

Stadt Pfullendorf

# Bebauungsplan „Sechslindenöschle“

Örtliche Bauvorschriften  
mit Begründung

25.05.2023





Stadt Pfullendorf

# Bebauungsplan „Sechslindenöschle“

Örtliche Bauvorschriften mit Begründung  
in der Fassung vom 25.05.2025

Auftraggeber: Stadt Pfullendorf  
Kirchplatz 1  
88630 Pfullendorf

Ansprechpartner: Jörg-Steffen Peter  
Tel. 07552 25 1601  
joerg-steffen.peter@stadt-pfullendorf.de  
Nadine Rade  
Tel.: 07552 25 15 01  
nadine.rade@stadt-pfullendorf.de

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt  
Klosterstraße 1  
88662 Überlingen  
Tel 07551 949558 0  
www.365grad.com

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

Bearbeitung: M. Sc. Viktoria Vornehm  
v.vornehm@365grad.com  
Tel. 07551 949558 22

In Kooperation mit planungfuchs  
Dip Ing. (FH) Waltraut Fuchs  
Architektin / Stadtplanerin  
Seestraße 41  
78315 Radolfzell  
mail@planungfuchs.de  
07732 988 2550

Projektnummer: 2494\_bs

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |  |   |
|----------|--|---|
| TEIL I   | GRUNDLAGEN.....                                | 4 |
| 1.1      | Übersichtskarte.....                           | 4 |
| 1.2      | Rechtsgrundlagen.....                          | 4 |
| TEIL II  | SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 5 |
| TEIL III | BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....  | 7 |
| TEIL IV  | HINWEISE.....                                  | 8 |

## TEIL I GRUNDLAGEN

## 1.1 Übersichtskarte



## 1.2 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## TEIL II SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am ..... die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Sechslindenöschle“ als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sechslindenöschle“ in der Fassung vom 25.05.2023 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

### § 2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

- |          |   |                       |
|----------|---|-----------------------|
| 1.       | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen   | <b>§ 74 (1) 1 LBO</b> |
| PD / FD  | 1.1. Dachform<br>Zulässig sind geneigte Dächer als <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pultdach</li> <li>• Flachdächer</li> </ul>  |                       |
| max. 20° | 1.2. Dachneigung<br>Pultdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 20° auszuführen.  |                       |
| 2.       | Einfriedungen (M7 Umweltbericht)<br>Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune / sonstige Barrieren sollten mind. 10 cm frei über dem Boden enden  | <b>§ 74 (1) 3 LBO</b> |
| 3.       | Grundstücksgestaltung<br>Zufahrten, Wege, Hofflächen und Parkplätze sind mit offenen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.<br>Geeignete Beläge sind Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen und Betonrasensteine.                                       |                       |
| 4.       | Dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern<br>Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend dem Wassergesetz Baden-Württemberg zu behandeln und zu versickern. Das auf den befestigten Flächen des |                       |

Grundstücks anfallende Niederschlagswasser muss über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenzone breitflächig zur Versickerung gebracht werden.

5. Werbeanlagen

**§ 74 (1) 2 LBO**

Werbeanlagen dürfen in den Anbauverbotszonen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen) nicht errichtet werden.

### TEIL III BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zur Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden. Es werden deshalb Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere Dachform und -neigung und zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke festgesetzt.

Die Gestaltungsvorschriften dienen auch der Gestaltung des Ortsrands.

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen leisten zudem einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

## TEIL IV HINWEISE

### 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 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 Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

### 3. Bodenschutz bei Bauarbeiten

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das beiliegende 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 beiliegende Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

Für die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Dies kann im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung oder durch die Forderung eines Bodenmanagementkonzepts umgesetzt werden.

Mit Hilfe einer fachlich spezialisierten bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden. Das ist besonders im Hinblick auf die verdichtungsempfindlichen Böden wie den im Planungsgebiet vorkommenden lehmigen Parabraunerden und Kolluvien sehr zu empfehlen.

Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung bzw. eines Bodenmanagementkonzepts erteilt die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Sigmaringen. Zu beachten ist hierzu auch die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten". *Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.*

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

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.