Satzung

der Stadt Pfullendorf über den Bebauungsplan "Einfang" 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 *23. Juli 1964* den Bebauungsplan für das Gewann "Einfang" der Gemarkung Pfullendorf als Satzung beschlossen. *Der Satzung hat der Bürgerausschuß am 23. Juli 1964 zugestimmt.*

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über die

Flurstücke Lgb. Nr.	1835/8-24	(Teilgebiet I)
	1840/2-4	(" II)
	1674/3, 1835/1 1838, 1856	(" III)
	1857-1867 1868/1	teilweise(" IV)

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

§ 3

Inkrafttreten

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

Pfullendorf, den 29. Juli 1964

STADT PFULLENDORF

Bürgermeister

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 11 BBauG wird hiermit beurkundet.

Überlingen, den 6. Aug. 1964

LANDRATSAMT OBERLINGEN 12

Landratsamt

J. V.

Zepf

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Einfang" 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 1935 (GV Bl. S.187)

B.) Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2, 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet 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.

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.

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, 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 6. August 1964 sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen.

Pfullendorf, den 1964

Bürgermeister

Polizeiverordnung

zum Bebauungsplan für das Gewann "Einfang" in Pfullendorf.

Auf Grund der §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S.938); §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S.187); §§ 10 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 Gemeinderates der Gemeinde Pfullendorf folgende

Polizeiverordnung

erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Polizeiverordnung gitl im räumlichen Geltungsbereich im Sinne des § 1 der Satzung der Gemeinde Pfullendorf
über den Bebauungsplan für das Gewann "Einfang" vom 29. Juli 1964

§ 2

Grenz- und Gebäudeabstand

1.) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von Nachbargrenzen muß mindestens 5,00 m betragen.

2.) Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 10,00 m betragen, wobei der geringste Abstand von 5,00 m nicht unterschritten werden darf.

§ 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 50,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig aufgeführt 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 - 6,50 m -

bei viergeschossigen Gebäuden -12,50 m -

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

- 0,45 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 darf bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) höchstens 12^{o} (flachgeneigtes Dach) betragen mit Ausnahme der im Teilgebiet IV befindlichen Kettenhäuser, die mit 0^{o} - 3^{o} festgelegt sind.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens 30^{o} betragen.

Die viergeschossigen Gebäude sind mit 0^{o} - 3^{o} festgelegt.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.

8.) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelräumen 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.

§ 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 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:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 nicht überschreiten. 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.

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

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 Bauarbeiten 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 6. August 1964

Landratsamt

J. V.

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

Begründung

I. Allgemeines

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

Lage im Ortsbild und
Größe des Planungsgebiets:

Am Südwestrand der Stadt, südlich der Bergwaldstraße.

Im Nordosten des Planungsgebietes liegt das Wohngebiet Bergwaldsiedlung, im Osten das Wohngebiet Buchenwasen, im Südwesten grenzt der Bergwald an. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Ebene mit geringem Gefälle in nördlicher Richtung, in der westlichen Hälfte unterbrochen durch drei kurz aufeinanderfolgende, nordwärts geneigte steile Böschungen, die das Planungsgebiet in zwei gegeneinanderverstaffelte Ebenen trennen, während im östlichen Teil des Planungsgebietes das Gefälle ohne erhebliche Unterbrechungen durchläuft.

Gesamtfläche des Planungsgebietes:

8,62 ha.

Fläche des Teilgebietes I (Natosiedlung)	=	1,74 ha
Fläche des Teilgebietes II (Kleinsiedler)	=	1,08 ha
Fläche des Teilgebietes III (Mehrfamilienhäuser + Einfamilienhäuser am Hang)	=	3,65 ha
Fläche des Teilgebietes IV (Verdichteter Flachbau, Winkeltypen in Ketten)	=	2,15 ha

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

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Städtebauliche Maßnahmen:

Das Teilgebiet I ist ein zum großen Teil bereits fertiggestelltes Wohngebiet (Natosiedlung für U.S. Ausbilder).

Die Teilgebiete II - IV sind bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die geplante Nutzung im Teilgebiet II soll ein "Kleinsiedlungsgebiet" lt. BauNVO § 2 und in den Teilgebieten I,III und IV "reine Wohngebiete" lt. BauNVO § 3 sein.

Der Bebauungsplan "Roßlauf" sieht im Einzelnen vor:

Im Teilgebiet I: 16 zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser (13 davon fertiggestellt)

GRZ 0,4, GFZ 0,7 lt. BauNVO § 17/1

Im Teilgebiet II: 12 Kleinsiedlereinheiten in Doppelhäusern zusammengefaßt, eingeschossig mit paarweise zusammengefaßten Nebengebäuden.

GRZ 0,2, GFZ 0,2 lt. BauNVO § 17/1

Im Teilgebiet III: 8 viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 64 Wohneinheiten, in Blöcken zu zwei Hauseinheiten zusammengefaßt.

GRZ 0,3, GFZ 1,0 lt. BauNVO § 17/1

sowie 11 Einfamilienhäuser, freistehend als Hangbebauung.

GRZ 0,4, GFZ 0,4 lt. BauNVO § 17/1

Im Teilgebiet IV: 28 Einfamilienhäuser, eingeschossig, als Winkeltypen in Ketten von 2 - 6 Hauseinheiten. (Verdichteter Flachbau)

GRZ 0,4, GFZ 0,4 lt. BauNVO § 17/1

Die Verkehrsanbindung erfolgt im Norden und Osten des Gebietes.

- 3 -

Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

Die Angaben über die Geschoßzahlen, Haus- bzw. Firstrichtungen und Dachneigungen in den einzelnen Teilgebieten sind aus dem Gestaltungsplan bzw. aus der Erläuterung des Gestaltungsplanes ersichtlich.

Die Garagen sind, mit Ausnahme im Gebiet II (Kleinsiedler) zu Sammelgaragen an den Erschließungsstraßen zusammengefaßt.

Allen Einfamilienhauseinheiten ist je eine Garage zugeordnet.

Den 64 Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser sind 58 Garagen ~ 1 Garage/WE. zugeordnet.

Die Mehrfamilienhäuser im Teilgebiet III und alle Einfamilienkettenhäuser im Teilgebiet IV werden durch im Notfall befahrbare Wege erschlossen.

Im Kern des Teilgebietes IV ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

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:

Zum Teilgebiet I: Dieses Teilgebiet ist größtenteils bereits erstellt und für den Rest der Bebauung wird freier Grundstückserwerb vorgesehen.

Zum Teilgebiet II: Hier sind bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen, da sich das Gebiet im städtischen Besitz befindet.

Zum Teilgebiet III: Es werden keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Einzelgrundstücke müssen vom derzeitigen Besitzer erworben werden.

Zum Teilgebiet IV: Auf Grund der Vielzahl der jetzigen Grundstücksbesitzer des Teilgebietes IV wird entweder ein Messbriefverfahren oder eine Teilumlegung notwendig sein.

- 4 -

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

III. Überschlägliche Kosten

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

Straßen und Gehwege:	262.000,-- DM
Wasserzuleitung und Abwasserkanalisation:	96.000,-- "
Elektroverkabelung und Anschlüsse:	48.000,-- "
Straßenbeleuchtung einschl. Kabel:	34.000,-- "
Gesamt:	440.000,-- DM

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

Pfullendorf, den 17. Mrz. 1964 1964

Gefertigt:

Ing. Arno Hartmann
Architekt
PFULLENDORF/Bd.

Der Bürgermeister