Bebauungsvorschriften

zum Teilbebauungsplan für das Gewann Stadtetter Lgb.Nr.567/15 (Bergwaldsiedlung) in Pfullendorf

Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. 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 1o. November 1936 (RGBl. I S. 938).
5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 1o9, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).

§ 1

Das Gebiet Stadtetter Lgb.Nr. 567/15 (Bergwaldsiedlung) wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. genützt.

§ 2

~~Das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche beträgt pro qm höchstens o,4 zu 1,o.~~

~~Höchstzulässige Geschosse~~

~~bei Mehrfamilienhäusern: 2~~
~~bei Einfamilienhäusern : 1.~~

§ 3

Die Aussenfläche der Gebäude wird in unverputztem Sichtmauerwerk erstellt.

§ 4

Dachneigung der Häuser: 8 - 15°
der Garagen: 0 - 8°.
Die Dächer sind mit herkömmlichen, bewährten, festen Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Blech-, Pappe- oder Schindeleindeckung.
Als Farbe der Dacheindeckung wird bestimmt: Braun, rotbraun, braunschwarz.

Die Traufe ist knapp auszubilden, Dachüberstände, Dachaufbauten, Dachfenster und ähnliches werden nicht gestattet.

§ 5

Die Baukörper sind rechtwinkelig begrenzt, glatt, ohne Vorbauten, Erker usw. auszuführen. Ausgenommen sind Kragplatten über den Eingängen und Balkonplatten. Loggien sind erwünscht.

§ 6

~~Das Wohngebiet wird von aussen durch die Bergwaldstraße und die Straße An den Lagerhallen und zwei unbenannten Querstraßen begrenzt und innen durch eine Wohnsammelstraße erschlossen.~~

§ 7

Im gesamten Wohngebiet dürfen nur Wohngärten und keine Nutzgärten erstellt werden.

Die einzelnen Baugrundstücke dürfen nicht mit Holz-, Draht -oder sonstigen Zäunen oder Mauern eingefriedet werden; vielmehr sind als Lärm- und Sichtschutz schnell wachsende Hecken und Stauden anzupflanzen. Die höchstzulässige Höhe der Anpflanzung an den Grundstücksgrenzen beträgt 1,50 m.

Die der Gemeinde verbleibenden Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als öffentliche Straßen oder Plätze verwendet werden, grün anzulegen und sinnvoll zu bepflanzen, wobei alter und wertvoller Baumbestand am südlichen Wohngebietsrand zu erhalten und in die Bebauung einzubeziehen ist.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist in ausreichender Grösse bereitzustellen und mit gebräuchlichen ungefährlichen Spielgeräten zu versehen. Er ist gegen den Straßenverkehr hin abzuschirmen und zu schützen.

§ 8

Hofräume, Garagen und Garagenvorflächen sind ausreichend zu entwässern. Sämtliche Abwässer sind in das städtische Kanalisationsnetz abzuführen. Sickergruben dürfen nicht angelegt werden.

§ 9

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Überlingen über Bebauungsvorschriften vom ..... sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der zweiten DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen.

Pfullendorf, den 25. Juli 1963

STADT PFULLENDORF

Bürgermeister.

P o l i z e i v e r o r d n u n g

zum Teilbebauungsplan für das Gewann Stadtetter Lgb.Nr. 567/15, Bergwaldsiedlung in Pfullendorf.

Auf Grund der §§ 1 bis 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 1o. November 1936 (RGBl. I S. 938); §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 1o9, 123 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187); §§ 1o ff des Polizeigesetzes vom 21. November 1955 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 249) in Verbindung mit § 1 der Dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1. April 1956 (Ges.Bl. S. 86) wird mit Zustimmung des Gemeinderats und des Bürgerausschusses der Stadt Pfullendorf folgende

P o l i z e i v e r o r d n u n g

erlassen:

§ 1
Geltungsbereich

Diese Polizeiverordnung gilt im räumlichen Geltungsbereich i.S. des § 1 der Satzung der Stadt Pfullendorf über den Teilbebauungsplan für das Gewann Stadtetter Lgb.Nr. 567/15, Bergwaldsiedlung von Pfullendorf.

§ 2
Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens - 5,oo m - betragen.

(2) - Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von - 1o,oo m -

nicht unterschreiten. -

- Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens

- 10,00 m -

betragen, wobei der geringste Abstand

- 5,00 m -

betragen muß. -

§ 3

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf

- vom eingeebneten Gelände -

bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden - 4,00 m -

bei zweigeschossigen Gebäuden -7,00 m -

bei dreigeschossigen Gebäuden- 9,50 m -

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als

- 1,00 m -

betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock)

- darf höchstens 30^{0} (flachgeneigtes Dach) -

betragen.

Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung

- höchstens 30^{0} -

betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren ge-

messen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 4

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 5

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- Heckenpflanzung aus bodenständigen Sträuchern -

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,50 m nicht übersreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 6

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 7

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind
- unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei Zentralen Kläranlagen) -

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 8

Planvorlage

(1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 9

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauar-

beiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 10

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Polizeiverordnung gilt § 4 Abs. 2 LBO.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Polizeiverordnung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den

Landratsamt

S A T Z U N G

der Stadt P f u l l e n d o r f

über den Teilbebauungsplan für das Gewann Stadtetter Lgb.Nr. 567/15 (Bergwaldsiedlung) der Gemarkung Pfullendorf.

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am 25. Juli 1963 den Teilbebauungsplan für das Gewann Stadtetter Lgb.Nr. 567/15 (Bergwaldsiedlung) der Gemarkung Pfullendorf als Satzung beschlossen, wozu der Bürgerausschuß am 25. Juli 1963 seine Zustimmung erteilt hat.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baufluchtenplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Teilbebauungsplanes

Der Teilbebauungsplan besteht aus:

1) Übersichtsplan
2) Begründung
3) Straßen- und Baufluchtenplan
4) Gestaltungsplan
5) Straßenlängs- und querschnitte
6) Bebauungsvorschriften

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pfullendorf, den 25. Juli 1963

STADT PFULLENDORF

Bürgermeister.

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 11 BBauG. wird hiermit beurkundet.

Überlingen,
den 5.3.1964 - Landratsamt -

LANDRATSAMT 12 OBERLINGEN

Änderung

der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan für das Gewann Stadtetter Flurstück Nr. 567/15 (Bergwaldsiedlung) in Pfullendorf vom 25.7.1963.

1.

Der § 2 der Bebauungsvorschriften wird geändert; er erhält folgende Fassung:

Für die Zahl der Vollgeschosse gelten die Eintragungen im Gestaltungsplan. Die festgesetzte Zahl ist zwingend. Die Geschossflächenzahl darf höchstens 0,7 betragen, - vergl. § 17 BauNVO. -.

2.

Der § 6 der Bebauungsvorschriften wird ganz gestrichen.

3.

Vorstehende Änderung der Bebauungsvorschriften hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.2.1964 beschlossen.

Pfullendorf, den 20. Februar 1964

STADT PFULLENDORF

Bürgermeister.

Der Bürgerausschuß hat der Änderung der Bebauungsvorschriften in seiner Sitzung am 20.2.1964 zugestimmt.

Pfullendorf, den 20. Februar 1964

STADT PFULLENDORF

Bürgermeister.