

Gemeinderatsdrucksache Nr. 82/2019

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	24.09.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	08.10.2019	Beschlussfassung	öffentlich

Bebauungsplan „Brühl I – 3. Änderung“

hier: Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss

Anl.: Bebauungsplan mit

- 1a. Zeichnerischen Teil (Planteil) vom 22.08.2019
- 1b. Schriftlichen Teil (Textteil) vom 22.08.2019
2. Begründung vom 22.08.2019

Beschlussvorschlag:

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Brühl I – 3. Änderung“, Gemarkung Pfullingen einzuleiten. Das Verfahren wird nach § 13 vereinfachtes Verfahren – BauGB durchgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Brühl I – 3. Änderung“, Gemarkung Pfullingen, wird einschließlich Begründung entsprechend den Unterlagen des Stadtbauamtes vom 22.08.2019 zur öffentlichen Auslegung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Schrenk
Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: Ja
 Nein

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bebauungsplan „Brühl I“ ist mit Bekanntmachung am 20.11.1971 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan „Brühl I“ hat bereits zwei weitere Änderungen erfahren. Die letzte Änderung ist mit Bekanntmachung am 11.10.2014 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan „Brühl I – 2. Änderung“ sieht im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter 2.1. Dachform/Dachneigung nur Satteldach, Walmdach oder ein versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 20-30° vor. Aktuell liegt der Stadtverwaltung ein Bauantrag vor. Im Rahmen des Bauantrags beantragt der Bauherr eine Befreiung von der festgesetzten Dachform. Es ist abweichend vom Bebauungsplan ein Flachdach geplant.

Eine Befreiung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des seit 20.11.1971 rechtskräftigen Bebauungsplans ist nicht möglich, da aufgrund gesetzlicher Regelungen die Gewährung einer Befreiung bei Bebauungsplänen, die in der Zeit bis 15.07.1977 und nach dem 09.09.1995 rechtskräftig geworden sind, auf der Grundlage der Landesbauordnung zu erfolgen hat und auch nur unter folgenden Voraussetzungen möglich ist:

- wenn Gründe des allgemeinen Wohl die Abweichung erfordern oder
- die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

Auch muss bei Vorliegen eine der o. g. Voraussetzungen eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen gegeben sein. Die Befreiungsvoraussetzung „städtebauliche Vertretbarkeit“ des § 31 BauGB ist in der Landesbauordnung nicht gegeben, so dass eine Befreiung nach Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) aufgrund der strengen Voraussetzungen in den überwiegenden Fällen nicht möglich ist.

Nach verwaltungsinterner Überprüfung des Antrags ist die Abweichung von der festgesetzten Dachform städtebaulich vertretbar und entspricht auch der Verwaltungspraxis in städtebaulich vergleichbaren Fällen. Grundvoraussetzung für eine Abweichung vom geltenden Planungsrecht war und ist immer die Einhaltung der nach dem Bebauungsplan vorgegebenen Hüllkurve, d. h. ein Mehr an Baumasse ist nicht gegeben.

Um dem Antrag mit planungsrechtlichen Mitteln zu ermöglichen, ist eine ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung erforderlich. Ziel des Änderungsverfahrens ist es daher Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° als weitere bzw. zusätzliche Dachform zulässig zu machen.

Des Weiteren ist zukünftig im Bereich der Stadtplanung den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a (5) BauGB).

Je früher eine Anpassung erfolgt, desto geringer werden Schäden und Kosten ausfallen, die aufgrund verspätet ergriffener Maßnahmen auftreten können. Der Erfolg einer Anpassungsstrategie im Handlungsfeld Stadtplanung ist außerdem

von einer für den jeweiligen Teilraum sorgfältig vorzunehmenden Maßnahmen abhängig.

Mit der geplanten Änderung soll zudem ein erster Baustein für die Verbesserung des Mikroklimas, durch die Festsetzung von zusätzlich möglichen Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung geschaffen werden.

Die ökologischen Vorteile für eine Dachbegrünung liegen in einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen – besonders in unseren dicht besiedelten Lebensräumen –, in der Verbesserung des Mikroklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser, womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden; durch Luft oder Niederschläge herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden von der geplanten Änderung, Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° als weitere bzw. zusätzliche Dachform, nicht berührt. Es besteht keine Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht zu erwarten. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht nach § 13 (3) BauGB abgesehen.

Pfullingen, 22.08.2019

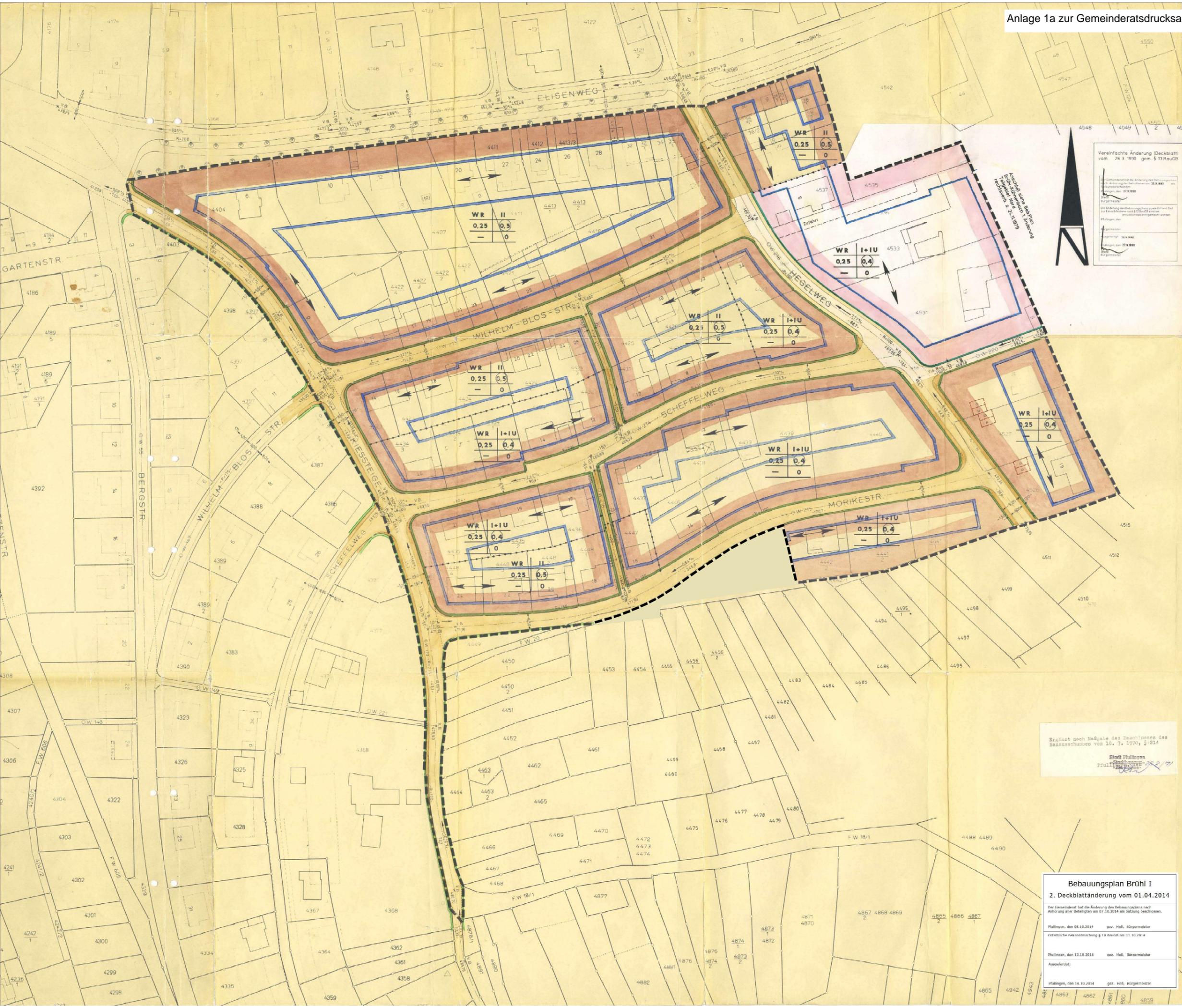
Oehrle

Grube

BEBAUUNGSPLAN BRÜHL I

BEZUGSPLAN: BAULINIENPLAN M. GEN. V. 22.7.1930
BAULINIENPLAN M. GEN. V. 5.5.1937

M. 1:500



Vereinfachte Änderung (Deckblatt) vom 28.3.1990 gem. § 13 BauZB

Die Gemeinde hat die Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der Planänderung Nr. 22.8.1990 am 28. April 1990 beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit dem Plan der Gemeinde Nr. 11/1990 (S. 1) im Bebauungsplan Nr. 11/1990 (S. 1) eingetragen.

Geändert: 28.04.1990
Beschluss: 28.04.1990
Bürgermeister: [Signature]

Vereinfachte Änderung

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BauZB ausgestellt von 28.04.1990 bis 30.06.1990

Als Entwurf bekanntgegeben am 28. April 1990

Als Änderung gemäß § 10 BauZB von Gemeinderat beschlossen am 28. April 1990

Genehmigt gemäß § 13 BauZB mit Urteil vom 4.11.90 in 13/90-3-147/90

Genehmigung und Auslegung bekanntgegeben am 20.11.90

bzw. in der Zeit von bis durch

Inkrafttreten am 20.11.90

Stollmann, Am 26.11.1990

[Signature]
Bürgermeister

Zeichenerklärung

I + IU	Zahl der Vollgeschosse i. S. d. § 2 (4) LBO hier z.B. 1 Ober- u. 1 Untergeschoss
0,25	Grundflächenzahl (GRZ) (nach § 19 BauZB)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (nach § 20 BauZB)
0,5	Grundflächenzahl (GRZ) (nach § 21 BauZB)
0	Reines Wohngebiet (nach § 3 BauZB)
[Symbol]	offene Bauweise
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes (§ 9 Abs. 5 BauZB)
[Symbol]	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauZB)
[Symbol]	Fahrspurflächen, Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauZB)
[Symbol]	Gehwegflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB, b BauZB)
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZB)
[Symbol]	Flurstücksgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB, b BauZB)
[Symbol]	Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. e BauZB)
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 Abs. 1 BauZB)

Herfertigt: Stollmann, den 3. Juni 1970

Stadtbaumeister: [Signature]

Stadtbaumeister: [Signature]

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauZB)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB)

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB)

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauZB)

1.2 Bauweise (§ 22 BauZB)

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BauZB)

1.4 Nebenanlagen

Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauZB

GRZ = 0,25
GRZ = 0,4 - 0,5 (siehe Plan-einschrieb)

z = I + IU und II (siehe Plan-einschrieb)

offen

Ein Grenzabstand von 150m ist erforderlich

Flurstücksgrenze wie im Plan eingeschrieben

(ausgenommen Garagen)

i. S. d. § 14 BauZB sind in den nicht überbauten Grundstücksflächen nicht zugelassen

Ergänzt nach Maßgabe des Beschlusses des Bauausschusses vom 10. 7. 1970, § 214

Stollmann
Müller
[Signature]

Bebauungsplan Brühl I
2. Deckblattänderung vom 01.04.2014

Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans nach Anhörung aller Beteiligten am 01.10.2014 als Sitzung beschlossen.

Stollmann, den 08.10.2014 gez. HdB. Bürgermeister

Stollmann, den 13.10.2014 gez. HdB. Bürgermeister

Ausfertigung:

Stollmann, den 14.10.2014 gez. HdB. Bürgermeister

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Dachform/Dachneigung

Zulässig sind nur Satteldächer, Walddächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20-30° sowie Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5°.

Bei Garagen: halt- oder Flachdach

Bei die Gebäude Hegelweg Nr. 2 Eisenweg Nr. 36 u. 38 Flachdach

2.2 Garagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Garagen ist ein Abstand von wenigstens 5,00 m gem. von Gehweg-Bühnenkante einzuhalten. Sie sind in anwaldische Bauweise zu erstellen. Werden mehrere Garagen zusammenhängend erstellt, sind sie als gleichwertige Baukörper zu gestalten.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für die obengenannten Bezugspläne.

Stadt **Pfullingen**



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Brühl I – 3. Änderung“

Gemarkung Pfullingen

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, berichtigt S. 416), das zuletzt mehrfach durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) geändert worden ist.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO
1.1.1 Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
1.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche Grundflächenzahl (GRZ) 0,25	§ 19 BauNVO
1.2.2 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche Zahl der Vollgeschosse (Z) I + IU und II (siehe Planein- schrieb) Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,40 – 0,50 (siehe Planein- schrieb)	§ 20 BauNVO
1.3 Bauweise Offene Bauweise Ein Grenzabstand von 3,50 m ist erforderlich.	§ 9 (1) 2 BauGB i. v .m § 22 BauNVO
1.4 Nebenanlagen (ausgenommen Garagen) i. S. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.	§ 9 (1) 4 BauGB i. v .m § 14 BauNVO

2. Örtliche Bauvorschriften	
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 74 (1) 1 LBO
2.1.1 Dachform/Dachneigung der Hauptbaukörper Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.	§ 74 (1) 1 LBO

<p>Zulässig sind nur Satteldach, Walmdach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 20-30° sowie Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5°.</p> <p>Bei Garagen: Pult- oder Flachdach.</p>	
<p>2.1.2 Dachflächen von Flachdächern sowie Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)</p> <p>Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig. Die Eigenschaften (Kleinklima, Wasserspeichervermögen, etc.) einer funktionierenden extensiven Dachbegrünung dürfen durch die Photovoltaik und Solarthermieanlagen nicht eingeschränkt werden.</p>	<p>§ 74 (1) 1 LBO</p>
<p>2.1.3 Garagen</p> <p>Bei Garagen ist ein Abstand von wenigstens 5,00 m gemessen von Gehweghinterkante einzuhalten. Sie sind in massiver Bauweise zu erstellen. Werden mehrere Garagen zusammenhängend erstellt, sind sie als gleichwertige Baukörper zu gestalten.</p>	<p>§ 74 (1) 1 LBO</p> <p>i. V. m.</p> <p>§ 37 LBO</p>
<p>2.2 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.</p>	<p>§ 75 (3) 2 LBO</p>

<p>3. Hinweise/Empfehlungen</p>	
<p>3.1 Duldungspflicht</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden hat.</p>	<p>§ 126 (1) BauGB</p>

<p>3.2 Artenschutz</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert, zu berücksichtigen.</p>	<p>§ 44 BNatSchG</p>

Aufgestellt: Pfullingen, den 22.08.2019

Stadtbauamt

Ausgefertigt: Pfullingen, den

Bürgermeister

Stadt **Pfullingen**



Begründung

Bebauungsplan

„Brühl I – 3. Änderung“

Gemarkung Pfullingen

Inhalt

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Planverwirklichung

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Brühl I“ ist mit Bekanntmachung am 20.11.1971 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan „Brühl I“ hat bereits zwei weitere Änderungen erfahren. Die letzte Änderung ist mit Bekanntmachung am 11.10.2014 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan „Brühl I – 2. Änderung“ sieht im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter 2.1. Dachform/Dachneigung nur Satteldach, Walmdach oder ein versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 20-30° vor. Aktuell liegt der Stadtverwaltung ein Bauantrag vor. Im Rahmen des Bauantrags beantragt der Bauherr eine Befreiung von der festgesetzten Dachform. Es ist abweichend vom Bebauungsplan ein Flachdach geplant.

Eine Befreiung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des seit 20.11.1971 rechtskräftigen Bebauungsplans ist nicht möglich, da aufgrund gesetzlicher Regelungen die Gewährung einer Befreiung bei Bebauungsplänen, die in der Zeit bis 15.07.1977 und nach dem 09.09.1995 rechtskräftig geworden sind, auf der Grundlage der Landesbauordnung zu erfolgen hat und auch nur unter folgenden Voraussetzungen möglich ist.

Die Abweichung von der festgesetzten Dachform städtebaulich vertretbar und entspricht auch der Verwaltungspraxis in städtebaulich vergleichbaren Fällen. Grundvoraussetzung für eine Abweichung vom geltenden Planungsrecht war und ist immer die Einhaltung der nach dem Bebauungsplan vorgegebenen Hüllkurve, d. h. ein Mehr an Baumasse ist nicht gegeben.

Um dem Antrag mit planungsrechtlichen Mitteln zu ermöglichen, ist eine ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung erforderlich. Ziel des Änderungsverfahrens ist es daher Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° als weitere bzw. zusätzliche Dachform zulässig zu machen.

Des Weiteren ist zukünftig im Bereich der Stadtplanung den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a (5) BauGB).

Je früher eine Anpassung erfolgt, desto geringer werden Schäden und Kosten ausfallen, die aufgrund verspätet ergriffener Maßnahmen auftreten können. Der Erfolg einer Anpassungsstrategie im Handlungsfeld Stadtplanung ist außerdem von einer für den jeweiligen Teilraum sorgfältig vorzunehmenden Maßnahmen abhängig.

Mit der geplanten Änderung soll zudem ein erster Baustein für die Verbesserung des Mikroklimas, durch die Festsetzung von zusätzlich möglichen Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung geschaffen werden.

Die ökologischen Vorteile für eine Dachbegrünung liegen in einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen – besonders in unseren dicht besiedelten Lebensräumen –, in der Verbesserung des Mikroklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser, womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden; durch Luft oder Niederschläge herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden von der geplanten Änderung, Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° als weitere bzw. zusätzliche Dachform, nicht berührt. Es besteht keine Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht zu erwarten. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht nach § 13 (3) BauGB abgesehen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Wohngebiet „Brühl I – 3. Änderung“ liegt „Vor dem Urselberg“ im Osten von Pfullingen.

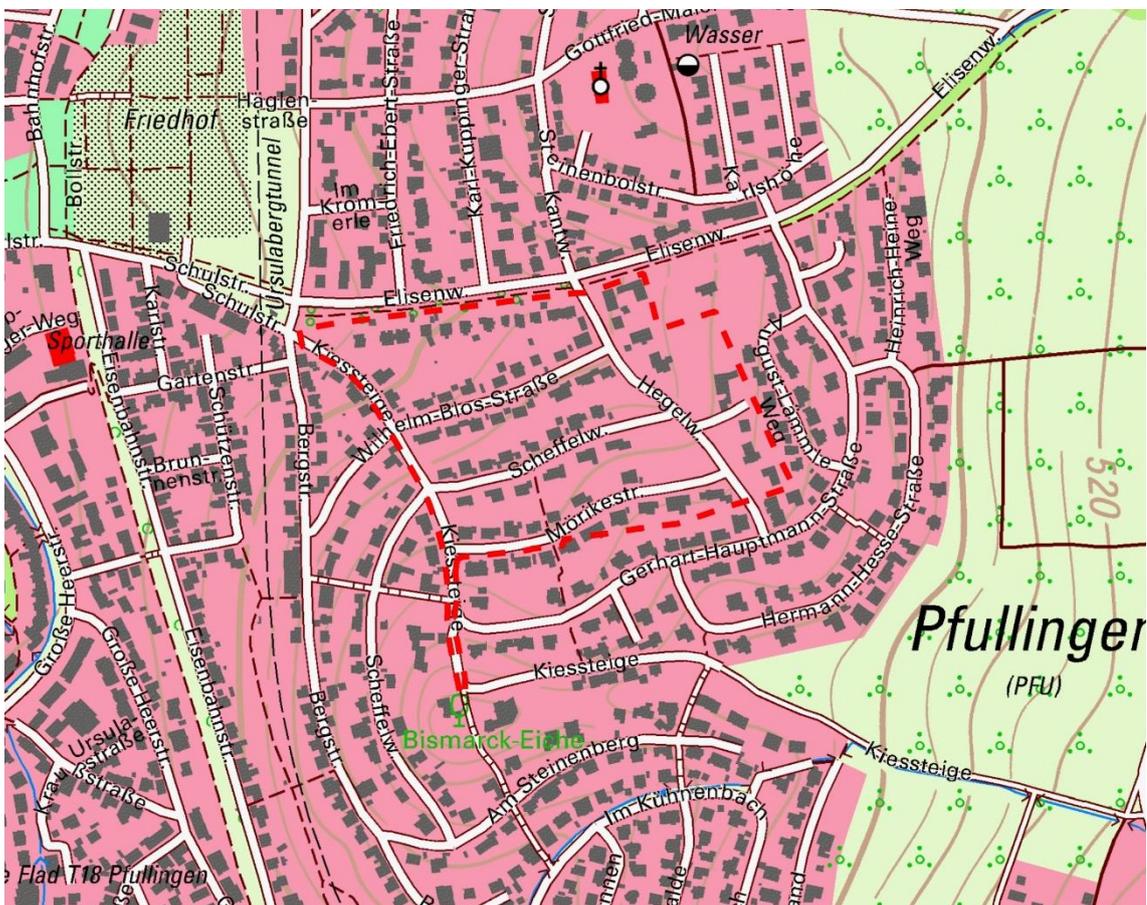


Abbildung 1 Lage im Stadtgrundriss

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl I – 3. Änderung“ wird im Wesentlichen im Norden durch den Elisenweg, im Osten durch den August-Lämmle-Weg, im Süden durch die Mörikestraße und im Westen durch die Kiessteige begrenzt (maßgebend ist der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan).

Die 3. Änderung betrifft den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl I“.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet „Brühl I – 3. Änderung“ als Wohnbaufläche dargestellt.

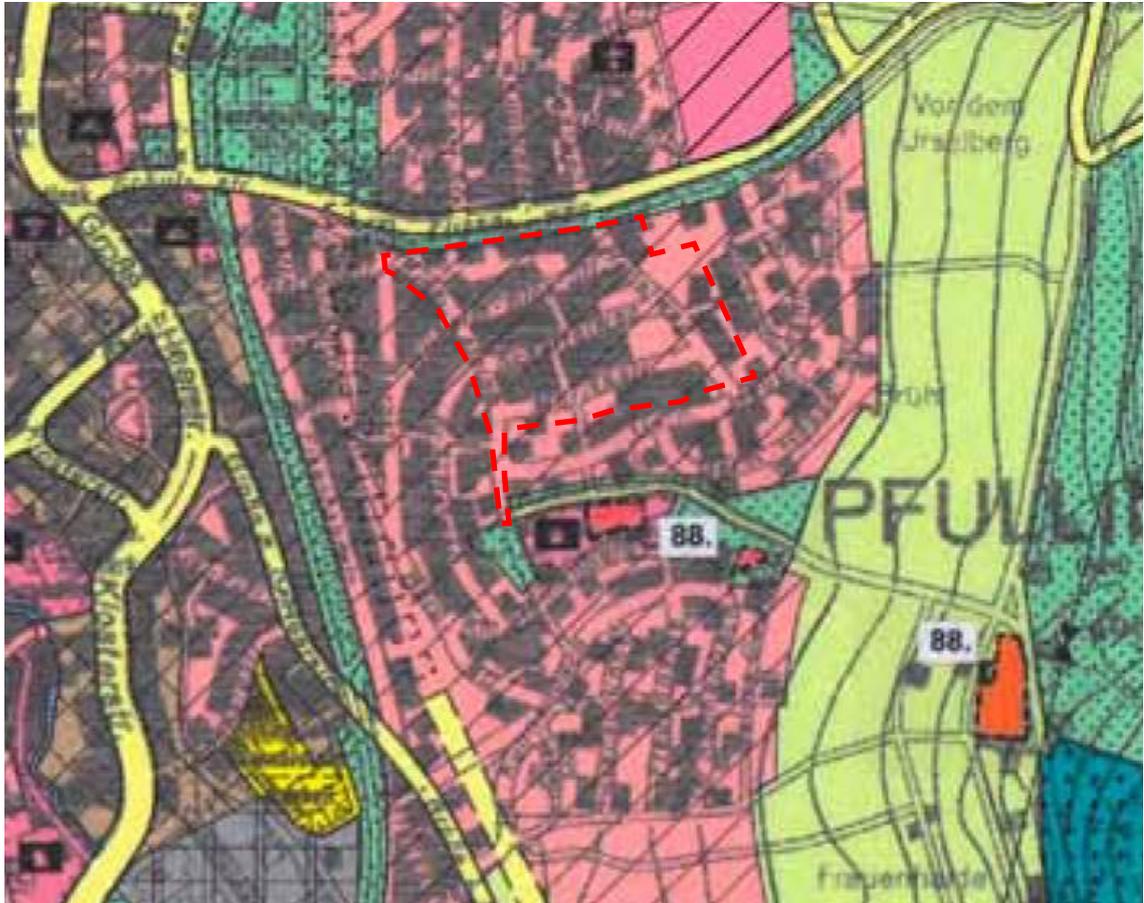


Abbildung 2 Flächennutzungsplan

Der am 20.11.1971 in Kraft getretene Bebauungsplan „Brühl I“ weist ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Der Bebauungsplan sieht im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter 2.1. Dachform/Dachneigung nur Satteldach, Walmdach oder ein versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 20-30° vor.

4. Planungskonzeption

Zweck der Planung ist die Flexibilität der Bebauung zu erhöhen. Die vorhandene städtebauliche Struktur des Bebauungsplans wird beibehalten. Es wird lediglich eine ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.1 Dachform/Dachneigung eingefügt. Ziel des Änderungsverfahrens ist es ein Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° als weitere bzw. zusätzliche Dachform zulässig zu machen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Flachdächer (FD) von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig. Die Eigenschaften (Kleinklima, Wasserspeichervermögen, etc.) einer funktionierenden extensiven Dachbegrünung dürfen durch die Photovoltaik und Solarthermieanlagen nicht eingeschränkt werden.

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern trifft Regelungen zur Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), zur Gebietsdurchgrünung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas. Die extensive Dachbegrünung hat eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.

6. Planverwirklichung

Es ist keine Bodenordnung notwendig. Die Grundzüge der Planung werden von der geplanten Änderung nicht berührt. Es besteht keine Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Aufgestellt: Pfullingen, den 22.08.2019

Stadtbauamt

Ausgefertigt: Pfullingen, den

Bürgermeister