Stadt Pfullendorf

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Pfullendorf Stadtkern II, Alte Postgasse"

Aufgrund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S.2256), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 12.02.1980 (Ges.Bl. S.119), sowie der §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung vom 20.06.1972 (Ges.Bl.S.351) -zuletzt geändert am 12.02.1980 (Ges.Bl. S. 116)- hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in der Sitzung am 19.01.1982 den Bebauungsplan

"Pfullendorf Stadtkern II, Alte Postgasse"

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

Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 1500
2. Gestaltungsplan (Bebauungsplan) M 1 : 500 mit Legende
3. Schriftliche Festsetzungen mit Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

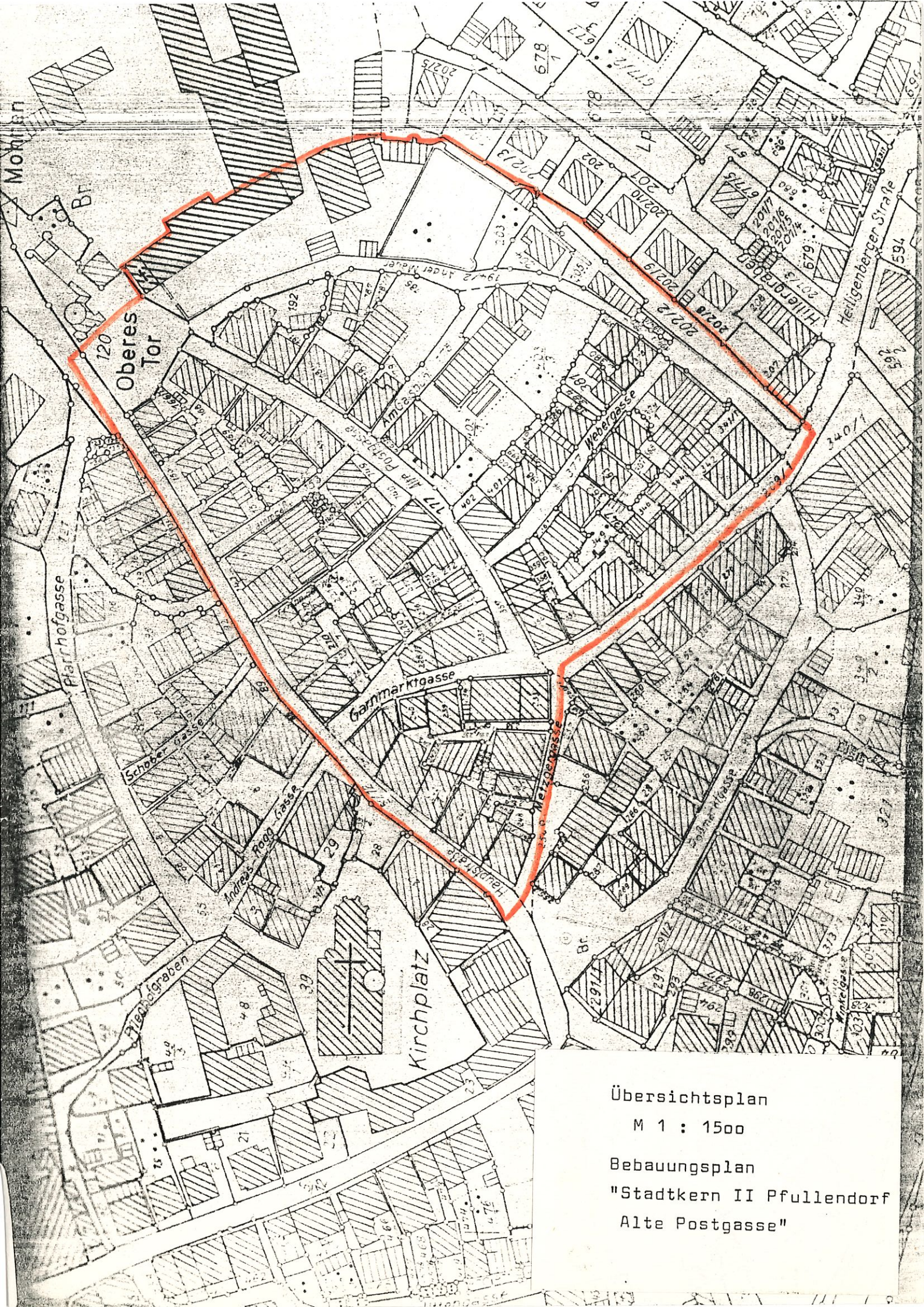
Inkrafttreten

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

Pfullendorf, den 20.01.1982

STADT 13 PFULLENDORF

.....
Bürgermeister



Übersichtsplan

M 1 : 1500

Bebauungsplan

"Stadtkern II Pfullendorf

Alte Postgasse"

10.11.09

KSG

STADT PFULLENDORF

BEBAUUNGSPLAN

ALTE POSTGASSE

STADT PFULLENDORF

BEBAUUNGSPLAN

ALTE POSTGASSE

Textteil

Bearbeitung

R. Richardt, Dipl. Ing.

November 1981

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

I. BEBAUUNGSPLAN MIT LEGENDE
(zeichnerischer Teil)

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

III. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

STADT PFULLENDORF

BEBAUUNGSPLAN ALTE POSTGASSE

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 bzw. 3617), geändert durch Art. 9. Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) inkraftgetreten am 1. August 1979.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 2o. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Februar 198o (Ges. Bl. I S. 116).

4. Planzeichenverordnung (Planz. VO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).

B BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit der BaunVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, 1. BBauG)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Haupteinkaufsbereiche entlang der Heiligenberger- und Hauptstraße, der Metzger- und Garnmarktgasse sind als Mischgebiet (MI) festgelegt. Die in § 6 Abs. 2, 6+7 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO zugelassenen bzw. ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zugelassen.

Im Bereich der Post- und Webergasse sowie An der Mauer ist besonderes Wohngebiet festgelegt (WB). Die in § 4a Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zugelassen.

Gemäß § 4a Abs 4.2 BauNVO wird festgelegt, daß 6o% der Geschoßfläche - bezogen auf das Baugrundstück - für Wohnungen zu verwenden ist.

Im Bereich Krankenhaus neben dem Oberen Tor ist ein Sondergebiet festgelegt (SO) gemäß § 11 BauNVO, das den Teil Altenheim umfaßt.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen festgeschrieben. Garagen als eigenständige Baukörper werden gemäß § 21a Abs. 3 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BBauG)

1.2.1 Im Planungsgebiet ist offene und besondere Bauweise festgelegt. Diese Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bebauungsstruktur (freistehende Häuser "An der Mauer", hohe Grundstücksausnutzung, Grenzbebauung, schmale Traufgassen) (§ 22 BauNVO).

1.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet (§ 23 BauNVO).

1.2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der Firstrichtung festgesetzt und orientiert sich am Bestand.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BBauG)

1.3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Ansonsten sind Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie in das Gebäude einbezogen sind.

1.3.2 Die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1.1o BBauG)

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Hofflächen, die der besseren Belichtung der umliegenden Gebäude dienen.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BBauG)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch entsprechenden Planeintrag gekennzeichnet.

1.5.1 Uneingeschränkter Fahrverkehr ist möglich auf der Hauptstraße im Gegenverkehr, Einbahnverkehr ist auf der Heiligenbergerstr. der Postgasse und An der Mauer zugelassen.

1.5.2 Die verbleibenden Straßen sind Straßenräume mit Fußgängerpriorität und Andienungs- und Anliegerverkehr.

1.5.3 Öffentliche Stellplätze sind entlang der Postgasse, der Heiligenbergerstraße und beim Oberen Tor angeordnet.

1.6 Freiflächen (§ 9 Abs. 1.15 BBauG)

Im Planungsgebiet sind private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die privaten Grünflächen sind Hausgärten. Die öffentlichen Grünflächen dienen der Stadtgestaltung, dem Erlebniswert der historischen Stadtanlage im Planungsgebiet.

1.7 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1.25 BBauG)

Das Pflanzgebot für Bäume beschränkt sich auf geringe raumwirksame Maßnahmen. Bei dem Pflanzgebot für Bäume sind heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse zu verwenden (schwacher bis mittelstarker Wuchs).

1.8 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der Gebäude ist durch den Bestand vorgegeben. Bei Neubau ist sie in der Baugenehmigung festzulegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO.

2.1 Gebäudefassaden

2.1.1 Gebäudefassaden in Abfolgen sind so zu gliedern, daß ein konstruktiver Gebäudestoß ausgebildet wird, so daß in der Fassadenabwicklung der Eindruck von aneinandergebauten Einzelgebäuden entsteht.

2.1.2 Obergeschosse und Erdgeschosse sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
Gemauerte und gegossene Fassaden sind zu verputzen.

2.1.3 Fassadenverkleidungen in Form von Kunststoff-, Blech- und Asbestzementplatten u.ä. sind nicht zugelassen.

2.1.4 Die farbliche Gestaltung der Gebäude ist mit der Stadt und dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2.2 Dächer

2.2.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung wird mit 45^{o} - 50^{o} festgelegt (s. Planeintrag), Ausnahmen sind bei bestehenden Dächern möglich.

2.2.2 Als Dachdeckung sind Ziegel, möglichst Biberschwanzdeckung, zu verwenden. Engobierte Ziegel sind nicht zugelassen.

2.2.3 Dachaufbauten in Form von Gaupen sind ausnahmsweise zugelassen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3 Garagen

2.3.1 Die Ausführung von Garagendächern ist in der Baugenehmigung festzulegen.

2.3.2 Fertiggaragen (Beton, Blech) sind nicht zulässig. Garagenbauten haben sich in der Form und Material an der umliegenden Bebauung (Bestand) zu orientieren. Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden. Grenzgaragen sind zulässig.

2.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen privater Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum sind Heckenbepflanzung oder Mauern (max. 1 m hoch) zugelassen. Sichtbetonmauern auch in Form von Stützmauern sind zu bepflanzen.

2.5 Gemeinschaftsantennen

Bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig. Wenn möglich sind diese im Dachraum unterzubringen.

2.6 Leitungsführung

Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

2.7 Nachrichtliche Übernahme

Objekte, die unter Denkmalschutz stehen (§§ 2,8 und 12 Denkmalschutzgesetz), sind mit D gekennzeichnet.

2.8 Ordnungswidrigkeiten

2.7.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 112 LBO wird hingewiesen.

2.7.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM geahndet werden.

STADT PFULLENDORF

BEBAUUNGSPLAN ALTE POSTGASSE

III. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

(gemäß § 9 Abs. 8 BBauG)

1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Im Herbst 1978 wurden im alten Stadtkern in Pfullendorf Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. An Hand dieser Grundlage konnte dann ein erstes Teilgebiet als Förmlich Festgelegtes Sanierungsgebiet "Roßmarktgasse" genehmigt werden.

Um nun die damit begonnene planerische Bewältigung der anstehenden städtebaulichen Probleme konsequent weiterzuführen und nicht nur auf das Sanierungsgebiet zu beschränken, hat der Gemeinderat die Planaufstellung beschlossen.
In dem Planungsgebiet "Alte Postgasse" besteht ein großes öffentliches Interesse an

- der Sicherung des historischen Stadtbildes
- der Verhinderung ortsuntypischer Bauformen
- der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Neuordnung des Erschließungssystems
- der Ausweisung öffentlicher Stellplätze, soweit diese planerisch vertretbar sind.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden erste planerische Perspektiven für den gesamten Altstadtbereich aufgezeigt.
Der Sanierungsplan "Roßmarktgasse" war der erste Schritt, die planerischen Ziele zu konkretisieren, und in einem Bebauungsplan zu fixieren.

Der Bebauungsplan "Alte Postgasse" ist die Fortsetzung des Sanierungsplanes, die Planungsgebiete berühren sich in der Metzgergasse und der Heiligenbergerstraße.
Da die Planungsproblematik in dem Altstadtbereich sehr vielschichtig ist, wurde die Entscheidung zugunsten von Teilbebauungsplänen gefällt, um die Realisierbarkeit zum einen im Bebauungsplanverfahren, zum anderen in der Verwirklichung der Planung zu gewährleisten.

3. Planungsziele

Die Planungsziele sind in verschiedenen Planungsbereichen darzulegen:

3.1 Städtebauliche Neuordnung

Unter möglichst weitgehender Erhaltung des Stadtgrundrisses soll die Bebauung qualitativ verbessert werden (Bausubstanz, Belichtung, Belüftung), soll dort neugebaut werden, wo Altbausubstanz nicht erhaltenswert ist und wo genügend Flächen für Neubebauung als Ergänzung des Stadtgrundrisses vorhanden sind (z.B. Gaisbühl).

3.2 Baukörper

Bei Modernisierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen ist davon auszugehen, daß das Stadtbild erhalten und ergänzt wird. Die Bauvolumen haben sich am Bestand zu orientieren (Anzahl Geschosse, Bauweise, Dachform)

3.3 Gebäudenutzung

Im Planungsgebiet sollen die vielfältigen Nutzungsarten erhalten bleiben und - soweit wie möglich - weiter ausgebaut werden. Dabei haben die Wohn- und Einzelhandelsfunktion eine besondere Bedeutung und sollten als Hauptnutzungsarten weiter gestärkt werden.

Umnutzungen werden in einzelnen Fällen notwendig sein, um fehlgenutzte oder ungenutzte Gebäude in eine abgestimmte Nutzungsstruktur zu integrieren.
Die Festlegungen des Planungsgebietes als Mischgebiet und besonderes Wohngebiet orientieren sich am Bestand mit der Möglichkeit einer insgesamten Funktionsverbesserung.

3.4 Freiflächen

Das Angebot an Freiflächen soll erhöht werden. Das ist durch teilweise Auskernung von Baublöcken möglich. Diese Freiflächen dienen als Ergänzungsflächen in Form von Höfen und Gärten. Entlang der Stadtmauer sind öffentliche Grünflächen vorgesehen.

3.5 Verkehr

Die vorhandene Stadtstruktur ist bedingt geeignet, den Belangen des fahrenden und ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen. Deshalb stellt die Verkehrsberuhigung ein wesentliches Planungsziel dar. Der Verkehr soll reduziert werden, wenn nicht massive Eingriffe in die Stadtsubstanz vorgenommen werden sollen. Der Fahrverkehr wird durch Einbahnstraßen geführt, es sind nicht mehr alle Straßenräume uneingeschränkt befahrbar. Der ruhende Verkehr wird auf das Notwendigste reduziert, größere Parkierungsflächen werden um die Altstadt angeordnet.

3.6 Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung ist zumeist sehr hoch und überschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen.
Diese Zahlen, ebenso wie die Festlegung in offene bzw. besondere Bauweise, sind begründet in der historisch bedingten Bebauungsstruktur, der dort vorhandenen Bebauungsdichte und Grundstücksausnutzung.

3.7 Ver- und Entsorgung

Hausanschlüsse und Leitungsquerschnitte müssen im einzelnen überprüft und ggf. den heutigen Ansprüchen angepaßt werden.

3.8 Kosten

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bebauten, mit Straßen, Kanal und Wasser erschlossenen Bereich der Altstadt. Die Kosten für den Ausbau (Verbesserung) der Straßen Webergasse , An der Mauer, Am Gaisbühl und der Nebenwege belaufen sich auf ca.600.000,--DM.
Erschließungsbeiträge für die öffentlichen Verkehrsanlagen fallen, weil vorhandene (historische) Straßen, nicht mehr an.

Pfullendorf, 20. Jan. 1982

STADT 13 PFULLENDORF