# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan " Inneres Härle " 1. Änderung der Gemarkung Pfullendorf.

## A. Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 ( BGBL. I S. 341 ).
2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung) vom 26. 6. 1962 ( BGBL. S 429 ) ( BauNVO ).
3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. 6. 1961 (Ges.Bl. S. 208).
4) §§ 3, 16, 111, 112 der LBG vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl.S.151).

## B. Festsetzungen:

### I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan(Planteil)

§ 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 gewährt bleibt.

§ 3

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

### § 4

### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### § 5

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan (Planteil).

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist die Höchstgrenze.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 der BauNVO zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 6

### Bauweise:

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

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

### § 7

### Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Der Bürgermeister: 14. Feb. 1974

STADT 10 PFULLENDORF

Der Planfertiger:

Fetscher.

MANFRED FETSCHER
FREIER ARCHITEKT BDB
7799 ILLMENSEE KR. ÜBERLINGEN
HAUPTSTRASSE 35 · TEL. 07558/206

gen. 25.3.74

H. Michler

6.5.74

# SATZUNG DER STADT PFULLENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN " INNERES HÄRLE " 1. Änderung

Auf Grund der § 1,2 u. 8 - 1o des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 196o (BGBL. I S. 341) § 3, 16, 111, 112 der Landesbauordnung vom 6. 4. 1964 (GES.BL.S.151) in Verbindung mit § 4 (GES.BL. S. 129) hat der Stadtrat am ..13. Dez. 1973..... den Bebauungsplan für das Gewann " Inneres Härle " 1. Änderung als Satzung beschlossen.

## § 1 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan (Planteil) (§ 2, Ziff.3).

## § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan (Planteil)
2. Bebauungsvorschriften
3. Straßenlängsschnitt
4. Querschnitt

beigefügt sind:

1. Begründung
2. örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Inneres Härle " 1.Änderung.

## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pfullendorf, den 14. Feb. 1974

Der Bürgermeister

STADT 10 PFULLENDORF

Entwurf

# S A T Z U N G

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Inneres Härle" 1. Änderung der Stadt Pfullendorf.

Auf Grund von §4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112, der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Stadtrat der Stadt Pfullendorf am 13. Dez. 1973 folgende örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich "Inneres Härle" 1. Änderung als Satzung beschlossen.

## §1
## Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im Räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Inneres Härle" 1. Änderung

## §2
## Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m (1-2 geschossige Gebäude) betragen.
(2) Für die Fensterabstände gilt § der Landesbauordnung.
(3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstückes) gilt § 9 der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

## §3
## Gestaltung der Bauten

(1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
(2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 12m betragen. Die farbliche Gestaltung der Gebäude soll möglichst einheitlich ausgeführt werden.
(3) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen.
Bei eingeschossigen Gebäuden: bergseitig 3,5 m
talseitig 6,5 m
Bei den Gebäuden die im Bereich des Steilhanges liegen, soll durch 1/2 geschossigen Versatz eine widernatürliche Aufschüttung der Grundstücke auf der Süd-Ost Seite verhindert werden.
(4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Obeskante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,45 m über natürlichem Gelände betragen.
(5) An Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.

(6) Die Dachneigung der Hauptgebäude ist im Bauleitplan einge tragen:Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die Gleiche sein
(7) Ein Kniestock ist nicht zulässig.
(8) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet.Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens durch liegende Fenster erhalten.
(9) Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.
(10) Als Material für die Dachdeckung sind ~~schwarz~~ engob. Tonziegel zu verwenden.

## §4
## Nebengebäude und Garagen.

(1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
(2) Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden.
(3) Garagen und Nebengebäude müssen in das Hauptgebäude eingeplant werden. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude entsprechen.

## § 5
## Einfriedungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten.Drahtzäune sind nicht gest gestattet.Gestattet sind Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Findlingen oder Sichtbeton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll 1,00 m nicht überschreiten.An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sollen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein.
(2) 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
## Sichtbehinderung an Straßeneinmündungen.

(1) Das im Bauleitplan dargestellte Sichtdreieck ist von jeglicher Sichtbehinderung (Mauer, Hecken, Zäune, Holzlagerung, Geräte usw.) über 80 cm freizuhalten.
(2) Bereits vorhandene Sichtbehinderungen wie in Ziffer (1) beschrieben, sind innerhalb der Sichtdreiecke zu beseitigen.

## §8
## Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind in die Städtische Kanalisation einzuleiten.

## §9
## Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

## §10
## Zusätzliche Genehmigungspflicht.

Die in § 88 Ziffer 5 und 6, §89 Absatz 1, Ziffer 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29, LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

## §11
## Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz 94 Landesbauordnung.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

(1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 1o, 11, 12, 13, 15, 16 dieser Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 1o.ooo,--; wenn sie fahrlässig begangen sind mit einer Geldbuße bis zu DM 5.ooo,-- geahndet werden.

§ 13

Antennenanlage

Einzelantennen sind zulässig.

§ 14

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung 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 die Satzung gemäß § 111 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

14. Feb. 1974

Der Bürgermeister:

STADT 10 PFULLENDORF

Der Planfertiger:

M. Fetscher

MANFRED FETSCHER
FREIER ARCHITEKT BDB
7799 ILLMENSEE KR. ÜBERLINGEN
HAUPTSTRASSE 35 · TEL. 07558/206

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Inneres Härle " 1. Änderung der Gemarkung Pfullendorf.

## I. Begrenzung des Baugebietes:

Die Begrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan ( Planteil ).

Das Baugebiet liegt innerhalb der bestehenden Bebauung der Stadt Pfullendorf.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen Süd-Osthang.

## II. Straßenführung:

Das Baugebiet wird durch die neugeplante Wohnstraße A - B mit 5 m breite an die Neidlingstraße angeschlossen.

Die Erschließung der beiden südöstlichen Gebäude erfolgt von der Kolpingstraße aus.

## III. Art des Baugebietes und Bauweise:

Nordwestlich der Straße A - B ist ein 1 geschossiges Einzelhaus vorgesehen. Südöstlich der Straße A - B sind weitere 6 eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen.

Die Garagen sind als eingeschossige Anbauten geplant, beim südöstlichen Gebäude können sie auch im Sockelgeschoss der Hauptgebäudes untergebracht werden.

## IV. Kosten:

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen betragen

ca. DM 30.000,00

## V. Beabsichtigte Maßnahme:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung und Erschließung der unbebauten Grundstücke bilden.

Pfullendorf/Illmensee, den 14. Feb. 1974

Der Bürgermeister

STADT 10 PFULLENDORF

Der Planfertiger:

Fetscher

MANFRED FETSCHER
FREIER ARCHITEKT BDB
7799 ILLMENSEE KR. ÜBERLINGEN
HAUPTSTRASSE 35 · TEL. 07558/206