

Stadt Pfullendorf



Bebauungsplan „Herdle, 1. Änderung“ in Mottschieß

Örtliche Bauvorschriften
mit Begründung

02.05.2019



365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Stadt Pfullendorf

Bebauungsplan „Herdle, 1. Änderung“ in Mottschieß

Örtliche Bauvorschriften mit Begründung
in der Fassung vom 02.05.2019

Auftraggeber / Verfahrensführende Gemeinde:

Stadt Pfullendorf
Bürgermeister Thomas Kugler
Kirchplatz 1
88630 Pfullendorf
Tel. 07552 2501
Mail: info@stadt-pfullendorf.de

Auftragnehmer:

365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Fax 07551 949558 9
www.365grad.com

Projektleitung:

Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung:

B.A. (Stadtplanung) Ute Nestel
M. Sc. Maritta Wolf
Tel. 07551 949558 15
m.wolf@365grad.com

Projektnummer:

2099_bs

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 21.02.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 27.02.2019
Billigung der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am 21.02.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 27.02.2019
Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom Januar 2019 gem. § 3 (2) BauGB	vom 07.03.2019 bis 08.04.2019
Behördenbeteiligung	vom 07.03.2019 bis 08.04.2019
Erneute Billigung der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am 23.05.2019
Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 29.05.2019
Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom 02.05.2019 gem. § 3 (2) BauGB	vom 06.06.2019 bis 08.07.2019
Behördenbeteiligung	vom 06.06.2019 bis 08.07.2019
Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 74 (7) LBO	am 25.07.2019

AUSFERTIGUNG

Der Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.07.2019 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Pfullendorf, den

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung sind die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

ANZEIGE

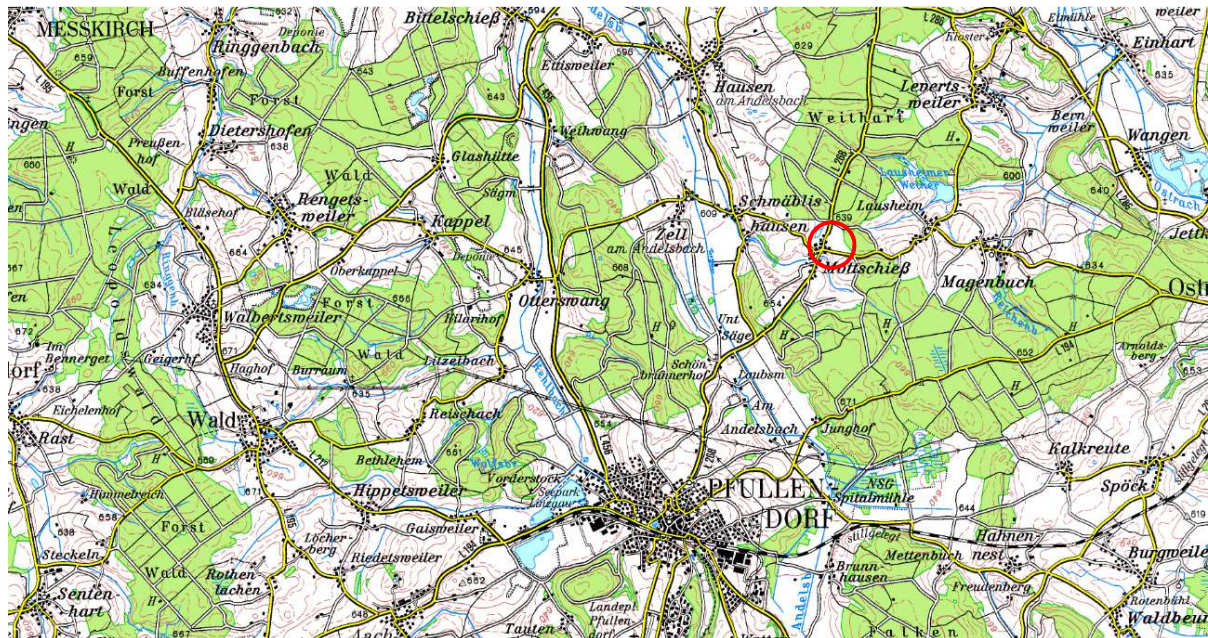
Die Örtlichen Bauvorschriften wurden dem Landratsamt Sigmaringen am ...
angezeigt

Inhaltsverzeichnis

Teil I	GRUNDLAGEN	
	1. Übersichtskarte.....	5
	2. Rechtsgrundlagen.....	5
Teil II	SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	6
Teil III	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	7
Teil IV	Anlagen zum Bebauungsplan.....	8
A.	Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften (Zeichnerischer Teil, Plan Nr. 2099/1)	

TEIL I GRUNDLAGEN

1. Übersichtskarte



2. Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

TEIL II SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat am 25.07.2019 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Herdle, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herdle, 1. Änderung“ ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. 2099/1) vom 02.05.2019 maßgebend. Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 (1) 1 LBO

Dachform: Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer, Pultdächer, Flachdächer sowie Zeltdächer zulässig.
- 1.1 Dacheindeckung: Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind Ziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen rot und braun sowie anthrazit zulässig. Die Dachneigung liegt zwischen 0° und 45°.
- 1.2 Dachgauben: Die Breite der Einzelgaube sowie die Summe mehrerer Gauben darf ein Außenfertigmaß von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen von den seitlichen Dachrändern mindestens 1,5 m entfernt sein.
- 1.3 Farbgebung: Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude sowie für außen liegende Mauern darf in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.
- 1.4 Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig. Sie sind der Neigung des Daches anzupassen. Bei Flachdächern liegt der maximale Neigungswinkel bei 20°. Dies entspricht einer in Süddeutschland geeigneten Neigung und der Selbstreinigungseffekt ist sichergestellt.
2. **Einfriedungen** § 74 (1) 3 LBO
- 2.1 Durchgängige Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sollten mindestens 10 cm über dem Boden frei enden. Lebende Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen

(Gehweg, Straße) hineinragen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Ein entsprechender Pflanzabstand ist bei der Pflanzung zu berücksichtigen. Entlang der öffentlichen Straßen darf die maximal zulässige Höhe einer Einfriedung und Hecken max. 0,80 m betragen. Mit Einfriedungen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 30 cm zu halten. Hinsichtlich privater Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg (Maßnahme M8 Umweltanalyse).

3. Gestaltung der nicht versiegelbaren Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO
- 3.1 Nicht versiegelte/überbaute Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und zu unterhalten. Schotterflächen sind nur im Eingangsbereich bis zu einer Größe von 10 m² zulässig (Maßnahme M9 Umweltanalyse). Kiesstreifen (max. 30 cm breit), welche als Spritzschutz um das Haus dienen, sind hiervon ausgenommen.

TEIL III BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herdle, 1. Änderung“. Dieser umfasst mit einer Fläche von insgesamt 0,85 ha die Flurstücke 136/6, 136/7, 136/8, 136/9, 136/10, 136/11, 136/12, 136/13, 136/14, 136/15, 136/16, 136/17, 136/18 und 136/19, 137/16 (teilw.) 137/21 (teilw.).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschrift zur einheitlichen äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ist erforderlich, um negative Fernwirkungen in die umgebende Landschaft zu minimieren. Durch die festgesetzte Dachneigung und die Anzahl an Vollgeschossen wird sichergestellt, dass die neue Bebauung sich gut in die Umgebung eingliedert.

2. Einfriedungen

Die Begrenzung der Zaunhöhe sowie der Einschränkung der Materialien dient dem Schutz des Landschaftsbildes und der Ortsrandgestaltung.

3. Gestaltung der nicht versiegelbaren Grundstücksflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht versiegelbaren Grundstücksflächen dienen einer angemessenen, ortstypischen Durchgrünung des Wohn- und Mischgebietes und dem Erhalt der Bodenfunktionen und des Kleinklimas.

TEIL IV ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil - Planteil)