TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 BBauG
IN VERBINDUNG MIT DER BauNVO

1. Art und Maße der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1.1 BBauG)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind festgelegt:

- besonderes Wohngebiet (WB, § 4a BauNVO):

  Die in § 4a Abs. 3.2 und 3.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zugelassen.
  Gemäß § 4a Abs. 4.2 BauNVO wird festgelegt, daß [illegible] 6o % der Geschoßfläche - bezogen auf das Baugrundstück - für Wohnen zu verwenden ist.

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1.5 BBauG):

  Im Gemeinbedarf sind Flächen für Verwaltung (Rathaus) und Schule.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen festgeschrieben.
Garagen als eigenständige Baukörper werden gemäß § 21a Abs. 3 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

2. Bauweise
(§ 9 Abs. 1.2 BBauG)

2.1 Im Planungsgebiet ist offene und abweichende Bauweise festgelegt. Diese Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bebauungsstruktur (freistehende Häuser, hohe Grundstücksausnutzung, Grenzbebauung, schmale Traufgassen) (§ 22 BauNVO).

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet (§ 23 BauNVO).

2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der Firstrichtung festgesetzt orientiert sich am Bestand.

3. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1.4 BBauG)

3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Ansonsten sind Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie in das Gebäude einbezogen sind.

3.2 Die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1.11 BBauG)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch entsprechenden Planeintrag gekennzeichnet.

4.1 Uneingeschränkter Fahrverkehr ist möglich auf der Hauptstraße im Gegenverkehr; Einbahnstraße ist auf der Pfarrhofgasse und Andreas-Rogg-Gasse.

4.2 Die verbleibenden Straßen sind Straßenräume mit Fußgängerpriorität und Andienungs- und Anliegerverkehr.

4.3 Öffentliche Stellplätze sind auf dem Kirchplatz und an der Hauptstraße angeordnet.

5. Freiflächen
(§ 9 Abs. 1.15 BBauG)

Im Planungsgebiet sind private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die privaten Grünflächen sind Hausgärten. Die Grünflächen dienen der Stadtgestaltung, dem Erlebniswert der historischen Stadtanlage im Planungsgebiet.

6. Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1.25 BBauG)

Das Erhaltungsgebot für Bäume beschränkt sich auf vorhandene, geringe, raumwirksame Anpflanzungen.

7. Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der Gebäude ist durch den Bestand vorgegeben. Bei Neubau ist sie in der Baugenehmigung festzulegen.

TEIL II: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 ABS. 4 BBauG
IN VERBINDUNG MIT § 73 LBO

1. Gebäudefassaden

1.1 Gebäudefassaden in Abfolgen sind so zu gliedern, daß ein konstruktiver Gebäudestoß ausgebildet wird, so daß in der Fassadenabwicklung der Eindruck von aneinandergebauten Einzelgebäuden entsteht.

1.2 Obergeschosse und Erdgeschosse sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Gemauerte und gegossene Fassaden sind zu verputzen.

1.3 Fassadenverkleidungen in Form von Kunststoff-, Blech- und Asbestzementplatten o.ä. sind nicht zugelassen.

1.4 Die farbliche Gestaltung der Gebäude ist mit der Stadt und dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Doppelhäuser sind in Form und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2. Dächer

2.1 Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung wird mit 45^{o} bis 50^{o} festgelegt (siehe Planeintrag); Ausnahmen sind bei bestehenden Dächern möglich.

2.2 Als Dachdeckung sind Ziegel, möglichst Biberschwanzdeckung zu verwenden. Engobierte Ziegel sind nicht zugelassen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist Biberschwanzdeckung vorgeschrieben.

2.3 Dachaufbauten in Form von Gaupen sind ausnahmsweise zugelassen. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

3. Garagen

3.1 Die Ausführung von Garagendächern ist in der Baugenehmigung festzulegen.

3.2 Fertiggaragen (Beton, Blech) sind nicht zulässig. Garagenbauten haben sich in Form und Material an der umliegenden Bebauung (Bestand) zu orientieren. Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

4. Einfriedigung

4.1 Als Einfriedigungen privater Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum sind Heckenpflanzung oder Mauern (max. 1,oo m hoch) zugelassen.

4.2 Die Höhe von Stützmauern richtet sich nach den topographischen Gegebenheiten.

4.3 Sichtbetonmauern, auch in Form von Stützmauern, sind zu bepflanzen.

5. Gemeinschaftsantennen

Bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig. Wenn möglich, sind diese im Dachraum unterzubringen.

6. Leitungsführung

Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

7. Nachrichtliche Übernahme

Objekte, die unter Denkmalschutz stehen, sind durch Planeintrag gekennzeichnet.

8. Ordnungswidrigkeiten

8.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt.

8.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbußte bis zu DM ..... geahndet werden.

STADT 12 PFULLENDORF

Pfullendorf, den 31. JAN. 1985 .....

.....
(Der Bürgermeister)

Stadt Pfullendorf

S a t z u n g

über den Bebauungsplan

" Pfullendorf, Stadtkern III, Pfarrhofgasse / Kirchplatz "

mit Andreas Rogg-Gasse, Schobergasse und Teil der Hauptstraße, Museumgasse und des Pfleghofgraben.

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F.vom 18.8.1976 (BGBl I S.2256), zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl I.S.949), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F.vom 3.1o.1983 (GBl S.578), zuletzt geändert am 23.7.1984 (GBl S.474), sowie der §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F.vom 28.11.1983 (GBl S.770), hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in der Sitzung am

.....31. JAN. 1985.....

den Bebauungsplan
" Pfullendorf, Stadtkern III, Pfarrhofgasse / Kirchplatz "
als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung in dem unter § 2 Ziffer 2 genannten Lageplan (Gestaltungsplan).

§ 2
Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Übersichtsplan M 1:1500
2. dem Gestaltungsplan (Bebauungsplan) M 1:500 mit Legende
3. den Schriftlichen Festsetzungen mit Begründung.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 74 der Landesbauordnung begeht, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

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

Pfullendorf,den 1. FEB. 1985

STADT 12 PFULLENDORF

.....
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
(GEMÄSS § 9 Abs. 8 BBauG)

1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Im Herbst 1978 wurden im alten Stadtkern von Pfullendorf Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. Anhand dieser Grundlage konnte dann ein erstes Teilgebiet als Förmlich Festgelegtes Sanierungsgebiet "Roßmarktgasse" genehmigt werden.

Um nun die damit begonnene planerische Bewältigung der anstehenden städtebaulichen Probleme konsequent weiterzuführen und nicht nur auf das Sanierungsgebiet zu beschränken, ist der Bebauungsplan "Alte Postgasse" erarbeitet und auch genehmigt worden. Ein zweites Sanierungsgebiet ist förmlich festgelegt. Es umfaßt den alten Stadtkern als Ergänzung zum Sanierungsgebiet "Roßmarktgasse". Mit den Bebauungsplänen

- "Stadtkern III": "Pfarrhofgasse mit Kirchplatz"
- "Stadtkern IV": "Untere Hauptstraße mit Uttengasse"

ist die städtebauliche Entwicklung des Stadtkerns Pfullendorf planungsrechtlich gesichert.

In dem Planungsgebiet "Stadtkern III": "Pfarrhofgasse mit Kirchplatz" besteht ein großes öffentliches Interesse an

- der Sicherung des historischen Stadtbildes,
- der Verhinderung ortsuntypischer Bauformen,
- der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Neuordnung des Erschließungssystems,
- der Ausweisung öffentlicher Stellplätze, soweit diese planerisch vertretbar sind.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden erste planerische Perspektiven für den gesamten Altstadtbereich aufgezeigt. Die Bebauungspläne "Roßmarktgasse" und "Alte Postgasse" waren die ersten Schritte, die planerischen Ziele zu konkretisieren und in Bebauungsplänen zu fixieren.

Der Bebauungsplan "Stadtkern III": "Pfarrhofgasse mit Kirchplatz" ist die Fortsetzung; die Planungsgebiete berühren sich in der Hauptstraße.

Da die Planungsproblematik in dem Altstadtbereich sehr vielschichtig ist, wurde die Entscheidung zugunsten von Teil-Bebauungsplänen gefällt, um die Realisierbarkeit - zum einen im Bebauungsplanverfahren, zum anderen in der Verwirklichung der Planung - zu gewährleisten.

3. Planungsziele

Die Planungsziele sind in verschiedenen Planungsbereichen darzulegen:

3.1 Städtebauliche Neuordnung

Unter möglichst weitgehender Erhaltung des Stadtgrundrisses soll die Bebauung qualitativ verbessert werden (Bausubstanz, Belichtung, Belüftung), soll dort neu gebaut werden, wo Altbausubstanz nicht erhaltenswert ist und wo genügend Flächen für Neubebauung als Ergänzung des Stadtgrundrisses vorhanden sind (z.B. Flst.Nr. 87).

3.2 Baukörper

Bei Modernisierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen ist davon auszugehen, daß das Stadtbild erhalten und ergänzt wird. Die Bauvolumen haben sich am Bestand zu orientieren (Anzahl Geschosse, Bauweise, Dachform).

3.3 Gebäudenutzung

Im Planungsgebiet sollen die vielfältigen Nutzungsarten erhalten bleiben und - soweit möglich - weiter ausgebaut werden. Dabei haben die Wohn- und Einzelhandelsfunktionen eine besondere Bedeutung und sollten als Hauptnutzungsarten weiter gestärkt werden.

Umnutzungen werden in einzelnen Fällen notwendig sein, um fehlgenutzte oder ungenutzte Gebäude in eine abgestimmte Nutzungsstruktur zu integrieren.

Die Festlegung des Planungsgebietes als besonderes Wohngebiet orientiert sich am Bestand mit der Möglichkeit einer insgesamten Funktionsverbesserung.

3.4 Freiflächen

Das Angebot an Freiflächen soll gesichert werden. Diese Freiflächen dienen als Ergänzungsflächen in Form von Höfen und Gärten.

3.5 Verkehr

Die vorhandene Stadtstruktur ist nur bedingt geeignet, den Belangen des fahrenden und ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen. Deshalb stellt die Verkehrsberuhigung ein wesentliches Planungsziel dar. Der Verkehr soll reduziert werden, wenn nicht massive Eingriffe in die Stadtsubstanz vorgenommen werden sollen. Der Fahrverkehr wird durch Einbahnstraßen geführt; es sind nicht mehr alle Straßenräume uneingeschränkt befahrbar. Der ruhende Verkehr wird auf das Notwendigste reduziert; größere Parkierungsflächen werden um die Altstadt angeordnet. Ein geringes Angebot ist im Bereich des Kirchplatzes vorgesehen.

3.6 Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung ist zumeist sehr hoch und überschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen.

Diese Zahlen, ebenso wie die Festlegung in offene bzw. abweichende Bauweise, sind begründet in der historisch bedingten Bebauungsstruktur, der dort vorhandenen Bebauungsdichte und Grundstücksausnutzung, dem Stadtgrundriss.

3.7 Ver- und Entsorgung

Hausanschlüsse und Leitungsquerschnitte müssen im einzelnen überprüft und gegebenenfalls den heutigen Ansprüchen angepasst werden.

3.8 Kosten

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bebauten, mit Straßen, Kanal und Wasser erschlossenen Bereich der Altstadt.

Erschließungsbeiträge für die öffentlichen Verkehrsanlagen fallen, weil vorhandene (historische)Straßen, nicht mehr an.