## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Äußres Härle" in Pfullendorf.

### A) Rechtsgrundlagen:

1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BG Bl I S. 341)

2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BG Bl S. 429) (BauNVO)

3.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl S. 208)

~~4.) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RG Bl I S. 938)~~

~~5.) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1936 (GV Bl S. 187)~~

### B) Festsetzungen:

#### I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3 entfällt.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

1.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

2.) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1.) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Für die Festsetzung der Grundflächenzahl gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

2.) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

3.) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden, mit Ausnahme der durch besondere Anmerkung im Gestaltungsplan gekennzeichneten sechs Hauseinheiten.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

1.) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß §§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden. Bei offener Bauweise dürfen Hausgruppen höchstens 50 m lang sein.

3.) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

1.) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

2.) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, jedoch sind dafür die Eintragungen im Gestaltungsplan und im Straßen- und Baulinienplan zwingend.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 10

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen ~~der Polizeiverordnung des Landratsamtes Überlingen über Bebauungsvorschriften vom~~ sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 ~~BBauG~~ und § 1 der 2. DVO der Landesregierung ~~zum Bundesgesetz vom 27. 6. 1961 nachrichtlich an diese Bebauungsvorschriften angeschlossen~~. der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes "Äußeres Härle", die noch zu erlassen sind, werden gemäß § 9, Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO. der Landesregierung zum BBauG. vom 27.6.1961, nachrichtlich an diese Bebauungsvorschriften angeschlossen.

Pfullendorf, den 29. Okt. 1964

STADT 2 PFULLENDORF

Bürgermeister

## Satzung

der Stadt Pfullendorf über den Bebauungsplan "Äußeres Härle" der Gemarkung Pfullendorf.

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BG Bl I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges Bl S. 129) hat der Gemeinderat am 15.Okt. 1964 den Bebauungsplan für das Gewann "Äußeres Härle" der Gemarkung Pfullendorf als Satzung beschlossen, wozu der Bürgerausschuß am 29. Oktober 1964 seine Zustimmung erteilt hat.

### § 1

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke

| Lgb.Nr. | |
|---|---|
| 755/1 | |
| 1018 | |
| 1019 | |
| 1020 | |
| 1021 | |
| 1022 | |
| 1023 | |
| 1024 | |
| 1025 | |
| 1026 | |
| 1027 | |
| 1029 | |
| 1029/5 | teilweise |
| 1031 | |
| 1031/8 | |
| 1031/9 | |
| 1031/10 | |
| 1031/11 | |
| 1037 | |
| 1038 | teilweise |
| 1039 | |
| 1040 | |
| 1041 | |
| 1042 | |

Er ist ferner im Straßen- und Baulinienplan festgelegt.

### § 2

### Bestandteile des Bebauungsplanes

1.) Straßen- und Baulinienplan
2.) Gestaltungsplan
3.) Straßenlängs- und Querschnitte
4.) Bebauungsvorschriften

beigefügt sind

a) Übersichtsplan

b) Begründung

c) ~~Polizeiverordnung~~ Örtliche Bauvorschriften, die noch zu erlassen sind.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BBauG mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfullendorf, den 29. Oktober 1964

STADT PFULLENDORF

Bürgermeister

ARNO HARTMANN ING., ARCHITEKT
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO 7798 PFULLENDORF RUF 356

# Begründung

## I. Allgemeines

Das durch diesen Bebauungsplan betroffene Gebiet im Gewann "Äußeres Härle" ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

Lage im Ortsbild und
Größe des Planungsgebietes:

Am Nordwestrand der Stadt, im Norden begrenzt durch die geplante Umgehungsstraße.

Im Südosten des Planungsgebietes liegt das Wohngebiet Ochsensteige, im Süden die Randzone der Pfullendorfer Vorstadt.

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei stark höhenverschiedene Teilgebiete, den nördlichen Teil des Äußeren Härles, eine allseits abfallende leicht gewellte hochliegende Ebene und den südlichen Teil, die ehemalige Lehmgrube und deren westlichen Ausläufer, mit Obstbäumen bestandene Weiden.

Beide Gebiete sind durch eine hohe steile Böschung voneinander getrennt.

Gesamtfläche des Planungsgebietes:

10,413 ha.

## II. Art des Baugebietes und Bauweise

Städtebauliche Maßnahmen:

Die geplante Nutzung im gesamten Bebauungsgebiet soll ein "reines Wohngebiet" lt. BauNVO § 3 sein.

Der Bebauungsplan "Äußeres Härle" sieht im Einzelnen vor:

Im nördlichen Teil, dem höhergelegenen Gebiet oberhalb des Steinhangs:

27 eingeschossige Einfamilienreihenhäuser bzw.
- Doppelhäuser.

5 weitere eingeschossige Einfamlienreihenhäuser nach Fertigstellung der geplanten Umgehungsstraße und Verringerung des Sicherheitsabstandes von 40,00 m auf 20,00 m, GRZ 0,4, GFZ 0,4 lt. BauNVO § 17/1



Bankkonten: Volksbank Pfullendorf 1280 · Bezirkssparkasse Pfullendorf 1219 · Bank für Gemeinwirtschaft AG. Friedrichshafen 71018
Postscheckkonto Karlsruhe 60748

8 zweigeschossige Doppelhäuser, die talseitig mit einem Vollgeschoß mehr in Erscheinung treten können, auf der oberen Ebene des terrassierten Steilhanges, GRZ 0,4, GFZ 0,7 lt. BauNVO § 17/1.

Die Terrassierung des Steilhanges und Ausfüllung starker Unebenheiten in der Lehmgrube ist unumgänglich notwendig, um die an den Steilhang talseitig wie bergseitig angrenzenden Gebiete bebaubar zu machen und beide Teile verkehrsmäßig (Fußgänger), wie gestalterisch zu verbinden.

Im südlichen, tiefer gelegenen Teil:
13 eingeschossige Einfamilienhäuser, GRZ 0,4, GFZ 0,4 lt. BauNVO § 17/1

32 zweigeschossige Ein- oder Zweifamilienreihen- bzw. Doppelhäuser.

6 dieser zweigeschossigen Hauseinheiten (im Gestaltungsplan bezeichnet) können alternativ einheitlich alle als eingeschossige Einfamilienhäuser erstellt werden,
GRZ 0,4, GFZ 0,7 lt. BauNVO § 17/1.

Die Verkehrsanbindung erfolgt im Nordosten, Südosten und Südwesten des Gebietes.

Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

Die Angaben über die Geschoßzahlen, Haus- bzw. Firstrichtungen und Dachneigungen im gesamten Planungsgebiet sind aus dem Gestaltungsplan bzw. aus der Erläuterung des Gestaltungsplanes ersichtlich.

Die Garagen sind weitgehendst in Sammelgaragen an den Erschließungsstraßen zusammengefaßt.

Den insgesamt 142 Wohneinheiten sind 109 Garagen $\sim$ 0,75 Garagen/WE. zugeordnet.

Alle Wohngebäude, die nicht unmittelbar an öffentlichen Straßen liegen, sind durch im Notfall befahrbare Wege erschlossen.

Über das ganze Gebiet verteilt sind drei Kinderspielplätze, außerdem am oberen Rand des Steilhanges ein Altensitzplatz mit weiter Aussicht nach Süden und Westen über die Umgebung der Stadt.

- 3 -

A R N O H A R T M A N N I N G., A R C H I T E K T
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO 7798 PFULLENDORF RUF 356



Die Planung sieht Abgrenzungen der einzelnen Grundstücke untereinander und gegen die Verkehrsflächen mit niedrigen, schnellwachsenden Stauden vor.

Draht- oder Lattenzäune sollen nicht gestattet werden.

Maßnahmen zur Bodenordnung:

Auf Grund der Vielzahl der jetzigen Grundstücksbesitzer wird entweder ein Meßbriefverfahren oder eine Teilumlegung notwendig sein.

## III. Überschlägliche Kosten

Die für die Stadt Pfullendorf anfallenden, überschläglichen Kosten lt. § 9 Abs. 6 BBauG belaufen sich auf:

| | |
|---|---|
| Straßen und Wege: | 445.000,00 DM |
| Wasserleitung und Abwasserkanalisation: | 145.000,00 " |
| Elektroverkabelung und Anschlüsse: | 76.000,00 " |
| Straßenbeleuchtung einschl. Kabel: | 63.000,00 " |
| Gesamt: | 729.000,00 DM |

Lt. § 123 Abs. 3 BBauG kann die Gemeinde die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.

Pfullendorf, den 29.Okt. 1964

Gefertigt:

Ing. Arno Hartmann
Architekt
PFULLENDORF/Bd.

STADT 2 PFULLENDORF

Der Bürgermeister: