

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

BEBAUUNGSPLAN
"OBERE BUSSEN III"
TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 75 S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06.2021

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m. W. v. 12.12.2020

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Bei zweigeschossiger Bauweise (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 1 und § 19 BauNVO): 0,5 GRZ

Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 und § 20 BauNVO): 0,7 GFZ

Bei dreigeschossiger Bauweise (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 1 und § 19 BauNVO): 0,5 GRZ

Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 und § 20 BauNVO): 1,0 GFZ

Der dreigeschossige Wohnungsbau ist in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zwingend erforderlich.

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

2.1 Dachneigungen

Die Maximaldachneigung bei Flachdächern hat 10° nicht zu überschreiten.

2.2 Maximalhöhe der baulichen Anlage

Höhere bauliche Anlagen als 13 m, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind, sind unzulässig.

Ausnahmen hiervon können bei Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, in begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Hierzu ist insbesondere der Nachweis zu erbringen, dass von den Nebenanlagen keine unzumutbaren Immissionen i. S. d. § 3 Abs. 2 BImSchG ausgehen.

3. Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

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

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

4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen, Carports und Stellplätze
- Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO

Auf Ziffer 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen.

4.2 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung höher 0,8 m freizuhalten.

5. Zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe § 9 (3) BauGB

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

Werden Garagen und Carports parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Bei senkrechter Stellung von Garagen ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Bei Carports darf dieser Abstand auf 3 m reduziert werden.

7. Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 11 BauGB

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und anders genutzten Flächen verbindlich fest.

8. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Ziff. 12 BauGB

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich der Versorgung mit elektrischem Strom vorbehalten.

9. Entwässerungstechnische Anlagen § 9 (1) Ziff. 14 BauGB

Zur Rückhaltung, Reinigung und Versickerung von Niederschlagswasser dient ein zentrales Retentions- und Versickerungsbecken.

10. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Ziff. 15 BauGB

In den öffentlichen Grünflächen sind Pflanzgebote und Versickerungseinrichtungen als Nutzung laut Planeintrag vorgesehen.

Die Gehölzauswahl für die öffentlichen Grünflächen ist aus der nachfolgend aufgeführten Artenliste zu entnehmen.

Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus laevis</i>

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Kartoffelrose	<i>Rosa rugosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

11. 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 begrüntem Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen.

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

Auf den im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen werden Hochstämme von standortgerechten Laubbäumen und Strauchgruppen zur Begrünung laut Planeintrag gepflanzt. Dazu werden die nachfolgend aufgeführten Pflanzgebote festgelegt:

- Grünstreifen entlang der Entlastungsstraße Rosslauf. Pflanzung von Sträuchern (**pfg1**).
- Grünstreifen entlang der Friedhofstraße. Pflanzung von Hochstämmen, teilweise auf Lücke (**pfg2**).
- Grünstreifen entlang Ostgrenze des Geltungsbereichs. Anlage eines Walls mit Bepflanzung von Hochstämmen und Einzelsträuchern (**pfg3**).

Die Baum- und Strauchartenauswahl ist aus der Pflanzliste unter Gliederungspunkt 10 zu entnehmen.

13. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Es wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros SeeConcept vom 06.07.2022 verwiesen, wonach infolge des zu erwartenden Kulisseneffekts der künftigen Gebäude ein Verlust von zwei Feldlerchenrevieren in einer Entfernung von rd. 100 bzw. 170 m vom Plangebiet zu erwarten ist.

Im Rahmen der „Feldlerchenmaßnahmen Kehlachtal“ wurden funktionserhaltende CEF-Maßnahmen für die erforderliche Kompensation der Bebauungspläne Obere Bussen II und Dreißigste Garb bereits erstellt und deren Funktionsfähigkeit gutachterlich überprüft. Dieser artenschutzrechtliche Ausgleich im Kehlachtal enthält bereits die zwei im Nordosten außerhalb des Plangebiets Obere Bussen III vorhandenen Feldlerchenreviere. Weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs von insgesamt 252.704 Wertpunkten (Schutzgut „Boden“ abzüglich Wertpunkteüberschuss im Schutzgut „Tiere und Pflanzen“, siehe Anlage 3 zur Begründung) werden 167.010 Punkte aus einer im Jahr 2020 zugekauften Ökokontomaßnahme im NSG „Ruhestetter Ried“, Flste. 81/1, 82/3, 83, 90/1 und 90/2 verwendet. Die dann noch verbleibenden 85.694 Wertpunkte werden von der bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme „Wattenreute Flurstück 899, Großstadelhofen“, abgebucht.

14. Bruttowohndichte

Die Bruttowohndichte wurde auf der Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes und der Fortschreibung des Regionalplans 2023, Plansatz 2.4.1 Z (5) berechnet. Hierzu wurden die aktuellen Daten der Belegung der Bauflächen des Baugebiets „Obere Bussen III“ zu Grunde gelegt (Anlage 6). Die Berechnung ergab einen Wert von 79,5 EW/ha.

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

BEBAUUNGSPLAN
"OBERE BUSSEN III"
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 einem zentralen Retentions- und Versickerungsbecken statt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation dieser kommunalen Versickerungsanlage zuzuführen. Es darf kein belastetes Wasser, z.B. aus der Autowäsche, in die Versickerungsanlage eingeleitet werden.

Der Bauherr stellt sicher, dass es zu keinen Fehlschlüssen kommt.

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

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

3. Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

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.

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

4. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand 2021, ist zu beachten.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das 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 Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Das 2019 erschienene Merkblatt Bodenauffüllungen der LUBW ist zu beachten. Die entsprechenden Anträge für die ggfs. erforderliche bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung der Erdauffüllungen wird zeitgleich mit der erneuten Beteiligung beim Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen eingereicht.

Es wird darauf verwiesen, dass gemäß § 2 Absatz 3 Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen z.B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist.

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 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 mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

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

6. Immissionsschutz

Entlang des nördlichen Bereichs des Plangebiets wurde die L194 zwischenzeitlich zur Gemeindestraße abgestuft, deshalb kann es hier zu erheblichen Verkehrsgeräuschen kommen. Den Bauherren wird daher empfohlen, dass sie passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vornehmen sollen.

Der Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage führte in der Vergangenheit anderenorts bereits zu Konflikten in der Nachbarschaft.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:
<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=973>

7. Archäologische Fundstellen

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8. Schutz vor wild abfließendem Wasser

Zum Schutz des Wohngebiets vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus den landwirtschaftlichen Flächen auf der Ostseite des Baugebiets, wird innerhalb des Grünstreifens entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Erdwall mit Mulde angelegt.

In dieser Mulde wird das Oberflächenwasser aufgefangen und über einen separaten Regenwasserkanal der Trennkanalisation an die vorhandene Mischkanalisation geführt.

8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden kann aus dem öffentlichen Wassernetz sichergestellt werden.

9. Insektenschonende Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung werden insektenschonende LED-Aufsätze verwendet die staubdicht eingekoffert sind. Die Farbtemperatur der Leuchtmittel beträgt maximal 3000 Kelvin und der Lichtpunkt ist nach unten gerichtet, damit die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen.

10. Energieberatung

Den Bauherren wird die Teilnahme an einer privaten oder öffentlichen Energieberatung zur Minderung der laufenden Kosten bei einer energieeffizienten Bauweise mit den damit verbundenen umweltschonenden und ökologischen Standards vorgeschlagen.

11. Hausgärten

Nach LBO § 9 Abs. 1 müssen die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Zusätzlich ist nach Naturschutzgesetz § 21a darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Die Stadt Pfullendorf empfiehlt für eine ökologisch sinnvolle Gartengestaltung überwiegend einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

12. Tempo-30-Zone

Zur Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten wird in allen Straßen im Geltungsbereich eine Tempo-30-Zone festgelegt.

13. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos wird auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) verwiesen. Bei Fenstern mit einer Glasfläche > 2 x 2 m und einer Nähe zu Gehölzen im Außenbereich, bzw. in Parkanlagen ist gemäß dem in diesem Leitfaden enthaltenen Bewertungsrahmen die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen im Einzelfall zu prüfen.

14. Abfallentsorgung

Die Grundstücke sind an die „öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung“ anzuschließen und die auf den Grundstücken anfallenden Abfälle der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Es wird auf die Überlassungspflicht nach § 17 Abs. 1 und 2 KrWG hingewiesen.

Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege gemäß der DGUV Information 214-033 für die Sammlung von Abfällen ist zu beachten.

Das Freihalten einer lichten Durchfahrtshöhe im Verkehrsraum von 4 m ist bei Bäumen und Gehölzen jederzeit zu gewähren.

15. Untergrundverhältnisse und Geotope

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Die Hinweise aus dem Geotechnischen Gutachten vom 25.04.2024 sind zu beachten.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.