

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **PFULLENDORF**

BEBAUUNGSPLAN
"DREIßIGSTE GARB"
TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 75 S. 3786)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

B. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 4 (2) Ziff. 1 - 3 + (3) Ziff. 1 + 2

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zugelassen sind Nutzungen nach § 4 (3) Ziff. 3 - 5

- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Bei zweigeschossiger Bauweise (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 1 und § 19 BauNVO) : 0,4 GRZ

Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 und § 20 BauNVO): 0,7 GFZ

Bei dreigeschossiger Bauweise (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 1 und § 19 BauNVO): 0,4 GRZ

Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 und § 20 BauNVO): 1,0 GFZ

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziff. 3 und § 20 BauNVO) als Höchstgrenze gemäß Planeintrag

3. Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Für Gebäude wird eine Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Es sind Einzel-, Doppelhäuser und teilweise Hausgruppen zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Ziff. 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen und Stellplätze
- Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO

Auf Ziffer 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen.

4.2 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung höher 0,8 m freizuhalten.

5. Zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe § 9 (3) BauGB

Die festgesetzte EFFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) bezieht sich auf die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und beträgt max. 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche. Bezugslinie ist die Mittelachse geplantes Gebäude.

6. Stellplätze und Garagen § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Garagen, Stellplatzüberdachungen (Carports) und Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werden Garagen und Carports parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Bei senkrechter Stellung von Garagen ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Bei Carports darf dieser Abstand auf 3 m reduziert werden.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Ziff. 22 BauGB

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen der Friedhofserweiterung ist die Anlage von Stellplätzen gemäß Planeintrag zulässig.

8. Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 11 BauGB

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und anders genutzten Flächen verbindlich fest.

9. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Ziff. 12 BauGB

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich der Versorgung mit elektrischem Strom vorbehalten.

10. Entwässerungstechnische Anlagen § 9 (1) Ziff. 14 BauGB

Zur Rückhaltung, Reinigung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen zwei zentrale Retentions- und Versickerungsbecken.

11. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Ziff. 15 BauGB

In den öffentlichen Grünflächen sind folgende Nutzungen laut Planeintrag vorgesehen:

- Pflanzbindung
- Pflanzgebot
- Spielplatz
- Friedhofserweiterung

12. Bodenschutz

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen", Heft 10 der Reihe "Luft, Boden, Abfall", herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, während der Bauzeit auf einer begrüntem Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen.

13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Ziff. 25a BauGB

Auf den im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (**pfg1** bis **pfg5**), sowie im Bereich des Parkplatzes von der geplanten Friedhofserweiterung werden Hochstämme von standortgerechten Laubbäumen und Strauchgruppen zur Begrünung laut Planeintrag gepflanzt. Dazu werden die nachfolgend aufgeführten Pflanzgebote festgelegt:

- Bereich an der Grenze zur geplanten Friedhofserweiterung im Nordwesten. Bepflanzung mit Laubbäumen und Strauchgruppen (**pfg1**).
- Grünstreifen zwischen dem Geh- und Radweg und der Bebauung. Pflanzung von Hochstämmen und Einzelsträuchern (**pfg2**).

- Grünstreifen entlang der Entlastungsstraße Rosslauf und der Straße „Zum Eichberg“ im Süden. Pflanzung von Hochstämmen und Einzelsträuchern auf Lücke (**pfg3**). Die dort schon bestehenden Baum- und Strauchpflanzungen sind laut Planeintrag zu erhalten.
- Auf dem Gelände des Spielplatzes. Pflanzung von 3 Laubbäumen und Strauchgruppen (**pfg4**).
- Auf der Ackerfläche nordwestlich des Baugebiets wird eine Extensivwiese mit Obsthochstämmen angelegt (**pfg5**).
- Bereich des Parkplatzes von der geplanten Friedhofserweiterung. Pflanzung von Laubholzhochstämmen.

Die Baum- und Strauchartenauswahl ist aus der Pflanzliste in Anlage 3 zu entnehmen.

14. Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB

Die laut Planeintrag entlang der Entlastungsstraße „Rosslauf“, an der Straße „Zum Eichberg“ und bei der Aussegnungshalle mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume und Strauchgruppen sind zu erhalten.

15. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Zur Kompensation des Eingriffes in einen Lebensraum der Feldlerche und dem damit verbundenen Verlust von insgesamt 6 Feldlerchenrevieren, wurde auf den Flurstücken Nr. 167/3, 167/2, 164/1, 1132 und 1133 im Frühjahr 2021 eine Extensivierung von Ackerflächen als externe Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 9 (1a) BauGB durchgeführt. Zur dinglichen Sicherung der Maßnahme wurde ein Öffentlich-Rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Pfullendorf, dem Landratsamt Sigmaringen und einem Landwirt abgeschlossen. Von dem Kompensationsbedarf mit 534.811 Wertpunkten im Schutzgut „Boden“ und 102.730 Wertpunkten im Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wird der Wertpunkteüberschuss aus dieser Feldlerchen-CEF-Maßnahme in Höhe von 163.800 Wertpunkten abgezogen. Außerdem werden 230.516 Punkte aus der städtischen Ökokontomaßnahme „Inneres Härle“ angerechnet. Die dann noch verbleibenden 243.225 Wertpunkte werden monetär vom externen Ökopunkteanbieter Firma Reko Oberschwaben zugekauft.

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **PFULLENDORF**

BEBAUUNGSPLAN
"DREIßIGSTE GARB"
HINWEISE

1. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen 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 - Fachbereich Umwelt - zu verständigen.

2. Schadlose Versickerung

Die Versickerung von Niederschlagswasser findet breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenzone in zwei zentralen Retentions- und Versickerungsbecken statt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation dieser kommunalen Versickerungsanlage zuzuführen. Es darf kein belastetes Wasser, z.B. aus der Autowäsche, in die Versickerungsanlage eingeleitet werden.

Der Bauherr stellt sicher, dass es zu keinen Fehlschlüssen kommt.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

3. Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

4. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand 2018, ist zu beachten.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Das 2019 erschienene Merkblatt Bodenauffüllungen der LUBW ist zu beachten. Die entsprechenden Anträge für die ggfs. erforderliche bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung der Erdauffüllungen wird zeitgleich mit der erneuten Beteiligung beim Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen eingereicht.

5. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

6. Immissionsschutz

Der Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage führten in der Vergangenheit anderenorts bereits zu Konflikten in der Nachbarschaft.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

7. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, gem. § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Schutz vor drückendem Wasser

Für die Dimensionierung der Retentions- und Versickerungsbecken wird ein geologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

9. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Wassernetz sichergestellt werden.

10. Insektenschonende Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung werden insektenschonende LED-Aufsätze verwendet.

11. Energieberatung

Den Bauherren wird die Teilnahme an einer privaten oder öffentlichen Energieberatung zur Minderung der laufenden Kosten bei einer energieeffizienten Bauweise mit den damit verbundenen umweltschonenden und ökologischen Standards vorgeschlagen.

12. Private Grünflächen

Nach LBO § 9 Abs. 1 müssen die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Zusätzlich ist nach Naturschutzgesetz § 21a darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

13. CEF-Maßnahmen für die Feldlerche

Für zwei im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dreißigste Garb“ nachgewiesene Feldlerchenreviere und weitere 4 Reviere in der nahen Umgebung wurde auf den Flurstücken Nr. 167/3, 167/2, 164/1 (Gemarkung Otterswang), sowie 1132 und 1133 (Gemarkung Pfullendorf), ein optimales Feldlerchenhabitat dauerhaft gestaltet (CEF-Maßnahme). Um Flexibilität unter optimaler Effizienz zu ermöglichen, soll dies mit folgenden Maßnahmen alternierend umgesetzt werden:

- Anlage einer mehrjährigen Feldlerchen spezifischen Buntbrache mit gebietsheimischem Saatgut und ohne Dünger- u. Pestizideinsatz
- Ackerbrache ohne Dünger- / Pestizideinsatz und feldlerchenspezifischer Pflege falls erforderlich
- Anbau von Feldlerchen geeigneten Kulturen z.B. unterschiedliche Getreidearten (kein Mais) mit lichter Saat, keinem Dünger – und Pestizideinsatz und keiner mechanischer Bearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis 15.08. eines jeden Jahres

Diese Maßnahmen sind gemäß den Ausführungen in Anlage 9 zur Begründung auszuführen.

Das von der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Sigmaringen geforderte Feldlerchenmonitoring zum Funktions- und Erfolgsnachweis wurde auf den Flurstücken Nr. 167/3, 167/2, 164/1, 1132 und 1133 gestattet.

Der Funktionsnachweis wurde im Rahmen des Feldlerchenmonitorings mit insgesamt 4 Feldlerchenbestandserhebungen und ausführlichen Protokollen (Anlage 6) vom Fachgutachter erbracht.

Zur Sicherung der Maßnahme wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Pfullendorf und dem Landratsamt Sigmaringen abgeschlossen. Die Stadt Pfullendorf wird die Maßnahmen zu den jeweiligen Ackerbewirtschaftungen veranlassen und die Durchführung durch ein fachkundiges Planungsbüro überwachen.

14. Bruttowohndichte

Die Bruttowohndichte wurde nach Regionalplanentwurf 2020 Plansatz 2.4.1 Z (6) ermittelt und beträgt 98,0 EW/ha (Anlage 7). Hierzu wurden die aktuellen Daten der Belegung der Bauflächen des Baugebiets „Obere Bussen II“ zu Grunde gelegt.

15. Tempo-30-Zone

Zur Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten wird in allen Straßen im Geltungsbereich eine Tempo-30-Zone festgelegt.

16. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos wird auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) verwiesen. Bei Fenstern mit einer Glasfläche > 2 x 2 m und einer Nähe zu Gehölzen im Außenbereich, bzw. in Parkanlagen ist gemäß dem in diesem Leitfaden enthaltenen Bewertungsrahmen die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen im Einzelfall zu prüfen.

17. Abfallentsorgung

Die Grundstücke sind an die „öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung“ anzuschließen und die auf den Grundstücken anfallenden Abfälle der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Es wird auf die Überlassungspflicht nach § 17 Abs. 1 und 2 KrWG hingewiesen.

Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege gemäß der DGUV Information 214-033 für die Sammlung von Abfällen ist zu beachten.

Das Freihalten einer lichten Durchfahrtshöhe im Verkehrsraum von 4 m ist bei Bäumen und Gehölzen jederzeit zu gewähren.