa rechtwinklig an die Wagnerstrasse angebunden wird, von dort aus zunächst nach Westen verläuft, dann in südliche Richtung abknickt und in einer Wendefläche im südlichen Teil des Baugebietes endet. An die Strasse 1 schließt westseitig ein ringförmiger Fahrweg an, mit dem die übrigen 8 Baugrundstücke erschlossen werden.
Auf den Baugrundstücken selbst besteht die Möglichkeit, den ruhenden Verkehr unterzubringen. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht geplant. Das Grundstück für das Retentionsbecken wird von der Strasse 1 aus angedient. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Wagnerstrasse und den weiter westlich liegenden Wirtschaftsweg erschlossen, diese werden also vom Baugebiet nicht abgeschnitten. Eine Neuanbindung dieser Flächen über das Baugebiet ist deshalb nicht notwendig.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser und Abwasser) ist durch Anschluss an die ausreichend dimensionierten öffentlichen Netze gesichert. Aufgrund der leichten Hanglage des Baugebietes muss die im freien Gefälle funktionierende Abwasserentsorgung über ein Leitungsrecht im Flurstück 37 gesichert werden.
Wegen der sensiblen Lage des Planungsgebietes am Ortsrand und dessen Einbindung in das Landschaftsbild wird festgesetzt, dass oberirdische Freileitungen für Stromversorgung und Telekommunikation unzulässig sind und diese unterirdisch verkabelt werden müssen. Die Stadt

Pfullendorf wird vor der Erschließung des Baugebietes die Versorgungsunternehmen nochmals unter Vorlage detaillierter Erschließungspläne beteiligen.

5.3 Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der öffentlichen Strassen wird im Trennsystem über einen separaten Regenwasserkanal gesammelt und in ein zentrales Retentionsbecken eingeleitet. Bei der geotechnischen Untersuchung am 05.11.2002 durch das Büro R. Buchholz + Partner GmbH wurde die Versickerfähigkeit des anstehenden Bodens mittels Schürfgruben als sehr gering eingestuft. Im Becken wird das gesammelte Regenwasser deshalb gespeichert und gedrosselt über die bestehende Drainageleitung DN 200 in den Furtbach abgeleitet. Sämtliches über die Drosselwassermenge hausgehendes Regenwasser wird dann über einen Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation DN 300 in der Wagnerstrasse abgeführt. Auf eine Beifügung des Merkblattes über die dezentrale Beseitigung des Neiderschlagswassers zum Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden.

Eine teilweise Versickerung im Retentionsbecken lässt sich dort mit einem Bodenaustausch unterhalb der Beckensohle realisieren.

Das Schmutzwasser gelangt über ein separates Rohrsystem direkt in den öffentlichen Kanal in der Wagnerstrasse.

In den textlichen Festsetzungen ist die Begrünung von Flachdächern auf freistehenden Garagen und Carports vorgeschrieben, um das Regewasser bereits dort weitgehend zu binden.

6. Grünordnungsplanung

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Kleinösch" wurde vom Ingenieurbüro Boehme eine Grünordnungsplanung erarbeitet. Besondere Merkmale der Grünstruktur sind die Grünfläche mit der Regenrückhaltung und die lockeren Baumgruppen auf den privaten Grundstücken. Zusammen bilden sie die gewünschte Vernetzung mit dem umgebenden Naturraum, insbesondere mit dem südlich des Baugebietes liegenden Streuobstbestand.

Die Regelungen zum Umgang mit anfallendem Erdaushub im Textteil berücksichtigen den Bodenschutz. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, sind die Gestaltung und Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen sowohl im Plan, als auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften getroffen.

Die Pflanzlisten befinden sich in der Anlage 1 der Textlichen Festsetzungen.

7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde vom Ingenieurbüro Boehme erarbeitet. Entsprechend dem verwendeten Bewertungssystem werden im Landschaftsplan Pfullendorf – aufgestellt von der Planstatt für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Johann Senner - den Schutzgütern im Bestand (vor der Bebauung) unterschiedliche Funktionserfüllungsgrade zugeordnet. Analog wurde verfahren, um die Bedeutung der Schutzgüter nach der Bebauung einzuordnen. Als Ergebnis des Landschaftsplanes ist festzuhalten:

> „Es ergibt sich für das geplante Bebauungsgebiet ein hohes Konfliktpotential aus einem hohen Erfüllungsgrad der Bodenfunktion, den wertvollen Streuobstbeständen und der sensiblen Hanglage im Ortseingangsbereich."

Im Rahmen der Aufstellung eines Ökokontos für den Landkreis Sigmaringen wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt ein anzurechnender Versiegelungsgrad für das Plangebiet mit ca. 0,65 ha festgesetzt. Durch die Versiegelung leiden im besonderen Maße die vom Eingriff betroffenen Schutzgüter Boden und Landschaft. Hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima und Wasser sind insgesamt Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen.

Bei der Gegenüberstellung Bestand zu Planung im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird festgestellt, dass zahlreiche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet selbst - wie folgt - Bestandteile der vorliegenden Planung sind:

- Neue Grünstrukturen mit positiven Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt durch dauerhafte Begrünung auf den öffentlichen und privaten Grünflächen, zahlreiche Baumpflanzungen und sonstige Pflanzgebote.
- Planungsrechtliche Festsetzungen zum Thema Bodenschutz im Hinblick auf die Wiederverwendung bzw. Entsorgung von Erdaushub.
- Festsetzungen im Umgang mit Niederschlagswasser die vorsehen, anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser im Baugebiet zurückzuhalten.

Aufgrund des hohen Konfliktpotentials gegenüber Bebauung können die Defizite insbesondere für das Schutzgut Boden nicht vollständig innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf von 1,35 ha soll auf den südlich von Großstadelhofen liegenden Flurstücksflächen Nr. 114 und 115 stattfinden. Der Flächenausgleich kann dort durch Umwandlung von einer heute intensiven in eine extensive Nutzung, der Pflanzung von 12 neuen Obstbäumen und der Entwicklung eines Gewässerrandstreifens entlang des dort befindlichen Wasserlaufs mit standortgerechten Gehölzen und Gehölzstrukturen stattfinden.

Ein Eintrag in das Ökokonto mit Flächenausgleich an anderer Stelle kann damit vermieden werden.

Zur Erreichung des Kompensationszieles ist es wichtig, die Grünordnung innerhalb des Baugebietes und auf der außerhalb liegenden Ausgleichsfläche so frühzeitig wie möglich zu realisieren. In diesem Zusammenhang ist es auch von Bedeutung, die geplante Retentionsfläche nicht als technisches Bauwerk, sondern so weit wie möglich naturnah mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzen zu gestalten.

8. Städtebauliche Gestaltung

Das Konzept des Bebauungsplanes ist so angelegt, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich in das dörfliche Gefüge im Randbereich von Großstadelhofen einfügt und sich zudem auch ökologisch in das natürliche Umfeld integriert. Die Höhenabwicklung der Gebäude (ein- bzw. zweigeschossige Bauweise) wird aus städtebaulichen Gründen differenziert. Im Übergang zu den Außenbereichen nördlich und südlich und zur bestehenden Bebauung Waizmann östlich ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, im Inneren des Baugebietes ist diese zweigeschossig geplant. Dadurch wird die Bebauung - wie im gewachsenen Ortskern - abwechslungsreicher und nicht einförmig.

In den Übergangsbereichen zu den umgebenden Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen sind Grünzonen im Privatgrund vorgesehen, die von Bebauung freizuhalten sind.

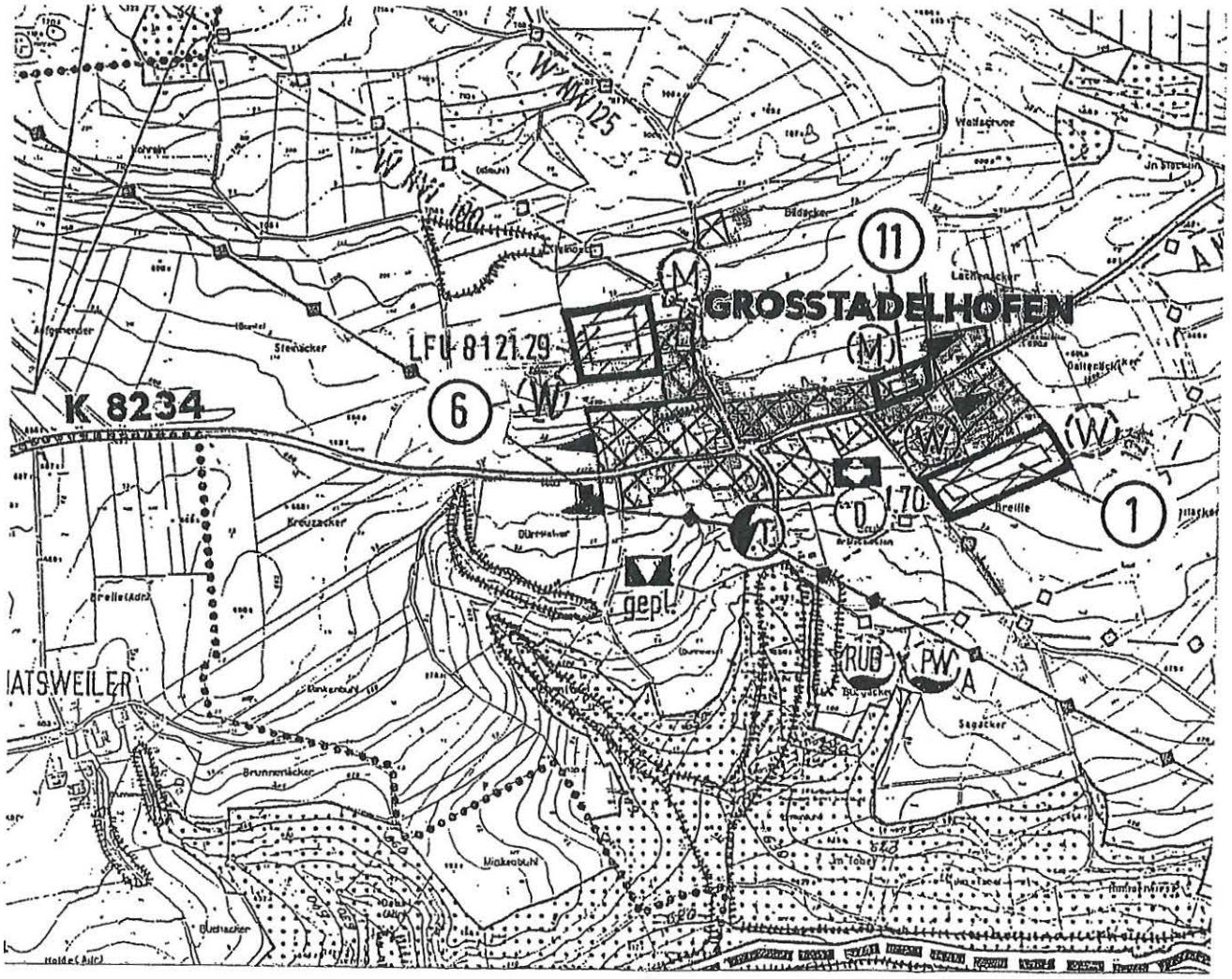
Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes fördern eine Wohnentwicklung mit einer umweltfreundlichen, städtebaulich und architektonisch sinnvollen und attraktiven Gestaltung für den vorliegenden ländlichen Raum.

STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Begründung
zum
Bebauungsplan „Kleinösch" in Großstadelhofen

Anlage 1

Auszug Flächennutzungsplan vom 18.08.2004, M. = 1:10.000



INGENIEURBÜRO | **BOEHME**
am einfang 35
d 88630 pfullendorf
telefon 07552 9290 13
telefax 07552 9290 15

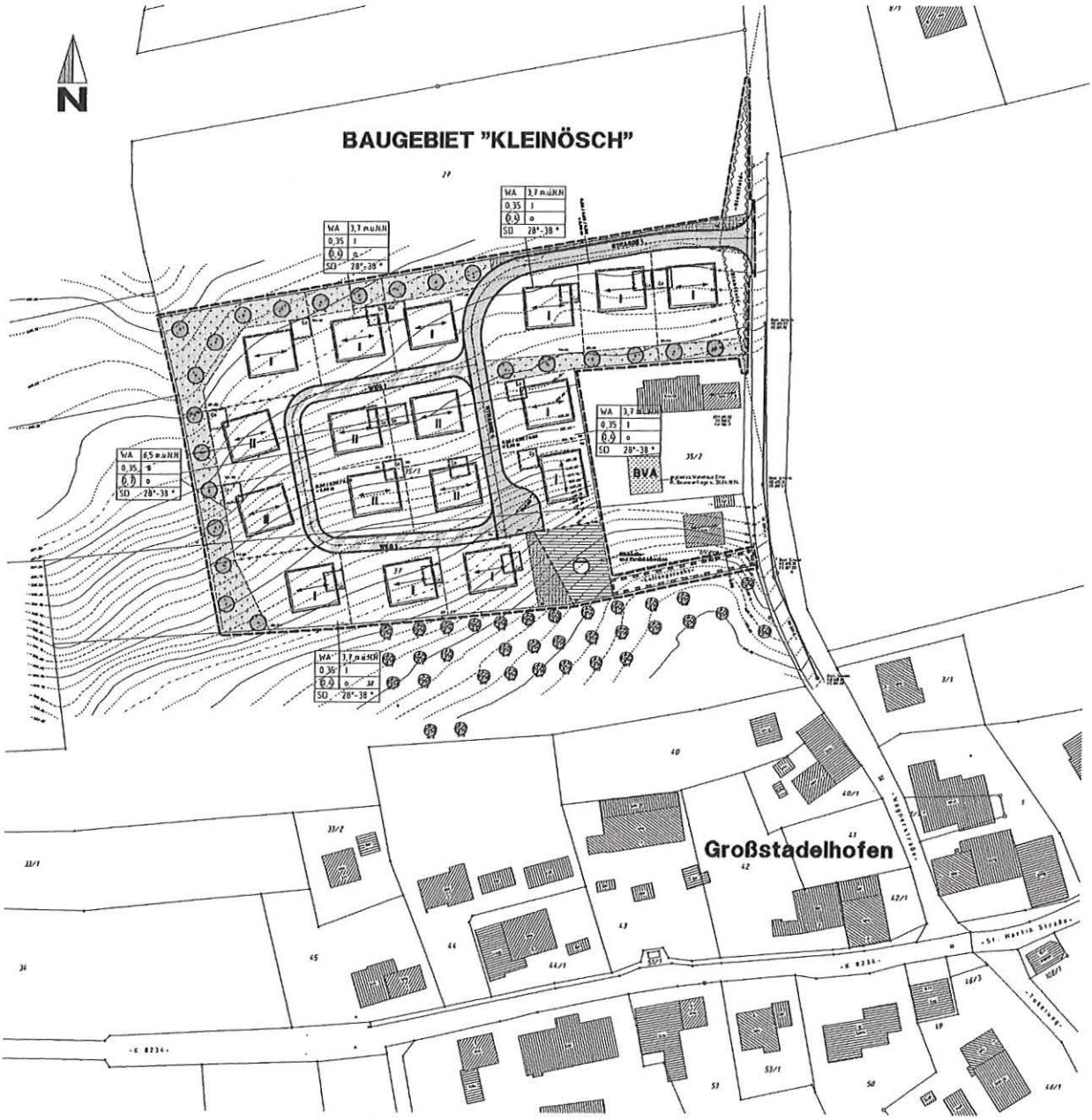
STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Begründung
zum
Bebauungsplan „Kleinösch" in Großstadelhofen

Fassung vom 10.10.2004 / 19.09.2005

Begründung / Anlage 2

Übersichtslageplan M. = 1:2.500



INGENIEURBÜRO | BOEHME
am einfang 35
d 88630 pfullendorf
telefon 07552 9290 13
telefax 07552 9290 15

STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Begründung
zum
Bebauungsplan „Kleinösch" in Großstadelhofen

Fassung vom 10.10.2004 / 19.09.2005

Begründung / Anlage 3

Flächenbilanz

	Gesamtgebiet WE	%
Einzelhaus 1-geschossig zzgl. 1/3 Einlieger 1 WE je Haus 11 + 11 x 1/3 = 11 + 4	15	55,6
Einzelhaus 2-geschossig 2 WE je Haus 6 x 2	12	44,4
Gesamt	**27**	**100,0**

Einwohner 27 WE x 2,5 EW/WE	**68 EW**

	Gesamtgebiet ha	%
Nettobauland	1,06	68,9
Verkehrsflächen	0,19	12,3
Versorgungsflächen	0,06	3,9
Private Grünflächen	0,22	14,3
Öffentliche Grünflächen	0,03	0,6
Bruttobaugebiet	**1,55**	**100,0**

Einwohner je ha Bruttobaugebiet 68 EW : 1,55 ha	**43,87 EW/ha**

Ausgleichsfläche Innerhalb 0,28 ha Außerhalb 1,75 ha	**2,03 ha**

Geltungsbereich Bruttobaugebiet 1,55 ha Leitungsrecht 0,02 ha Sichtdreieck 0,01 ha	**1,58 ha**

INGENIEURBÜRO | **BOEHME**
am einfang 35
d 88630 pfullendorf
telefon 07552 9290 13
telefax 07552 9290 15

STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Textliche Festsetzungen
Zum
Bebauungsplan „Kleinösch" in Großstadelhofen

Fassung vom 10.10.2004 / 19.09.2005

Textliche Festsetzungen

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

I. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

II. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. dem Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

IV. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

V. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698).

Inhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

3. Hinweise

Anlagen:

1 Pflanzliste

2 Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten", Stand März 2005

INGENIEURBÜRO | BOEHME
am einfang 35
d 88630 pfullendorf
telefon 07552 9290 13
telefax 07552 9290 15

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16–21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

höchstens wie im Plan in den Nutzungsschablonen eingetragen.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

höchstens wie im Plan in den Nutzungsschablonen eingetragen.

1.2.3 Geschossfläche, Geschossflächenzahl
(§ 20 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

a) Geschossflächenzahl höchstens wie im Plan in den Nutzungsschablonen eingetragen.

b) Bei den Berechnungen der Geschossfläche sind die Grundflächen von Aufenhaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich deren Zugänge mit Umfassungswänden anzurechnen.

1.2.4 Gebäudehöhe
(§ 18 BauNVO)

a) Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude sind über die Angaben zur Höhe der Traufe (Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Unterkante der Sparren der Dachkonstruktion) über EFH in den Nutzungsschablonen im Plan festgesetzt.

b) Gebäude, die zu einem Doppelhaus oder zu Hausgruppen zusammengeschlossen sind, müssen die gleichen First- und Traufhöhen aufweisen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die im Plan festgesetzten Baugrenzen.

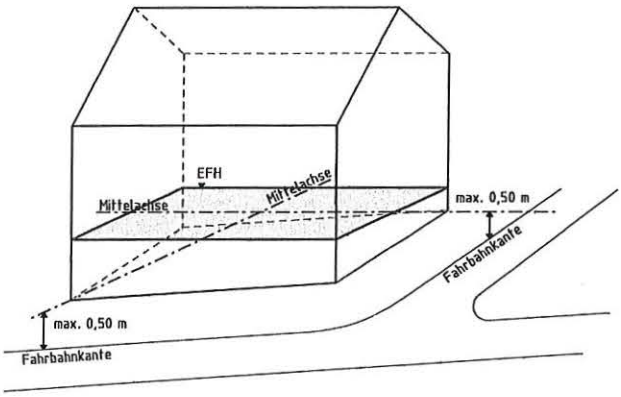
1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2, BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude sind im Lageplan eingetragen.

Winkelbauten sind innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig, wenn die angegebene Hauptfirstrichtung vorherrschend bleibt.

1.3.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2, BauGB)

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ü.N.N. bei Gebäuden liegt höchstens 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird im Schnittpunkt der Verlängerung der Gebäudemittelachse mit der Fahrbahnkante. Bei mehreren möglichen Achsenmarkierungen (z.B. Eckgrundstück) ist das höhere Maß heranzuziehen (siehe Skizze).



1.4 Garagen / überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

a) Mit Garagen ist bei senkrechter Anordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 4,5 m einzuhalten, mit überdachten Stellplätzen mindestens 1 m. Bei paralleler Anordnung zu diesen Flächen ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,5 m einzuhalten.

b) Zusammengebaute Garagen und überdachte Stellplätze müssen die gleichen Firstrichtungen, First- und Traufhöhen aufweisen.

1.5 Nebenanlagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Geplante Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Holz- und Geräteschuppen sind im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind im Plan festgesetzt.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 17 u. 26 BauGB)

Soweit für die Herstellung bzw. den Ausbau des Straßenkörpers Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, evtl. Stützmauern, Rabattenstützen (Hinterbeton) u.ä. erforderlich werden, sind diese auf den angrenzenden Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern zu dulden.

Der Anspruch des Eigentümers auf Abschluss einer Vereinbarung bleibt hiervon unberührt.

1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a) Das im Plan bezeichnete Retentionsbecken dient der Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser.

b) Das Retentionsbecken ist mit periodischem Stauwasserbereich auszuführen und naturnah mit standorttypischen Pflanzen und Saaten gemäß Pflanzliste VIII (s. Anlage 1) anzulegen.

1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind als Pflanzflächen zu gestalten und im Detail entsprechend den Pflanzlisten IIIb, IIIc, VII u. VIII (s. Anlage 1) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Die im Plan bezeichneten Leitungsrechte dienen zum Einlegen, zur Unterhaltung sowie zur ständigen Zugänglichkeit von Regen- und Schmutzwasserkanälen bzw. Elektro- und Wasserleitungen zugunsten des jeweiligen Erschließungsträgers. Der Anspruch des Eigentümers auf Abschluss einer Vereinbarung hinsichtlich Leitungsführung bleibt hiervon unberührt.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Auf den im Grünordnungsplan gekennzeichneten privaten Flächen sind zur Kompensation von Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft Streuobstwiesen mit dauerhafter, extensiver Pflege und artenreiche Baumstrukturen anzulegen (Sortenwahl in Abstimmung mit dem Umweltbeauftragten der Stadt Pfullendorf). Die Obsthochstämme sind dabei in einem Raster von ca. 12 x 12 m zu pflanzen.

Hinweis:
Diese Maßnahme soll frühzeitig beim Anlegen der privaten Außenanlagen durchgeführt werden.

b) Auf der für die Regenwasserrückhaltung gekennzeichneten Fläche ist zur Kompensation von

Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft ein Retentionsbecken mit periodischem Stauwasserbereich anzulegen.
Das Retentionsbecken ist naturnah mit standorttypischen Pflanzen und Saaten gemäß Pflanzliste VIII (s. Anlage 1) zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft und naturverträglich mit schonendem Geräteeinsatz zu pflegen.

c) Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist mind. 60% der jeweiligen Grundstücksfläche als nicht versiegelte Fläche anzulegen.

d) Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist so anzusetzen, dass möglichst wenig überschüssiger Erdaushub anfällt und dieser innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden kann. Dabei ist der Erdaushub auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück wieder einzubringen.

e) Überschüssiger Erdaushub soll - sofern möglich – auf dem Grundstück verbleiben oder ist der Erdaushubbörse beim Landratsamt Sigmaringen zur Weitervermittlung anzumelden. Sollte eine Wiederverwendung nicht möglich sein, kann das Bodenmaterial auf eine örtlich genehmigte Erddeponie gebracht werden.

f) Bei Erdarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschieben, gegebenenfalls fachgerecht zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Auf eine Verdichtung des Untergrundes ist soweit möglich zu verzichten.

1.12 <u>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a) Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind als Pflanzflächen zu gestalten und wie in der Planzeichnung festgesetzt gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang wieder zu ersetzen.

Die bezeichneten Pflanzvorschriften und Pflanzlisten (s. Anlage 1) sind zu beachten.

b) Auf den privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind in einem Raster von 12 m Obsthochstämme zu pflanzen (Sortenwahl in Abstimmung mit dem Umweltbeauftragten der Stadt Pfullendorf). Auf den übrigen privaten Grundstücksflächen sind je 400 m² mindestens zwei Bäume der Pflanzlisten IIIb bzw. IV (s. Anlage 1) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder zu ersetzen.

c) Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der

straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden.

d) Fassadenbegrünungen sind gemäß Pflanzliste VI auszuführen.

e) Flachdächer bis 5° Neigung sind bei Garagen extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Bauart

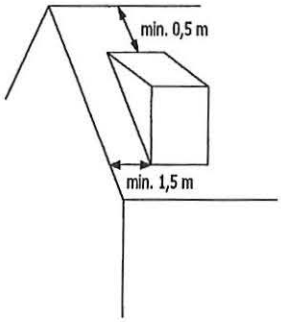
Es ist sicherzustellen, dass zusammenhängende Gebäude die gleiche Dach- bzw. Dachgaubenform, Dachneigung und Firstflucht aufweisen.

2.1.2 Dachform

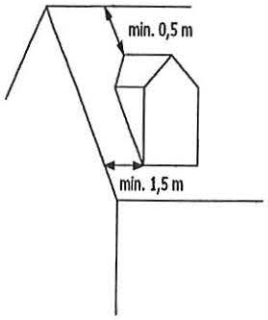
Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten

a) Als Dachaufbauten sind (nur einheitlich pro Gebäude) zugelassen: Schleppgauben, Giebelgauben. Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.



Schleppgaube



Giebelgaube

b) Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Der Abstand des obersten Ansatzes der Dachgaube zum First muss mindestens 0,5 m betragen. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

c) Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf 3,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Breite der Gauben darf 1/3 der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

2.1.4 Dachaufbauten

Die zulässigen Mindest- und Höchstmaße der Dachneigungen für die unterschiedlichen Dachformen sind im Plan in den Nutzungsschablonen festgelegt.

2.1.5 Dachdeckung

a) Als Dacheindeckungsmaterial sind Ziegel bzw. Dachsteine in den Farben rot bis braun zulässig, ebenso sind auch anthrazitfarbene Dachsteine zugelassen.

b) Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zugelassen.

2.1.6 Äußere Gestaltung

Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien.

2.2 Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Bauart

Es ist sicherzustellen, dass zusammenhängende Garagen oder Carports die gleiche Konstruktion, Material, Tor- bzw. Durchfahrtshöhe, Dachneigung und Dachdeckung aufweisen.

2.2.2 Dachform

a) Zugelassen sind Satteldächer und Flachdächer (zu Flachdächer s.a. nachstehendes Begrünungsgebot)

b) Bei offenen, überdachten Stellplätzen sind auch Pultdächer zulässig.

2.2.3 Dachneigung

Geneigte Garagendächer müssen mindestens 18° Dachneigung haben.

2.2.4 Dachdeckung

a) Flachdächer bis 5° Neigung sind bei Garagen extensiv zu begrünen. Die Begrünung hat durch Aufbringen einer Substrat- oder Humusschicht zu erfolgen.

b) Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zugelassen.

2.3 Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbare Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind bei befestigten Oberflächen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zulässig wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Porenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen oder wassergebundene Decken.

2.4 Gestaltung umbauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.4.1 Geländeneigung

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

2.4.2 Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen

Die nicht überbauten oder sonst nicht genutzten Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten, unter Berücksichtigung der Pflanzgebote und Pflanzlisten (s. Anlage 1) anzulegen und zu unterhalten.

2.4.3 Einfriedungen

a) Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege Hecken, stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

Hinsichtlich der privaten Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg.

b) Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind unzulässig.

c) Mauern oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.5 Satellitenempfangsanlagen, sonstige Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude bzw. Gebäudegruppe ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.6 Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind erdzuverkabeln. Neue Niederspannungsanschlüsse sind ebenfalls als Erdkabel auszuführen.

2.7 Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zisternen sind unterirdisch auszuführen und mit einem Überlauf in den Regewasserkanal in Richtung Retentionsbecken zu versehen.

Hinweis:

Zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück wird der Einbau einer Zisterne empfohlen.
Nähere Angaben über das Entwässerungskonzept und die technische Ausführung der Zisternen sind beim Stadtbauamt Pfullendorf zu erhalten.

3. Hinweise

3.1 Jeder Bauvorlage ist eine Aussage zur Ableitung des Dachwassers und des unbedenklichen Oberflächenwassers sowie der ordnungsgemäßen Ableitung von behandlungsbedürftigem Oberflächen- und Schmutzwasser beizulegen. Ein gesonderter Entwässerungsantrag ist einzureichen.

Zur Prüfung der Gebäudehöhen sind den Bauvorlagen mindestens zwei örtlich aufgenommene Schnitte einschließlich der angrenzenden Straßen und Wege entlang des Hausgrundes mit Eintragung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes beizufügen. Die Höhenangaben sind auf NN zu beziehen.

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden, Dächer wie auch die Gestaltung der Freiflächen müssen im Bauantrag erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden. Es wird empfohlen, für Fassaden weiße oder gedeckte Farbtöne zu verwenden und geschlossene Wandflächen zu begrünen (s. Pflanzliste Anlage 1).

3.2 Für das Planungsgebiet liegt eine Beurteilung der Versickerungsneigung vom Büro für Geologie, Ingenieurgeophysik, Umweltschutz und Baugrund R. Buchholz + Partner GmbH vor. Diese kann beim Bauverwaltungsamt eingesehen werden.

3.3 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die für eine unterirdische Versorgung unbedingt erforderliche Koordinierung mit dem Stadtbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG und den anderen Versorgungsträgern so früh wie möglich angezeigt werden.

3.4 Für den gesamten Landkreis Sigmaringen wurde flächendeckend eine historische Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen durchgeführt. Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen / Umweltschutzamt zu verständigen.

3.5 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.6 Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist leicht in südöstliche Richtung geneigt. Der Boden ist in Bezug auf seine Bodenfunktion (als Schadstofffilter, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Standort für Kulturpflanzen) von mittlerer bis guter Leistungsfähigkeit.

In den Textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan sind die Belange des Bodenschutzes weitestgehend berücksichtigt. Im allgemeinen Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten" sind die wichtigsten Bodenschutzbelange erläutert.

3.7 Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterialien müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall ordnungsgemäß entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche, Bauchemikalien u.ä. verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behältnisse sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.8 Der Grundstückseigentümer hat gemäß § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper selbst und des Zubehörs sowie die Kennzeichnung und Hinweisschilder für Erschließungsstraßen auf seinem Grundstück zu dulden.
Ferner ist vom Grundstückeigentümer der Rückenbeton an den Einfassungen zur Straße entlang der Straßengrenze zu dulden. Weiterhin werden keine sichtbehindernden Grundstückseinfassungen wie dichte Zäune, hohe Hecken usw. zugelassen. Diese müssen in einem Abstand von mind. 0,50 m ab Hinterkante Randstein gesetzt werden.

Ausfertigung;

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den 15. NOV. 2005

STADT 17 PFULLENDORF

(Dr. Schmid), Bürgermeister

STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Textliche Festsetzungen
Zum
Bebauungsplan „Kleinösch" in Großstadelhofen

Fassung vom 10.10.2004 / 19.09.2005

Textliche Festsetzungen / Anlage 1
Pflanzliste

Inhalt

1.1	Pflanzliste I	/ Straßenbäume
1.2	Pflanzliste II	/ Parkplatzbäume
1.3	Pflanzliste III (IIIa, IIIb, IIIc)	/ Öffentliche und private Grünflächen
1.4	Pflanzliste IV	/ Private Grünflächen
1.5	Pflanzliste V	/ Private Ausgleichsflächen
1.6	Pflanzliste VI	/ Fassadenbegrünung
1.7	Pflanzliste VII	/ Öffentliches Begleitgrün
1.8	Pflanzliste VIII	/ Retentionsbecken, Bachlauf
1.9	Pflanzliste IX	/ Öffentliche Ausgleichsflächen

INGENIEURBÜRO | **BOEHME**
am einfang 35
d 88630 pfullendorf
telefon 07552 9290 13
telefax 07552 9290 15

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Nadelbäume sollen nicht gepflanzt werden.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 2 m bzw. bis zu 5 m auf den Privatgrundstücken zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10 – 15 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humuster Mineralboden) zum Schutz der Leitungen vor Baumwurzeln erforderlich. Entlang eines definierten Straßenraumes sollen die Baumarten nicht wechseln.

1.1 Pflanzliste I / Straßenbäume

Straßenbäume , z.B. entlang von Haupterschließungsstraßen.

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata „Greenspire"

Markante Solitärgehölze zur Platzgestaltung oder Akzentuierung, Mindestpflanzgröße Hochstamm 20 bis 25 cm.

Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Walnuss	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata „Greenspire"

1.2 Pflanzliste II / Parkplatzbäume

Parkplatzbäume sowie untergeordnete Verkehrsflächen, Mindestpflanzgröße Hochstamm 18 bis 20 cm.

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Zieräpfel	Malus floribunda in Sorten
Vogelkirsche	Prunus avium
Blut-Pflaume	Prunus cerasifera „Nigra"
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

1.3 Pflanzliste III / Öffentliche und private Grünflächen

Nr. III a
Bäume I. Ordnung für private Grünflächen, Mindestpflanzgröße Hochstamm 18 bis 20 cm.

Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata in Sorten
Sommerlinde	Tilia platyphyllos in Sorten
o.a.	

Nr. IIIb
Bäume II. Ordnung für Grünflächen Stammumfang 14 bis 16 cm für öffentliche und private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen.

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvester
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

u.ä. oder Obsthochstämme siehe Pflanzliste VI

Nr. IIIc
Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private Grünflächen mit Biotopverbundfunktion entlang von Grundstücksgrenzen.

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	

Unterwuchs einer Wiesenblumenmischung mit Arten der frischen Standorte.

1.4 Pflanzliste IV / Private Grünflächen

Feldahorn	Acer campestre
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sommerflieder	Buddleja in Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Walnuss	Juglans regia
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Apfel	Malus communis
Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Siblerweide	Salix alba

Flieder	Syringa vulgare
Winterlinde	Tilia cordata

1.5 Pflanzliste V / Private Ausgleichsflächen

Regionaltypische Obsthochstämme für die Ausgleichsflächen im Privatgrund: Exakte Sortenauswahl hinsichtlich Feuerbrand-Resistenz in Abstimmung mit dem Umweltbeauftragten der Stadt Pfullendorf. Mindestpflanzgröße Hochstamm 8 bis 10 cm.

Äpfel:	Bittenfelder Engelsberger Bohnapfel Gewürzluiken Glockenapfel Maunzenapfel Schwäbischer Rosenapfel o.ä.
Birnen:	Bartholomäusbirne Fasslesbirne Bayrische Jagdbirne Schweizer Wasserbirne Palmischbirne o.ä.
Zwetschgen:	Hauszwetschge Lukas Frühzwetschge Schöne aus Löwen Bühler Zwetschge o.ä.

1.6 Pflanzliste VI / Fassadenbegrünung

Pflanzen für die Fassadenbegrünung. Die aufgeführten Kletterpflanzen sind in der Lage, Gebäudewände ohne Kletterhilfen flächig zu begrünen.

Obstspaliere	
Kiwi	Actinidia arguta
Clematis	Clematis in Sorten
Irländischer Efeu	Hedera hibernica
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Lonicera	Lonicera in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Kletterrosen	Rosa spec.
Weinrebe	Vitis spec.
Blauregen	Wisteria sinensis
o.ä.	

1.7 Pflanzliste VII / Öffentliches Straßenbegleitgrün

Landschaftsrasen	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Conrus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Wundklee	Anthyllis vulneraria
Pfingstnelke	Dianthus gratianopolitanus
Natterkopf	Echium vulgare
Zypressenwolfsmilch	Euphorbia cyparissiasis
Schafschwingel	Festuca spec.
Blut-Storchenschnabel	Geranium sanguineum
Sonnenröschen	Helianthemum ovatum
Hufeisenklee	Hippocrepis comosa
Lavendel	Lavandula angustifolia
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rosmarin	Rosmarinus officinalis
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis
Fetthenne	Sedum album
Nickendes Leinkraut	Silene nutans
Thymian	Thymus spec.

1.8 Pflanzliste VIII / Retentionsbecken, Bachlauf

Gehölze, z.T. in Gruppen, im Bereich des Retentionsbeckens und entlang des Bachlaufes auf der Ausgleichsfläche.

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Grauerle	Alnus viridis
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Moorbirke	Betula pubescens
Birke	Betula pendula
Silber-Weide	Salix alba

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Grauweide	Salix cinerea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Hochstaudenflur und Röhricht am Graben:

Sumpf-Segge	Carex acutiformis
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Sumpf-Storchschnabel	Geranium palustre
Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Rohrglanzgras	Phalaris arundinacea
Schilf	Phragmitis communis

1.9 Pflanzliste IX / Öffentliche Ausgleichsflächen

Regionaltypische Obsthochstämme für die Ausgleichsflächen im öffentlichen Grund auf der Kompensationsfläche: Exakte Sortenauswahl hinsichtlich Feuerbrand-Resistenz in Abstimmung mit dem Umweltbeauftragten der Stadt Pfullendorf. Mindestpflanzgröße Hochstamm 8 bis 10 cm.

Äpfel:	Bittenfelder Engelsberger Bohnapfel Gewürzluiken Glockenapfel Maunzenapfel Schwäbischer Rosenapfel o.ä.
Birnen:	Bartholomäusbirne Fasslesbirne Bayrische Jagdbirne Schweizer Wasserbirne Palmischbirne o.ä.
Zwetschgen:	Hauszwetschge Lukas Frühzwetschge Schöne aus Löwen Bühler Zwetschge o.ä.

STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan „Kleinösch" in Großstadelhofen

Fassung vom 10.10.2004 / 19.09.2005

Textliche Festsetzungen / Anlage 2

Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten"

Siehe nachfolgendes Blatt

INGENIEURBÜRO | **BOEHME**
am einfang 35
d 88630 pfullendorf
telefon 07552 9290 13
telefax 07552 9290 15

Merkblatt für den Bauherrn
Bodenschutz bei Bauarbeiten

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Das sollten Sie beachten

1. **Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf alle beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren. Auf eine zügige Bauausführung der Erdarbeiten ist zu achten, da sonst die Gefahr der Bodenabschwemmung besteht.
2. **Erdaushub** sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.
3. **Verwendung des Erdaushubes** steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muß sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten.
   Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestäti gen lassen.
4. **Bodenverdichtungen** durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, daß nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen. Gegebenenfalls kann eine provisorische Baustraße durch lastverteilende Platten hergestellt werden.
5. **Bodenversiegelungen** auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Verm eiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster. Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.
6. **Verunreinigungen des Bodens** mit Bauchemikalien wie Farben, Lacke, Verdünnern, Lösungsmittel, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hochgefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.
7. **Torf zur Bodenverbesserung.** Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.
8. **Überdüngung:** Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

STADT PFULLENDORF
KREIS SIGMARINGEN

Textlicher Teil der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan "Kleinösch" in Großstadelhofen

Fassung vom 10.10.2004 / 19.09.2005

Zusammenfassung

1. Flächengrößen und -versiegelung

Das Baugebiet Kleinösch differenziert sich in die folgenden Flächenanteile:

Nutzung	*Größe [ha]*	*davon versiegelte Fläche [ha]*
Allgemeines Wohngebiet	1,0554	0,4617
Straßen und Wege	0,1894	0,1894
Flächen für Retention	0,0561	0,0000
Ausgleichsflächen im Baugebiet auf den Baugrundstücken	0,2188	0,0000
Öffentliche Grünflächen	0,0307	0,0000
Summe	1,5504	0,6511

2. Kompensationsbedarf

Innerhalb des Baugebietes kann auf einem Flächenäquivalent von 0,28 ha ein teilweiser Ausgleich des Eingriffs erfolgen. Damit verbleibt - insbesondere wegen des hoch eingestuften Schutzgutes Boden - ein Kompensationsbedarf außerhalb des Baugebietes von **1,35 ha**.

3. Kompensation

Die Kompensation kann stattfinden auf den südlich von Großstadelhofen liegenden Flurstücken 114 und 115.

Die Ausgleichsfläche Flst. 114 und 115 differenzieren sich in die folgenden Flächenanteile:

Nutzung	*Größe [ha]*	*davon versiegelte Fläche [ha]*
Grünland, intensiv	1,7160	0,0000
Wege, wassergebunden	0,0510	0,0000
Flächen für Retention	0,0628	0,0000
Gewässerrandstreifen	0,0349	0,0000
Summe	1,8647	0,0000

Der Flächenausgleich kann auf Flst. 114 und 115 durch Umwandlung von einer heute intensiven in eine extensive Nutzung, der Pflanzung von 12 neuen Obstbäumen und der Entwicklung eines Gewässerrandstreifens mit standortgerechten Gehölzen und Gehölzstrukturen wie folgt stattfinden:

Flächenäquivalent	*Größe [ha]*
Baugebiet Kleinösch, größter Kompensationsbedarf Schutzgut Boden	1,6300
davon innerhalb des Baugebietes kompensierbar	0,2800
verbleibt ein Kompensationsbedarf außerhalb des Baugebietes	1,3500
Machbare Kompensationsfläche auf Flst. 114 und 115	1,7500

INGENIEURBÜRO | BOEHME
am einfang 35
d 88630 pfullendorf
telefon 07552 9290 13
telefax 07552 9290 15

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über den *Bebauungsplan* **„ Kleinösch**", Gemarkung Großstadelhofen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986, geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 mit Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am 29.09.2005 den *Bebauungsplan „Kleinösch", Gemarkung Großstadelhofen,* 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 19.09.2005 besteht aus:

1. Gestaltungsplan M 1:500 (Bebaungsplan 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 02. NOV. 2005

STADT PFULLENDORF 17

Dr. Schmid, Bürgermeister

Stadt Pfullendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über die **örtlichen *Bauvorschriften*** zum Bebauungsplan **„Kleinösch"**, Gemarkung Großstadelhofen, gemäß § 74 Landesbauordnung

Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinösch".

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 1, 3, 4, 5 und Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8 1995 (GBl., S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 mit Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am 29.09.2005 für den Bebauungsplan *„Kleinösch"* 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 19.09.2005

§ 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 02. NOV. 2005

STADT PFULLENDORF

Dr. Schmid, Bürgermeister