

Stadt Pfullendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haug-Areal“

Stand: 19.11.2008

Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haug-Areal“, wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466 ff)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 25.04.2007 (GBl., S.252)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl., S. 582, ber. S. 698) in der Fassung vom 14.02.2006 (GBl., S. 20)

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 u. 5 BauGB u. 1-15 BauNVO)

- 1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe in einem Fachmarktzentrum.
- 1.2 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 6.800 m². Davon im:
- 1.2.1 Baufenster 1
- Bau- und Heimerkermarkt mit Gartenmarkt mit insgesamt maximal 4.000 m² Verkaufsfläche. Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche.
 - Bettenlager mit Möbel, Matratzen, Lattenroste und Ober-/Unterbetten, Kissen, Bettwäsche bis insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche
- 1.2.2 Baufenster 2
- Lebensmitteldiscounter mit insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche.
- 1.2.3 Baufenster 3
- Elektrofachmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche. Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente auf insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche.
- 1.2.4 Baufenster 4
- Schank- und Speisewirtschaften
- 1.3 Zentrenrelevanten Sortimente sind der Pfullendorfer Sortimentsliste in der Begründung zu entnehmen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 -21 a BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über Erdgeschoßfußbodenhöhe.
- 2.2 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
- 2.3 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

3 Bebaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.2 Außerhalb der im zeichnerischen Teil festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde ein Werbepylon aufgestellt werden. Dessen Platzierung, Gestaltung und Höhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Sein Abstand zum Rand der Otterswanger Straße muss mindestens 15 Meter betragen.

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Länge der Baukörper wird mit 125 Metern festgelegt. Der Bauwuch entspricht dem Abstand der Baufenster im zeichnerischen Teil.

5 Ableitung des Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Das anfallende Dach- bzw. Oberflächenwasser ist unter Berücksichtigung der Regeln der Technik auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Versickerungsflächen und – mulden dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Standsicherheit der Gebäude, vorhandenen unterirdische Leitungen sowie angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Auf die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiVO) vom 22. März 1999 (GBl S.1) wird verwiesen.

6 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sind zu bepflanzen. Dabei sind Pflanzen aus der in den Ziffern 6.2 bis 6.5 dieser Festsetzungen aufgeführten Listen zu verwenden.
- 6.2 Pflanzliste 1: Bäume I. und II. Ordnung entlang der Straßen
(Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen, sollte nur eine Baumart aus der Liste ausgewählt werden):
Quercus robur (Stieleiche)

Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robinie)
Tilia cordata (Winter-Linde)

6.3 Pflanzliste 2: Parkplatzbäume II. Ordnung

6.3.1 2a (Nördlicher und Südlicher Bereich)

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus domestica (Speierling)

6.3.2 2b (Allee auf dem Parkplaz zwischen den Baufenstern Nr 1 und Nr. 3)

Acer platanoides pitzahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)

6.4 Pflanzliste 3: Bäume für die südliche Retentionsmulde

Alnus icana (Grauerle)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)

6.5 Pflanzliste 4: Hecken und Kletterpflanzen zur Zauneingrünung

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Lonicera periclymenum (Windendes-Geißblatt)

6.6 An den Standorten (Parkplatz Sondergebiet), welche im zeichnerischen Festsetzungen mit einem Pflanzgebot Einzelbaum versehen sind, sind Bäume mit mindestens 15cm Stammumfang in 1m Höhe gemessen, zu pflanzen.

7 Sichtfelder

7.1 An der neuen Einmündung in die L 194 sind Sichtfelder nach RAS-K-1-88 mit einer Abmessung von 10/135m festgesetzt.

7.2 Die Sichtfelder sind zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

7.3 Standorte innerhalb der Sichtfelder welche im zeichnerischen Festsetzungen mit einem Pflanzgebot Einzelbaum versehen sind dürfen nicht innerhalb eines Sichtfeldes mit der Abmessung 3/135m gepflanzt werden. Die genauen Standorte sind vorab mit der Straßenmeisterei Überlingen einvernehmlich abzustimmen.

8 Ausnahmen und Befreiungen

Im Einzelfall können im Einvernehmen mit der Stadt Pfullendorf von den einzelnen Festsetzungen Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.

B) Sonstige Bestandteile und Hinweise

- 1** Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungsamt bezogenen digitalen Karte (BGrund) ausgearbeitet.
- 2** Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim RP unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 3** Im Schutzstreifenbereich der Gasfernleitungsanlage dürfen für die Dauer des Bestehens dieser Anlagen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitung und Kabel beeinträchtigen oder gefährden. So ist unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich unzulässig.
- 4** Ordnungswidrig im Sinne des § 213 des Baugesetzbuches handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

C) **Örtliche Bauvorschriftensatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haug-Areal“, in Pfullendorf**

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 25.04.2007 (GBL., S.252)

1 Dach

1.1 Dachform: Als Dachform werden Flachdächer und Pultdächer festgesetzt.

1.2 Eindeckung: Metalleindeckungen sind unzulässig.

2 Höhe der Baukörper

2.1 Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe: Die endgültige Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen: Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante der baulichen Anlagen.

2.3 Eine Abweichung von den jeweils festgesetzten Werten ist generell bis zu einem halben Meter zulässig.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind

- nur am Ort der Leistung zulässig,
- nur am Gebäude, nicht oberhalb der Traufe (=auf dem Dach), zulässig,
- so zu gestalten, dass das Naherholungsgebiet „Seepark“ im Südwesten und die nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
- nicht als bewegliche Lichtwerbeanlagen zulässig; ebenfalls sind Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone u.ä. nicht zulässig.

4 Stellplätze

Stellplätze und deren Zufahrten sind, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,9.

5 Einfriedungen

5.1 Einfriedungen und Zäune sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig. Draht und Metallzäune sind zu hinterpflanzen.

5.2 Davon ausgenommen sind Einzäunungen von Freilandverkaufsflächen. Deren Platzierung, Gestaltung und Höhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

D) Ausnahmen und Befreiungen

Sind begründet einzelne Festsetzungen nicht realisierbar, können Ausnahmen und Befreiungen im Einzelfall erteilt werden.

Pfullendorf, den 30.04.2009
Stadt Pfullendorf

THOMAS KUGLER
(Bürgermeister)