

Landkreis: SIGMARINGEN  
Stadt: PFULLENDORF  
Gemarkung: GROßSTADELHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN

### "BILDÄCKER"

### 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 Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

##### **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) mit Wirkung vom 11.03.2017

##### **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.** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere, etwa erlassene baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.
- C.** Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 4 (2) und (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO.

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

Nicht zulässig sind die Vorhaben des § 4 (3) Ziff. 3 bis 5 BauNVO.

6. Anlagen für Verwaltungen
7. Tankstellen
8. Gartenbaubetriebe

### 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 GRZ

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

### 3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

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

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

4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen
- Nebenanlagen im Sinne § 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 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 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 wird im Plangebiet ein Retentionsfilterbecken erstellt.

8. Bodenschutz

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme", 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.

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

Entlang der Wagnerstraße wird ein ca. 15 m breiter extensiv gepflegter Wiesenstreifen angelegt.

Entlang der Ostseite des Baugebiets wird ein ca. 5 m breiter extensiv gepflegter Wiesenstreifen als Pufferfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung angelegt.

10. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**Landkreis: SIGMARINGEN**  
**Stadt: PFULLENDORF**  
**Gemarkung: GROßSTADELHOFEN**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **"BILDÄCKER"**

#### **HINWEISE**

##### 1. Altablagerungen

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich auf der Ostseite der Wagnerstraße eine Altablagerung. Diese Fläche wird von der Wohnbebauung ausgespart. Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht „unkontrolliert“ ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen, B-Fall“ geführt.

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

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

Eine Versickerung im Bereich der Altablagerung an der Wagnerstraße ist nicht zulässig.

Eine schadlose Versickerung ist gegeben, wenn gering belastetes Niederschlagswasser breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht in den Untergrund eingeleitet wird (Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ des Landkreises Sigmaringen).

Die Rechtsverordnung 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 ist zu beachten.

### 3. Gewerbliches Abwasser

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.

### 4. Bodenschutz

Auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Sigmaringen vom 09.01.2018 und auf DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen.

Aushubmaterial von dieser Fläche der Altablagerung (z. B. aus dem Bereich der Verkehrs- und Erschließungswege) muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen. Versickerung auf der Fläche ist nicht zulässig. Die vermutete Abgrenzung der Fläche ist dem geotechnischen Gutachten der Firma Dr. Ebel und Co Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH zu entnehmen.

### 5. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete.

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

### 6. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle 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 zu beachten. Die nach Verwaltungsvorschrift durchgeführten Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen. Die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 sind einzuhalten

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

7. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Befunde (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. Flächennutzungsplan

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (Fortschreibung 2000) vom 16.05.2017 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung vorgesehen.