

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

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"OBERE BUSSEN, 2. ÄNDERUNG"**  
**TEXTTEIL**

**A. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015

**Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

**Planzeichenverordnung (PlanzV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

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

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 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
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

Geschossflächenzahl (§ 2 (2) und § 20 BauNVO): 0,6 GFZ

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

### 3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Für Gebäude wird eine Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.  
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sowie auf den Bauplätzen mit dreigeschossiger Bauweise auch Hausgruppen.

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

4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen im Rahmen von § 6 (1) 1 LBO
- Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO

4.2 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung höher 0,7 m freizuhalten.

5. Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO

Die EFFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) der Hauptgebäude und Nebengebäude werden bei der Baugenehmigung durch die zuständige Baurechtsbehörde festgelegt.

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

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

Werden Garagen oder Carports parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Bei senkrechter Stellung ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

7. Entwässerungstechnische Anlagen § 9 (1) 14 BauGB

Zur Rückhaltung, Reinigung und Versickerung von Niederschlagswasser werden im Plangebiet zwei Retentionsfilterbecken erstellt. Das Retentionsfilterbecken II im Nordwesten des Plangebietes ist gleichzeitig für die Versickerung der Niederschlagswässer für die geplante Baugebietserweiterung nach Norden bestimmt.

8. 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 begrünten Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen.

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

Auf den Grünstreifen entlang des Baugebietsrandes und der Entlastungsstraße Rosslauf im Westen werden insgesamt 33 Hochstämme von einheimischen, standortgerechten Laubbaumarten aus der Pflanzliste des Bebauungsplans „Obere Bussen“ gepflanzt. Ausgenommen sind die folgenden Baumarten:

Esche	Fraxinus excelsior
Rosskastanie	Aesculus hippocastaneum
Rotdorn	Crataegus laevigata-Sorten

10. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Der Vergleich der Neuversiegelung zwischen bisheriger Planung und der Änderung hat ergeben, dass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Die Versiegelungsbilanz weist im Vergleich zur bisherigen Planung eine Verbesserung um 10.720 Ökopunkte aus (siehe Umweltbericht, Anlage 1 zur Begründung).

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

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"OBERE BUSSEN, 2. ÄNDERUNG"**  
**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 den beiden Retentionsfilterbecken I und II statt. Das Retentionsfilterbecken II ist gleichzeitig für die Entwässerung der Erweiterung des Baugebietes nach Norden vorgesehen.

3. Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

4. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand Oktober 2009, ist zu beachten.

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 LAGA - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln" vom 06.11.1997 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

6. 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.

7. Schutz vor drückendem Wasser

Für das gesamte Plangebiet liegt ein geologisches Gutachten vor und ist bei der Planung zu berücksichtigen. Das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.