Zum Antrag
vom 28.11.1968 gehörig.

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann Hinterösch Gemeinde Pfullendorf in Pfullendorf

A. 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 10. November 1935 (RGBL. 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 (GVBL. 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 Bebauungsplan.

§ 2
Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 - 9 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 / § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 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 Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise -

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

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

§ 8

überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen kund Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- u. Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m betragen.

(2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten. Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 6,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muß.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt und sollen einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie soll nicht mehr als 0,60 m betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als bergseitig in Erscheinung treten. 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) Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Bei den Satteldächern sollen für die Dachdeckung in der Regel engobierte Ziegel verwendet werden.

(6) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden.

(7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

§ 11

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.

§ 12

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
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 5 Abs. 2 oder Kreisbauordnung.

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

§ 13

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.

§ 14

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

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

§ 15

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baubehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarshäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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

Pfullendorf, den 5. Februar 1968

gefertigt: Baugesellschaft Pfullendorf m.b.H.

Pfullendorf, den 28. Nov. 1968

STADT PFULLENDORF

Unterschrift des Bürgermeisters

Die erfolgte Genehmigung gemäß § 111 Abs. 5 LBO
wird hiermit beurkundet.

Überlingen, den 17. Dezember 1968

- Landratsamt -

Schiess

Zum Antrag
vom 28.11.1968 gehörig.

S a t z u n g

über den Teilbebauungsplan "Hinterösch" der Stadt Pfullendorf.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und der §§ 1, 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in seiner Sitzung vom 28. November 1968 den Teilbebauungsplan "Hinterösch" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Teilbebauungsplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Teilbebauungsplanes

Der Teilbebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan
2. Begründung
3. Straßenlängs- und Querschnitte
4. Bebauungsvorschriften
5. Entwässerungsplan
6. Teilbebauungsplan

§ 3

Inkrafttreten

Die Stadt Pfullendorf legt den genehmigten Teilbebauungsplan öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die

an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Teilbebauungsplan rechtsverbindlich.

Pfullendorf, den 28. November 1968

Der Gemeinderat:

Bürgermeister

STADT 2 PFULLENDORF

Zum Antrag
vom 28.11.1968 gehörig.

926 Außerösch

Begründung

I. Allgemeines:

Das durch diesen Bebauungsplan betroffene Gebiet im Gewann Hinterösch ist als reines Wohngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Grundstückseigentümer dieses Bebauungsgebietes ist:
Baugesellschaft Pfullendorf mbH, Pfullendorf, Hans-Thoma-Straße 9, Tel. 07552/356.

Lage im Ortsbild und Größe des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Teil am Rande der Stadt Pfullendorf.

Im Südwesten wird das Planungsgebiet durch Landstraße II. Ordnung Großstadelhofen-Pfullendorf begrenzt. Nordöstlich grenzt das Planungsgebiet an das geplante Gewerbezentrum an.

Die Erschließungsstraßen teilen das Planungsgebiet auf in "Reine Wohngebiete" und "Allgemeine Wohngebiete".

Das Planungsgebiet ist leicht nach Osten geneigt.

Gesamtfläche des Planungsgebietes:
ca. 71.296 qm.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet ist Weideland. Die geplante Nutzung wird überwiegend als "Reines Wohngebiet" BauNVO § 3 Ziff. 1-4 ausgewiesen, wobei die Dachform durch Satteldächer bestimmend sein wird. Südöstlich der Straße "C - D" wird die Bebauung durch Flachdächer aufgelockert. In zentraler Lage sollen Mehrfamilienhäuser (mit Kinderspielplätzen) das städtebauliche Bild ergänzen.

Außerdem in zentraler Lage, am Knotenpunkt des Baugebietes, ist ein "Allgemeines Wohngebiet" laut BauNVO § 4 Ziff. 1 - 4 vorgesehen, welches in der Hauptsache aus Wohnungen, einem Kindergarten und Läden gebildet wird.

Der Bebauungsplan sieht im einzelnen vor:

8 Einzelhäuser, eingeschossig mit Flachdächern

GRZ bei Z1 = o,4
GFZ bei Z1 = o,4

6 Einzelhäuser, zweigeschossig als Höchstgrenze mit Flachdächern

GRZ bei Z2 = 0,4
GFZ bei Z2 = o,7

30 eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern

GRZ bei Z1 = o,4
GFZ bei Z1 = o,4

13 Einzelhäuser, zweigeschossig als Höchstgrenze mit Satteldach

GRZ bei Z2 = o,4
GFZ bei Z2 = o,7

8 Mehrfamilienhäuser, fünfgeschossig als Höchstgrenze

GRZ bei Z4 = o,3
GFZ bei Z4 = 1,0

1 Kindergarten mit Wohnungen, viergeschossig als Höchstgrenze

1 Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus 3 Baukörpern, achtgeschossig als Höchstgrenze.

Der Verkehrsanschluß des Planungsgebietes erfolgt am Nordwestrand an die Landstraße II. Ordnung Pfullendorf-Großstadelhofen.

Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

Die Angaben über die Geschoßzahlen, Hausrichtungen und Dachneigung im gesamten Planungsgebiet sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Jedem Einzelhaus ist eine Garage zugeordnet, wobei die Garage bei der Grundrißgestaltung in das Wohnhaus miteinbezogen werden kann. Diese Lösung sollte hauptsächlich bei den Flachdachtypen angestrebt werden.

Die Planung sieht Abgrenzungen der einzelnen Grundstücke untereinander und gegen die Verkehrsflächen mit Hecken und Zäunen nicht über 1,20 m vor. Eine Ausnahme ist die Bepflanzung als Grundstücksabschluß zur Landstraße Pfullendorf-Großstadelhofen. Hier kann aus Gründen der Schallabschirmung eine höhere Bepflanzung gestattet werden, d.h. in Form von dichten geschlossenen Hecken bis 1,80 m. Zusätzlich sind zur Auflockerung Einzelbäume in natuürlicher Wachstumsart gestattet.

Maßnahmen zur Bodenordnung:

Die Grundstücksparzellen sind entsprechend dem Bebauungsplan zu bemessen.

III. Erschließungskosten:

a) Straßen und Gehwege (ohne Erdarbeiten und Frostschutzschicht	DM 315.000,--
b) Abwasserkanalisation	DM 165.000,--
c) Elektroverkapelung und Anschlüsse	DM 60.000,--
d) Straßenbeleuchtung einschl. Kabel	DM 20.000,--
	DM 560.000,--

Pfullendorf, den 5. Februar 1968

gefertigt: Baugesellschaft Pfullendorf m.b.H.

Pfullendorf, den 28. Nov. 1968

STADT 2 PFULLENDORF

Unterschrift des Bürgermeisters