Stadt : Pfullendorf/Kr. Sigmaringen

Baugebiet: Kogenäcker II

Anbauvorschriften

Aufgrund des § 9 BBauG vom August 1976 in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO in der Fassung vom September 1977 und der LBO werden für das Planungsgebiet Kogenäcker II der Stadt Pfullendorf folgende Anbauvorschriften festgesetzt:

A Begründung zum Bebauungsplan Kogenäcker II in Pfullendorf (§ 8/9 BBauG)

Aufgrund zahlreicher Bauwünsche und in Ermangelung anderen verfügbaren Baugeländes hat die Stadt Pfullendorf beschlossen, für das Gebiet Kogenäcker einen Bebauungsplan "Kogenäcker II" aufzustellen.

Das zukünftige Baugebiet ist als geplante Wohnbaufläche im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Pfullendorf vom Dezember 1963 ausgewiesen. Der neue Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf befindet sich z.Zt. im Genehmigungsverfahren kurz vor der Genehmigung. Auch hier ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das geplante Baugebiet Kogenäcker II füllt die Lücke zwischen der neugebauten L 201 und dem bereits bestehenden Baugebiet Kogenäcker I. Die Erschließung erfolgt zu der bereits vorhandenen Straße entlang des Baugebietes Kogenäcker I. Ver- und Entsorgungsanlagen sind daher schon weitgehend vorhanden. Auch die Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz ist bereits vorhanden, so daß auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Allgemeininteresse eine Bebauung dieses Geländes gerechtfertigt erscheint.

Der Bebauungsplan bildet mit seinen Inhalten die Grundlage für die Erschließung und Verwertung des Gebietes. Die Zustimmung der Grundstücksbesitzer ist gegeben.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Durchführung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in Angriff zu nehmenden Maßnahmen werden sich auf etwa 350.000,-- DM belaufen. Eine haushaltmäßige Berücksichtigung seitens der Stadt Pfullendorf ist vorhanden.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9/3 BBauG)

1.1 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan 1 : 500 vom 2.4.1979 schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9/1 BBauG)

2.1 Für die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO) gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

2.2 Nebengebäude als Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9/1 BBauG)

3.1 Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone) maßgebend.

4. Bauweise (§ 9/1 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Für die Bauweise sind die Eintragungen in der Nutzungsschablone maßgebend.

4.2 Offene Bauweise (=O), (§ 22/2 BauNVO)

5. Stellung der Gebäude

5.1 Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen für die Dächer sind maßgebend. Es sind jedoch auch Winkelhäuser zugelassen, sofern dies der Abstand zwischen der Baulinie und Baugrenze bzw. Baugrenze und Baugrenze, erlaubt. In diesem Falle ist jedoch eine Firstrichtung an die Eintragung im Lageplan gebunden.

6. Höhenlage der Gebäude (§ 9/2 BBauG)

6.1 Die Erdgeschoßbodenhöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde anhand von Geländeschnitten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen sind, geprüft und im Hinblick auf die Geländeanschlüsse, die Nachbarbebauung und auf die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gegebenenfalls modifiziert und in der Baugenehmigung festgesetzt.

7. Verkehrsflächen (§ 9/1 BBauG)

7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) sind im Lageplan eingetragen.

8. Garagen und Stellplätze (§ 9/1 BBauG)

8.1 Garagen sind entweder an den im Lageplan rot eingestrichelten Flächen oder in direkter Verbindung mit dem Hauptbaukörper innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

8.2 Freistehende Doppel- oder Mehrfachgaragen sind nur als Flachdachgaragen mit Kiesschüttung zulässig.

8.3 Die Gemeinschaftsgaragen (GGa) dürfen nur so erstellt werden wie im Lageplan vorgesehen. Sie sind nur als Flachdachgaragen mit Kiesschüttung zulässig, wobei die Gesamthöhe der Garagen 2,80 m ab Geländeoberkannte nicht überschreiten darf.

8.4 Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind nur an dem im Lageplan vorgesehenen Platz zulässig.

8.5 Stellplätze vor Garagen müssen den vorgeschriebenen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

9. Anpflanzungen (§ 9/1 BBauG)

9.1 Die nicht überbauten privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Evtl. Baumbestand ist zu erhalten und durch einheimische Gehölze zu ergänzen.

10. Leitungen

10.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11. Antennen

11.1 Die Höhe der Antennen ist auf das Mindestmaß von 2,00 m über Dachhaut zu beschränken. Pro Haus ist nur eine Antenne zulässig.

12. Sichtfelder

12.1 Die Sichtfelder sind so wie im Gestaltungsplan ausgewiesen, von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

13. Ruheräume

13.1 Bei den geplanten Gebäuden entlang der L 201 sind Ruheräume auf der von der L 201 abgewandten Seite zu planen.
Dies ist aus Gründen des Schallschutzes erforderlich.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

1.1 Die vorgesehene Dachform ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2 Bei zweigeschossigen Häusern sind Kniestöcke unzulässig. Bei eingeschossigen Häusern sind Kniestöcke bis max. 60 cm zugelassen.

2. Einfriedungen

2.1 Gestattet sind Holzzäune sowie Sträucher, Hecken und Kletterpflanzen. Zur Verstärkung und zum Schutz gegen Tiere sind Drahtzäune bis 0,80 m Höhe zugelassen, die aber doppelseitig mit oben erwähnten heimischen Pflanzen eingegrünt sein müssen.

2.2 Höhe der Einfriedungen einschließlich evtl. Sockelmauern (Naturstein oder naturbelassener Beton) maximal 0,80 m.

Pfullendorf, den 24. April 1979
27. Juli 1979

STADT 12 PFULLENDORF

.....

Bürgermeister

Stadt Pfullendorf

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Kogenäcker II" der Stadt Pfullendorf

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl I S.2256) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 13.2.1976 (GesBl.S.177), sowie der §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung vom 20.6.1972 (GesBl.S.351) -zuletzt geändert am 21.6.1977 (GesBl.S.226)- hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in der Sitzung am 26.07.1979 den Bebauungsplan

"Kogenäcker II"

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

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Übersichtsplan MST. 1 : 10000
2) Gestaltungsplan MST. 1 : 500 mit Textteil (Bebauungsplan)
3) Anbauvorschriften mit Begründung, planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkraftreten

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

Pfullendorf, den 27. Juli 1979

Bürgermeister

STADT 12 PFULLENDORF