

# Örtliche Bauvorschriften Besonderes Wohngebiet

## Heiligenberger Straße

### Stadt Pfullendorf

Donaueschingen, 29.06.2012

im Auftrag der

**Stadt Pfullendorf**

**Fachbereich II**

**Bauverwaltungsamt**

bearbeitet von:

**ARCUS** Ing.-Büro  
Stadtplanung      Landschaftsplanung  
CAD + GIS          Bioenergienutzung

Hindenburgring 34      Fon 0771-831435  
78166 Donaueschingen      Fax -831450

# INHALTSVERZEICHNIS

## I. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

erfolgt im Bebauungsplan Besonderes Wohngebiet „Heiligenberger Straße“ der Stadt Pfullendorf vom 29.06.2012

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

Seite 2

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach Landesbauordnung (LBO)

1. Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Seite 2
2. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Seite 3
3. Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Seite 3
4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	Seite 3
5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	Seite 3
6. Gestaltung von Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	Seite 4
7. Leitungsführung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	Seite 4

## IV. BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung	
1.1 Veranlassung	Seite 5
1.2 Auftragsvergabe	Seite 5
2. Vorgaben und Rahmenbedingungen	
2.1 Regelungsbedarf	Seite 5
2.2 Abgrenzung	Seite 5
3. Städtebauliches Konzept	Seite 5
4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	
4.1 Höhe baulicher Anlagen	Seite 6
4.2 Dachform	Seite 7
4.3 Farbgebung	Seite 8
4.4 Werbeanlagen	Seite 8
4.5 Einfriedungen	Seite 8
4.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	Seite 8
4.7 Leitungsführung	Seite 8

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die örtlichen Bauvorschriften für das Besondere Wohngebiet „Heiligenberger Straße“ wurden auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

📖 **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBL., S. 357)

📖 **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581) zuletzt geändert am 4.05.2009 (GBL. S.185) m.W. vom 1.01.bzw. 9.05.2009

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ( § 74 LBO) nach LBO und GO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften „Heiligenberger Straße“ entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplanes „Heiligenberger Straße“ i. d. Fassung vom 29.06.2012. Darin ist die zeichnerische Darstellung der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB wiedergegeben. Der Lageplan ist mit seinen Festsetzungen zur Abgrenzung und seinen Festsetzungen nach der Landesbauordnung Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften.

### **1. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 1.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 49 LBO sowie verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO dürfen unbeschadet der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebene maximale Gebäude- oder Firsthöhe nicht überschreiten.
- 1.2 Die maximale Gebäudehöhe wird jeweils gemessen zwischen der Rohbodenoberkante des Erdgeschossfußbodens (=Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH, s. Ziff 8 der textlichen Festsetzungen des BPlanes) bis zum Schnittpunkt der *aufgehenden Fassade* mit der *Oberkante der Deckenkonstruktion (Flachdach; ohne Wärmedämmung, ohne Drainage usw.)*. Die Höhenfestlegung nimmt Bezug auf die im Bebauungsplan Heiligenberger Str. festgelegten Höhenkoten (s. dort Ziff. 2.3).
- 1.3 Die GH 1 und die GH IV ist einzuhalten von Gebäuden und Gebäudeteilen, die entlang der Heiligenberger Straße in den dort gelegenen Baufenstern errichtet werden. Entlang der anderen, an Baufenster angrenzenden Straßen gilt entsprechendes für die GH 2 und die GH III in den verbleibenden Baufenster(teile)n. Gebäude, die nach GH 2 errichtet werden können, dürfen die absolute Höhe über NN der Gebäude und Gebäudeteile, die nach GH 1 errichtet werden müssen, nicht überschreiten.
- 1.4 Die maximale Firsthöhe wird jeweils gemessen zwischen der Rohbodenoberkante des Erdgeschossfußbodens (=Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH, s. Ziff 8 der textlichen Festsetzungen des BPlanes) bis zur *Oberkante der Firstkonstruktion (= Sparren, aber ohne Aufsparren-Wärmedämmung, Ziegel usw.)*. Die Höhenfestlegung nimmt Bezug auf die im Bebauungsplan Heiligenberger Str. festgelegten Höhenkoten (s. dort Ziff. 2.3).
- 1.5 Nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet werden Anlagen der erneuerbaren Energien, insbesondere der aktiven Solarenergienutzung, sofern sie zusätzlich zur tatsächlichen (nicht: max. zulässigen) Gebäudehöhe 2,00m nicht überschreiten.

- 1.6 Die Garagengeschoße in WB 2 und WB 3 dürfen mit der konstruktiven Unterkante ihrer Decke nicht höher als 1,5m über der nächstgelegenen Fahrbahnoberkante der Heiligenberger Straße liegen.

## **2. DACHFORM (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 2.1 Die Dächer sind als Sattel- oder Flachdach auszubilden. Es gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Eintragungen.
- 2.2 In Quartier WB 3 besteht folgende Wahlmöglichkeit :
- 2.2.1 entweder sind einheitlich nur Flachdächer oder nur Satteldächer zulässig.
  - 2.2.2 oder entlang der Heiligenberger- und der Gartenstraße sind nur Satteldächer zulässig und im rückwärtigen Bereich Flachdächer möglich.
  - 2.2.3 Das erstgebaute Vorhaben angrenzend an die Heiligenberger oder die Gartenstraße entscheidet über die im Folgenden einzusetzende Dachform entsprechend Ziff. 2.2.1 oder 2.2.2.
- 2.3 Die Dachneigung wird festgesetzt
- bei Satteldächern mit 35° bis 50° Dachneigung
  - bei Flachdächern mit 0° bis 10° Dachneigung

## **3. FARBGEBUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 3.1 Zur Dacheindeckung von Satteldächern dürfen bei der Bebauung nur Materialien in den Farbtönen ziegelrot bis anthrazit zur Verwendung kommen. Aufgrund der sehr gut wahrnehmbaren Ortsrandlage des Gebietes dürfen nur Patinafähige, nicht glasierte oder engobierte Bedachungsmaterialien verwendet werden.
- 3.2 Ausnahmsweise können bei der vollflächigen Nutzung von Solarstrom-/ Solarwärmeanlagen auch dunkle Eindeckungen zur Anwendung kommen.

## **4. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- 4.1 Werbeanlagen sind
- nur am Ort der Leistung zulässig,
  - nur am Gebäude unterhalb der Fenster des 1. Obergeschoßes zulässig
  - nicht als bewegliche Lichtwerbeanlagen zulässig; ebenfalls sind Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone u.ä. nicht zulässig

## **5. EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 5.1 Als Einfriedungen privater Grundstücke zu öffentlichen Straßen, Wegen sowie zu privaten Nachbargrundstücken sind bepflanzte Drahtzäune und Heckenpflanzungen mit jeweils im Durchschnitt max. 1,8 m Höhe zugelassen. Mit Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen ist ein Abstand von mind. 30 cm horizontal und das Lichtraumprofil für Straßenverkehr vertikal einzuhalten. Es sind standortheimische Pflanzenarten auszuwählen gemäß der Pflanzliste B. Nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen und Zäune aus Stacheldraht.
- 5.2 Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind Ausnahmefällen (z.B. aus Versicherungsgründen) zulässig. Sie sind zumindest teilweise zu bepflanzen.

5.3 Bei allen Einfriedungen ist auf eine Tierdurchlässigkeit zumindest auf 25-30% ihrer Länge (10-15cm hohe Durchlässe vom Bodenniveau, abschnittsweise verteilt auf die Gesamtlänge) zu achten (Igel, Amphibien usw.).

**6. GESTALTUNG UND NUTZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.1 Nicht bzw. wenig genutzte Freiflächen und Baumscheiben (in den Mindestmaßen von minst. 2,5x2,5m) sind gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen.

**7. LEITUNGSFÜHRUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

7.1 Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der „Örtlichen Bauvorschriften“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den

.....  
Thomas Kugler, Bürgermeister

## **IV. BEGRÜNDUNG**

### **1. VORBEMERKUNG**

#### **1.1 Veranlassung und Ziel**

Die Stadt Pfullendorf sieht sich veranlasst, aufgrund intensiver Projektinteressen aus dem Bereich Seniorenwohnen einschließlich betreuender Einrichtungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geeignete Flächennutzungen in einem dann aber größeren räumlichen Zusammenhang zu schaffen.

Der derzeitige städtebauliche Missstand von mehreren ins Auge fallenden, unbebauten „Brachflächen“ – mit Zwischennutzung Parkierungsflächen, macht eine planerische Bearbeitung erforderlich

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sollen aus Gründen der Gestaltungsanforderungen in Altstadtnähe auch Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden.

#### **1.2 Auftragsvergabe**

Dazu wurde Mitte 2011 der Auftrag zur Erstellung einer Satzung der Örtlichen Bauvorschriften an das Ing.-Büro ARCUS vergeben.

### **2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Regelungsbedarf**

Zur städtebaulichen Ordnung sind die bauplanungsrechtlichen Vorschriften an dieser Stelle durch bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen.

#### **2.2 Abgrenzung**

Der Geltungsbereich der Satzung der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Besonderes Wohngebiet „Heiligenberger Straße“ in der Fassung vom 29.06.2012.

### **3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Das städtebauliche Konzept im bauordnungsrechtlich-gestalterischen Bereich sieht vor dem Hintergrund der Altstadt nahen Lage des Besonderen Wohngebietes zwei Zielrichtungen zur Umsetzung vor :

1. Gestalterisch im Sinne des Stadtbildes soll eine Nutzungs- und Höhenstaffelung nach Norden als Rücksichtnahme auf den dortigen Wohngebäudebestand erfolgen und
2. die Vielgestaltigkeit der Dachformen ist im Vorfeld der Altstadt zu harmonisieren.  
Zeitgemäße Ausnutzung mit einer Obergrenze von vier Geschoßen bedeutet an dieser Stelle, die Wahrnehmbarkeit der und Unterscheidbarkeit zur Altstadt zu verdeutlichen.

## 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### 4.1 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Einbeziehung der nach Landesbauordnung genehmigungspflichtigen Vorhaben (§ 49 LBO) sowie der verfahrensfreien Vorhaben (§ 50 LBO), die bei möglicher Verwirklichung im Planeinzugsgebiet die 10m-Höhe nicht überschreiten dürfen, soll im direkten Einwirkungsbereich des Altstadtrandes das Stadtbild Vorrang vor baulichen Höhenentwicklungen jeglicher Art haben.

Die Höhenentwicklung ist von zentraler Bedeutung für die städtebauliche Ausprägung im Planeinzugsgebiet. Dazu werden in den Nutzungsschablonen Obergrenzen von Gebäudehöhen festgelegt, wie es für Flachdach-Baukörper angezeigt ist und Firsthöhen, wie es für Gebäude mit Satteldächern angezeigt ist. Die Heiligenberger Straße erhält als städtebauliche Hauptachse der Höhenentwicklung mit 12,5m ein Leithöhe für beiderseitige Gebäudehöhen zugewiesen, die in den Festsetzungen (Ziff. 1.3)

1. mit GH 1 bezeichnet ist für die angrenzenden Baufenster beider südlich der Straße gelegenen Quartiere WB 1 und WB 4 und
2. mit GH IV bezeichnet ist für das angrenzende Baufenster des nördlich der Straße gelegenen Quartiers WB 3.

Nördlich der Heiligenberger Str. ist die Wahl zwischen Flach- und Satteldach offen gelassen und wird durch den Erstbau bestimmt (Ziff 2.2). Die entsprechende Höhenfestsetzung bezieht sich dabei auf die Firsthöhe, die mit 17m über den aktuellen Bestand von 12m über OK Straße deutlich hinausgeht, aber nicht die städtebaulich als zu massiv geltenden über 19,70m Firsthöhe des City-Centers (Flst. 207) unterschreitet.

Diese Höhen ermöglichen bis zu vier Geschoße (s. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im zeichnerischen Teil des BPlanes) , worin auch zumindest *eine* gewerblich nutzbare (höhere) Geschoßhöhe eingeschlossen sein kann. Unter Berücksichtigung der nachzuweisenden Wohnfunktion auf 33% der Geschoßfläche (s. BPlan textl. Festsetzungen Ziff 1.2) ergibt sich daraus eine einerseits praktikable und andererseits städtebaulich noch vertretbare Höhenentwicklung.

Nördlich der Heiligenberger Straße findet dann eine Abstufung der Höhenentwicklung durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschoße (VG) von maximal vier Geschoßen entlang der Heiligenberger Straße auf drei Vollgeschoße im rückwärtigen, nördlich angrenzenden Bereich statt entsprechend den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Begründet liegt dies im Schutz der nördlich des BPlangebietes gelegenen Wohngebiete. Da WB 2 als Bestand zu gelten hat, trifft dies nur für das Quartier WB 3 zu. Weil nun die Garagen-geschoße aber nicht auf die Zahl der Vollgeschoße angerechnet werden müssen, kann es dort ebenfalls zu einer vier- und sogar höher geschoßigen Ausführung kommen. Daher ist zusätzlich zur Begrenzung der Geschoßzahl auf drei Geschoße für diesen Bereich eine Obergrenze in der absoluten Höhenentwicklung erforderlich, die mit max. 9,00m Gebäudehöhe getroffen wird.

Südlich der Heiligenberger Straße wird für den mittleren und südlichen Teil der Quartiere WB 1 und WB 4 eine Option zu einer Aufstockung der Höhenentwicklung eröffnet auf bis zu 15m, in den Festsetzungen mit GH 2 bezeichnet (die nördlichen Teile der beiden Quartiere sind oben im zweiten Absatz in ihren Festsetzungen mit max. 12,5m Gebäudehöhe erläutert). Dies wird aufgrund der abfallenden Topografie, die zwischen der Heiligenberger Str. und der Konrad-Heilig-Straße bis zu 6-8m Höhenunterschiede aufweist,

als städtebaulich vertretbar angesehen, da der genannte Höhenunterschied dadurch maximal zur Hälfte ausgeglichen werden kann. Die Konrad-Heilig-Straße als eine der städtischen Hauptverkehrsachsen bildet dazu einen geeigneten Rahmen. Durch diese Option darf die maximale Gebäudehöhe, wie sie entlang der Heiligenberger Straße festgesetzt wird, jedoch nicht überschritten werden, d.h. die Gebäude im mittleren und südlichen Teil der Quartiere WB 1 und WB 4 können maximal die absolute Gebäudehöhe über NN der Gebäude entlang der Heiligenberger Straße erreichen. Damit kommt der Heiligenberger Straße eine bewusst zugewiesene, städtebauliche Leitfunktion zu (s.o.).

Zur Bestimmung der Höhenentwicklung sind einerseits in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Bezugspunkte – die Höhenkoten, bestimmt. Andererseits ergänzen in den vorliegenden örtlichen Bauvorschriften Verfahrensweisen zur Ermittlung der Gebäude- und der Firsthöhe (Ziff. 1.2 + 1.4) die erforderliche Klarheit.

Als klar definierter Ausnahmetatbestand, der keine Anrechnung auf die maximale Gebäude- und Firsthöhe Anwendung finden soll, ist die Auf-Dach-Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Hier ist insbesondere an Solarthermie- und Solarstrom-Anlagen gedacht, sofern sie eine Höhe von maximal 2m nicht überschreiten.

Regelungsbedarf in den Quartieren WB 2 und 3 wird hinsichtlich der Zufahrt zu Tiefgaragen von der Heiligenberger Straße gesehen : sie sollen nicht als Vollgeschosse, sondern nur untergeordnet wahrnehmbar. Daher wird eine Festlegung getroffen, in der eine maximale Höhe über der nächstgelegenen Fahrbahnoberkante (s. Höhenkoten im BPlan) von 1,5m bezogen auf die konstruktive Decken-Unterkante zulässig sein soll.

## **4.2 Dachform**

Die Festsetzung von Flachdächern - bestandsbezogen das Satteldach für WB 2, liegt in zwei Aspekten begründet :

1. Flachdächer ermöglichen bei vorgegebener maximaler Höhe im Gegensatz zu Satteldächern eine höhere Gebädekubatur und damit eine bessere Flächenausnutzung.
2. Die Unterscheidbarkeit dieses „neuen“ Quartiers im Verhältnis zur Dachlandschaft der Altstadt ist augenfällig und beabsichtigt und soll dann aber auch Struktur bestimmend sein.
3. Die Höhenentwicklung bleibt unter der der Altstadt, sodass von geeigneten Standorten in und außerhalb der Stadt die Wahrnehmbarkeit und Herausgehobenheit der Altstadt Bestand haben soll.

Abweichend von der Flachdach-Optik soll im Quartier WB 3 nördlich der Heiligenberger Straße analog den westlich (WB 2) und östlich angrenzenden Gebäuden das Satteldach optional wählbar sein. Das erstgebaute Gebäude entlang Heiligenberger oder Gartenstraße entscheidet dabei über die im Weiteren einzusetzende Dachform. Da Satteldächer flächig weniger geeignet sein können, soll außer den einheitlichen Lösungen „ nur Flachdach“ bzw. „nur Satteldach“ auch die Wahlmöglichkeit „Satteldach entlang Heiligenberger und Gartenstraße mit rückwärtigem Flachdach“ gegeben sein. Mit rückwärtig ist der jeweils von den beiden Straßenzügen abgewandte Bereich gemeint, der weniger einsehbar und daher mit anderer Dachform gestaltbar sein soll.

Die Festlegung der Dachneigungen zwischen 0° und 10° bei Flachdächern sowie - bestandsbezogen für das Satteldach in WB 2, zwischen 35° bis 50° ergänzen das gestalterische Leitbild.



### **4.3 Farbgebung**

Die Festlegung in Ziff. 3 gilt nur für das Quartier WB 2, wo einzig das Satteldach festgelegt ist. Die textliche Festsetzung zielt auf nicht glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien ab. Die Farbgebung soll Intensiv-Farbtöne ausschließen sowie untypische Farbgebungen vermeiden helfen (blau, gelb, knallrot usw.).

Ausnahmsweise können beim vollflächigen Einsatz von Solarstrom- und Solarwärmeanlagen dunkle Eindeckungen zugelassen werden..

### **4.4 Werbeanlagen**

Im Umfeld der Altstadt sollen stark negative Auswirkungen durch Werbeanlagen reduziert werden und eine „Eingangssituation“ zur Altstadt mit den getroffenen Festlegungen gewürdigt werden. Gleichwohl sind die wirtschaftlichen Aspekte der Werbung berücksichtigt.

### **4.5 Einfriedungen**

Hinter den Festsetzungen der Ziff 5 der textlichen Festsetzungen steht die Überlegung von möglichst offenen bzw. "grünen" Einfriedungen, d.h. massive Einfriedungen wie z.B. Mauern können nur in besonderen Fällen in Betracht kommen (Versicherung!). Die Regel werden begrünte Drahtzäune oder "lebende" Einzäunungen wie z.B. Hecken sein, sofern überhaupt erforderlich.

Die Tier- und Pflanzenwelt findet Berücksichtigung

- In der Auswahl nur standortheimischer Gehölze - das schließt Nadelholz-Hecken aus,
- und in der durchlässigen Gestaltung der Einfriedung für Kleintiere durch anteilige "Bodenfreiheit" mit ca. 15 cm. Damit wird die Siedlungsfläche nicht aus dem übrigen Lebensraum "ausgesperrt".

### **4.6 Gestaltung und Nutzung un bebauter Flächen**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht soll bei jeder Bebauung die Versickerung so weit als möglich erhalten bleiben. Dies schlägt sich in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Stellplätzen im Bebauungsplan „Heiligenberger Straße“ nieder und setzt sich fort bei nicht oder nur wenig genutzten Freiflächen und den Baumscheiben, indem auf diesen Flächen eine gärtnerische bzw. "naturnahe" Gestaltung erfolgen soll.

### **4.7 Leitungsführung**

Auf eine oberirdische Leitungsführung jeglicher Art soll aus optischen und praktischen Gründen verzichtet werden.

Donaueschingen, den 29.06.2013

Dipl-Ing. Otto K. Körner

ARCUS Ing.-Büro