Stadt Pfullendorf

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Äußeres Härle" - 2. Änderung -

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 13.2.1976 (GesBl. S. 177), sowie der §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung vom 2o.6.1972 (GesBl.S.351) -zuletzt geändert am 21.6.1977 (GesBl.S.226)- hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in der Sitzung am 30. Okt. 1980 den Bebauungsplan

" Ä u ß e r e s H ä r l e "

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung in dem unter § 2 Ziff. 2 genannten Lageplan (Gestaltungsplan).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 1oooo
2. Gestaltungsplan (Bebauungsplan) M 1 : 5oo mit schriftlichen Festsetzungen
3. Straßenlängs- und -querschnitte
4. Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 112 LBO begeht, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Gleichzeitig wird die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes vom 6. Juni 1974 außer Kraft gesetzt.

Pfullendorf, den 31. Okt. 1980

STADT 12 PFULLENDORF

Bürgermeister

Abschrift der Festsetzung vom Bebauungsplan „Äußeres Härle“ genehmigt am 14.11.1980

1 Planungsrechtliche Festsetzung (§9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung:

1.11	Art der Baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)	Reines Wohngebiet nach § 3 NauNVO
1.12	Maß der baulichen Nutzung	siehe Plan
1.13	Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
1.2	Bauweise (§22 BauNVO)	offen (§22 (2) BauNVO)
1.3	Stellung der Gebäude	Rechteckform, Firstrichtung wie im Plan eingetragen. Bei 1- und 1 1/2 – geschossigen Gebäuden ist Winkelform zulässig
1.4	Garage	Massive Bauweise, Dachform als Flachdach oder Pultdach mit 3% Neigung. Die Garagen sind mit dem Wohngebäude einzuplanen, auch wenn sie erst später erstellt werden. Vor den Garagen ist eine Abstandsfläche bis zur Straße 4,50 m erforderlich. Für je 1 Wohnungseinheit ist je 1 Garage vorzusehen.
1.5	Nebenanlagen	im Sinne des §14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
1.6	Leitungsrechte eines Erschließungsträgers	Elektrische Zuleitungen (Stark- und Schwachstrom) sind in einem angemessenen Abstand vom Baugebiet zu verkabeln, damit das Gesamtbild der Siedlung nicht zerstört wird. Der genaue Beginn der Verkabelung ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt festzulegen.
1.7	Folgende Gebäudeteile sind nach § 23 Abs. 2 Satz 2B BauNVO und §23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen, wenn sie die Baugrenze überschreiten	Freitreppen; Gesimse; Dachvorsprünge; Eingangsüberdachung; Blumenfenster; Sonnenschutzeinrichtungen feststehend; Balkone; Terrassen; Veranden; Zulässig sind als Überschreitungen: Im seitlichen Grenzabstand bis zu 40% der jeweiligen Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m. Über die übrigen Baugrenzen auf die gesamte Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, sofern sie nicht den jeweils geltenden Bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.

2. Baurechtliche Festsetzung (§ 111 LBO)

2.1	Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)	Erdgeschoßfertigfußböden siehe Eintragung im Plan.
2.2	Aufschüttungen und Abtragungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Geländeveränderungen sind im Baugesuch darzustellen und mit allen Anschlüssen an öffentlichen Straßen, Gehwegen, Spielplätze, Grünanlagen, Parkierungsflächen, Nachbargrundstücke und Nachbargebäuden.
2.2	Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 LBO und andere Vorschriften (§9 (4) Satz 1 BbauG)	Gebäudeform: Bei 1- und 1 ½- geschossigen Gebäuden Rechteck- und Winkelform zulässig. Bei 2-geschossigen Gebäuden – Rechteckform. Dachform Satteldach Dachneigung: Bei 1- und 1 ½- geschossigen Häusern = 24° - 30° Bei 2- geschossigen Häusern = 22 ° Dachdeckung: Mit engobierten Ziegeln Dachaufbauten: Sind nicht zulässig Kniestöcke: Bei 1- und 1 ½- geschossiger Bauweise bis 0,50m erlaubt, wo sie sich aus Rücksprüngen ergeben. Bei Einrichtungen einer Gemeinschaftsantennenanlage müssen die Gebäude angeschlossen werden. Überdachantennen sind nicht erlaubt.
2.4	Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)	Als Einfriedungen sind nur Hecken und Zäune bis 0,80 m Höhe erlaubt, bzw. massive Sockel bis 0,40 m Höhe.
2.5	Schutzstreifen entlang der L 201	In dem 20 m breiten Schutzstreifen entlang der L 201 dürfen keine Werbeanlagen aufgestellt werden, so dass keine Beeinträchtigung des §26 LBO entsteht.

Zeichenerklärung

MI	Mischgebiet Beschränkung auf nicht störende Betriebe
WR	Reines Wohngebiet
GFL	ca. Grundstücksfläche
0,4	Grundflächenzahl
I/ID/IS	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) Sockel- und Dachgeschosse
0	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
0,7	Geschoßflächenzahl
— — —	Baulinie
————	Baugrenze
←———→	Bauquartiere mit Firstrichtung
SD 22° - 30 °	Satteldach I- geschossig DN 24°-30° II- geschossig DN 22° I ½ geschossig DN 24°-30°

Bebauungsplan Äußeres Härle

Genehmigt am 14. November 1980

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " Äußeres Härle " der Stadt Pfullendorf

- 2. ÄNDERUNG -

I. Begrenzung des Planungsgebietes, Lage und Größe

Das Planungsgebiet wird begrenzt im

Norden — durch die noch zu bauende Gemeindesammelstraße

Süden — wird das Planungsgebiet durch die Wohnbebauung entlang der Plazidus-Ott-Straße unterbrochen. Die Verlängerung der Straße " Bei der Lehmgrube " bildet die südliche Begrenzungslinie des Planungsgebietes

Osten — durch die Ochsensteige (ausgebaut) bzw. die Flurstücke 755/1; 755/5 und 755/4.

Westen — durch den Ortsweg 1052 und 987/1 bwz. Plazidus-Ott-Straße. Das Flurstück 1060 wurde in das Planungsgebiet einbezogen.

Das Planungsgebiet ist eine Hochfläche, die am Nordrand des Stadtgebietes liegt.
Die Hochfläche fällt steil nach Südwesten ab. (ehemalige Lehmgrube).
Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 85 000 qm.

II. Art des Planungsgebietes und der Bauweise

Bei diesem Gebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- u. Grünland).
Der Bebauungsplan sieht eine reine Wohnbebauung vor (WR). Sondergebiete sind nicht vorgesehen.

Die eingeplante, offene Bauweise sieht folgende Wohnbauten vor:

13 eingeschossige Einzelhäuser

34 eineinhalbgeschossige Einzelhäuser

23 zweigeschossige Einzelhäuser

Insgesamt 70 Wohnbauten.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,7 festgelegt.

Der Verkehrsanschluß des Planungsgebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen, zu einem späteren Zeitpunkt auch über die Gemeindesammelstraße.

III. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Die Angaben über die Geschoßzahlen, Hausrichtungen und Dachneigungen im gesamten Planungsgebiet sind aus dem Bebauungsplan und den Bauvorschriften ersichtlich.
Jedem Haus ist eine Doppelgarage mit Stellplätzen auf dem Grundstück zugeordnet.
Die Garage kann auch in die Grundrißgestaltung des Hauses einbezogen werden.
Die Planung sieht Abgrenzungen der einzelnen Grundstücke untereinander und gegen die Verkehrsfläche mit Hecken und Zäunen bis 0,80 m Höhe und massive Sockel bis 0,40 m Höhe vor.
Zusätzlich sind zur Auflockerung Einzelbäume in natürlicher Wachstumsart gestattet.

IV. Maßnahmen zur Bodenordnung

Falls eine freiwillige Umlegung (Meßbriefverfahren) nicht durchführbar ist, soll die gesetzliche Umlegung nach dem BBauG erfolgen.
Die Grundstücksparzellen werden dann entsprechend dem Bebauungsplan zu bemessen sein.

V. Erschließungskosten

Herstellen von ca. 1600 m Wohn- und Sammelstraßen und ca. 2500 m Gehwegen	ca.	DM	1 400 000,--
Straßenentwässerung und Kanalisation	ca.	DM	800 000,--
Beleuchtungseinrichtungen	ca.	DM	80 000,--
Grunderwerb	ca.	DM	550 000,--
Auffüllungen	ca.	DM	40 000,--
Gesamterschließungskosten	ca.	DM	2 870 000,--

Pfullendorf, den 31. Okt. 1980

STADT 12 PFULLENDORF

Bürgermeister

Stadtbaumeister