Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Obere Ochsensteige" in Pfullendorf.

I. Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (GesBl.S. 208).

2) Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 ff).

3) Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (BGBl. I S. 938).

4) Bad. Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).

II. Festsetzungen:

1) Das Gebiet Obere Ochsensteige wird als "allgemeines Wohngebiet" genutzt.

2) ~~Das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche beträgt pro qm höchstens 0,9 zu 1,0.~~

~~Höchstzulässige Geschosszahl: 5 Geschosse.~~

3) Dachneigung der Häuser und Garagen: 0 bis 2^0.

Die Dächer sind als begehbare Flachdächer auszubilden.

4) Die Aussenflächen der Gebäude sind in passenden Farben zu verputzen.

5) Die Baukörper sind glatt aufzuführen, rechtwinklig zu begrenzen; sie dürfen keine Vorbauten und Erker haben. Ausgenommen davon sind die Treppentürme. Loggien sind erwünscht.

6) ~~Das Wohngebiet ist durch eine geplante Stichstraße vom Westen her zu erschliessen, ferner durch eine vorhandene, noch auszubauende Straße im Süden des Wohngebietes.~~

7) Sämtliche Grünflächen um die Häuser sind als Gemeinschaftsgrünflächen zu gestalten und zu nutzen.

./.

Die Hausgrundstücke 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 Gruhdstücksgrenzen beträgt 1,50 m.

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.

Die gemeinschaftliche Grünfläche ist nach Fertigstellung der Siedlung sinnvoll mit Rasenflächen, Stauden und Gehölzen anzulegen.

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

Pfullendorf, den 10. April 1963

STADT PFULLENDORF

Bürgermeister.

Änderung

der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan für das Gewann "Härle" (Obere Ochsensteige) der Stadt Pfullendorf vom 1o.4.1963.

1.

Abschnitt II - Festsetzungen -:

Ziffer 2 erhält folgende Fassung:
Für die Zahl der Vollgeschosse gelten Eintragungen im Gestaltungsplan. Die festgesetzte Zahl ist zwingend, die Geschoßflächenzahl darf höchstens o,9 betragen.

Ziffer 6 wird ganz gestrichen.

2.

Vorstehende Änderung der Babauungsvorschriften hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28. November 1963 beschlossen.

Pfullendorf, den 1. Dezember 1963

STADT PFULLENDORF

Bürgermeister

S a t z u n g

der Gemeinde Pfullendorf über den Bebauungsplan "Obere Ochsensteige".

Aufgrund 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 4. April 1963 den Bebauungsplan für das Gewann Obere Ochsensteige als Satzung, der der Bürgerausschuss am 10. April 1963 zugestimmt hat, beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über das Flurstück Pfullendorf Lgb.Nr. 722 (Obere Ochsensteige). Er ist ferner im Straßen- und Baufluchtenplan festgelegt.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Erläuterungsbericht mit Foto
2. Lage- und Übersichtsplan
3. Straßen- und Baufluchtenplan
4. Gestaltungsplan
5. Straßenlängs- und querschnitte
6. Bebauungsvorschriften.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt ~~am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.~~ gemäß § 12 BBauG. mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfullendorf, den 10. April 1963

STADT PFULLENDORF

Bürgermeister.

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

Überlingen, den 10.Dez.1963

Landratsamt

LANDRATSAMT 11 OBERLINGEN

Zepf, Reg.Ass.

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

STADT PFULLENDORF - TEILBEBAUUNGSGEBIET OBERE OCHSENSTEIGE

Erläuterungsbericht

Rechtsgrundlagen:

Das Teilbebauungsgebiet Obere Ochsensteige ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

Lage im Ortsbild und Grösse des Planungsgebietes:

Am Nordwestrand der Stadt, nördlich des Wohngebietes "Ochsensteige", auf etwa 12 % geneigtem Südhang.

Gute Blickbeziehungen von Südosten über Süden bis Westen in die gesamte umgebende Landschaft und auf den unteren Teil der Stadt Pfullendorf.

Gesamtfläche des Teilbebauungsgebietes = 1,6047 ha.

Städtebauliche Massnahmen:

Das Gebiet ist bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weideland).

Die geplante Nutzung soll lt. Bundesgesetzblatt "Baunutzungsverordnung" vom 26. Juni 1962 § 4 ein allgemeines Wohngebiet sein.

Südlich angrenzend besteht ein allgemeines Wohngebiet.

Nach Norden und nach Westen angrenzend sind weitere allgemeine Wohngebiete im Sinne des o. a. § 4 geplant.

Der Teilbebauungsplan "Obere Ochsensteige" (siehe Anlage) sieht im Einzelnen vor:

Im südlichen Teil des Gebietes 2 Blöcke mit je 2 Hauseinheiten, 3-geschossig mit 3-Zimmerwohnungen (6 WE / Haus).

im nördlichen Teil des Gebietes 1 Block mit 2 Hauseinheiten, 3-geschossig mit 3-Zimmerwohnungen (6 WE / Haus) und 2 Blöcke mit je 2 Hauseinheiten, 5-geschossig mit 4-Zimmerwohnungen (10 WE / Haus).

Massnahmen zur Ordnung der Bebauung:

Die Planung sieht im gesamten Teilbebauungsgebiet einheitlich gestaltete Bebauung mit begehbaren Flachdächern vor.

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

Alle fünf Wohnblöcke sind in Nord-Süd-Richtung mit den Wohnseiten nach Osten und Westen geplant.

Jeder zweiten Wohneinheit ist eine Garage mit vorgeschaltetem Stellplatz im Freien zugeordnet.

Alle Garagen sind in Sammelgaragen an den Wohngebietserschliessungsstrassen zusammengefasst.

Die von den Wohnblöcken eingeschlossenen Grün-Hofräume sind nach Süden gegen die Verkehrsflächen durch die Sammelgaragen abgeschlossen.

An ihrem Nordrand sind alle Grün-Hofräume durch ansteigende Böschungen begrenzt.

Kennzahlen:

Gesamtgrundstücksfläche des Wohngebietes:

1,6047 ha.

Anzahl der Gebäude = 10 Stck.

Anzahl der Wohneinheiten = 76 Stck.

Mittlere Belegungsdichte = 4 Pers./Wohn.

Gesamteinwohnerzahl im Wohngebiet = 304 Einw.

Wohngebietsdichte $\frac{304}{1,6047}$ = 190 Einwohner / ha

Geschossflächen ca. 8.200 m^2

Ausnutzungsziffer des Gesamtwohngebietes:

$\frac{8200}{16047} = 0,51 < 0,9$ lt. § 17/1 Baunutzungsordnung

Allgemeines:

Bauherr und Bauträger des gesamten Wohngebietes "Obere Ochsensteige" ist die Baugesellschaft m. b. H. Pfullendorf in Pfullendorf, Kirchplatz 3.

Voraussichtliche Kosten der Gemeinde gemäss § 9 Abs. 6 des BBauG.

DM 40.000,--

Pfullendorf, den 12. 11. 1962

Gefertigt:

Ing. Arno Hartmann
Architekt
PFULLENDORF/Bd.

Der Bürgermeister:

STADT PFULLENDORF