PFULLENDORF

SANIERUNG ROSSMARKTGASSE

BEBAUUNGSPLAN

TEXTTEIL

Bearbeitung
R. Richardt, Dipl. Ing.

April 198o

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

I Bebauungsplan mit Legende

II Schriftliche Festsetzungen

III Begründung zum Bebauungsplan

PFULLENDORF - SANIERUNG ROSSMARKTGASSE

II SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318 bzw. 3617), geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), inkraftgetreten am 1. August 1979.

2. Bundesbaugesetz (BBauG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 bzw. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), inkraftgetreten am 1. August 1979.

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

4. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 2o. Juni 1972 (Ges. Bl. 352), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Februar 198o (Ges.Bl. S. 116).

5. Planzeichenverordnung (Planz.VO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).

B BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG in der Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO.

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

1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen (§ 4a BauNVO). Die in § 4a Abs. 3,1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse. Diese Festlegungen sind in den Nutzungsschablonen im Plan eingetragen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und der damit vorgegebenen Struktur der Altstadt ist eine GRZ von höchstens 1,o und eine GFZ von höchstens 3,o zulässig. Diese Nutzungsziffern sind erforderlich, um die für das Ortsbild typische Bausubstanz zu erhalten (§ 39h Abs. 1 und 3 BBauG).

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BBauG)

1.2.1 Es ist besondere Bauweise (b) festgelegt, da es sich bei dem Planungsgebiet um Teile des sehr dicht bebauten Stadtkerns von Pfullendorf handelt, dessen Nutzungsart und Nutzungsdichte beibehalten und weiterentwickelt werden soll.

1.2.2 Es ist offene Bauweise (Einzelhäuser und Doppelhäuser) festgelegt, um in Teilen diese Bebauungsart in ihrem Bestand zu sichern.

1.2.3 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1.2 BBauG, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen dargestellt. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Sanierungsgebiet nicht zugelassen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zugelassen.

1.2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1.1 BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch Eintragung der Firstrichtung festgelegt. Diese Festlegung richtet sich nach dem Bestand.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1.4 und 1.22 BBauG)

1.3.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind auf den dafür festgelegten Flächen auszuweisen. Grundsätzlich sind Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, soweit sie nicht gesondert dargestellt sind.

1.3.2 Kinderspielplätze sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

1.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1.1o BBauG)

Diese Flächen sind die Grundstücksbereiche, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Diese Flächen umfassen Hofflächen und Hausgärten, die für das Stadtbild von großer Bedeutung sind.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BBauG)

Die öffentlichen Straßenräume im Sanierungsgebiet sind durch entsprechenden Planeintrag gekennzeichnet.

Entsprechend den zu erreichenden Sanierungszielen sollten die Straßenräume durch geeignete Maßnahmen unterschieden werden in:

- uneingeschränkten Fahrverkehr
  (Am alten Spital, Hauptstraße, Metzgergasse, Heiligenbergerstraße, Roter Bühl, Konrad-Heilig-Straße)

- Fußgängerpriorität mit Anliegerverkehr
  (Winkelgasse, Roßmarktgasse, Seelhofgasse)

Öffentliche Parkierungsflächen sind an der Winkelgasse (Grundstück Lgb.-Nr. 303) und am Roten Bühl ausgewiesen.

1.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1.15 BBauG)

Öffentliche und private Grünflächen sind im Plan eingetragen und umfassen die Flächen, die aus Gründen der Stadtgestalt als gestaltete Grünanlagen oder Hausgärten zuerhalten sind. Sanierungsziel ist, die historische Stadtanlage erlebbar zu machen und gleichzeitig qualitativ gute Fußgängerbereiche zu schaffen.

1.7 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1.21 BBauG)

Die mit Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen dienen der Erschließung von Grundstücken, die von öffentlichen Flächen nicht zugänglich sind. Die durch das Geh- und Fahrrecht Begünstigten sind Mieter, Pächter und Eigentümer dieser Grundstücke.

1.8 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1.25 BBauG)

Das Pflanzgebot für Bäume beschränkt sich auf geringe raumwirksame Maßnahmen. Bei dem Pflanzgebot für Bäume sind heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse zu verwenden (schwacher bis mittelstarker Wuchs).

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

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

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 111 LBO

2.1 Dächer

2.1.1 Die Dachneigung im Planungsgebiet ist durch Eintragung in der Nutzungsschablone vorgegeben. Sie beträgt 45 - 5o ^{o} unter Berücksichtigung der Vorgaben durch den Bestand.

2.1.2 Dachaufbauten sind ausnahmsweise zugelassen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.1.3 Dachneigungen, Dachgesimse und Dacheindeckungsmaterial müssen bei Doppelhäusern und Hausreihen einheitlich sein.

2.2 Außenwandverkleidungen

Bei Material- und Farbgebung ist der Bestand zu berücksichtigen. Unzulässig sind Kunststoffplatten jeglicher Art, ebenso tafelförmige Blech- und Asbestzementplatten sowie unstrukturierter Sichtbeton. Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2.3 Garagen

2.3.1 Die Ausführung von Garagendächern ist in der Baugenehmigung festzulegen.

2.3.2 Fertiggaragen (Beton, Blech) sind nicht zulässig. Garagenbauten haben sich in Form und Material am Bestand zu orientieren.

2.3.3 Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

2.4 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen privater Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum sind zulässig:

- Heckenbepflanzung. max. 1,5 m hoch,
- Holzzäune als Jägerzaun oder ähnliches.

Notwendige Stützmauern als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zu bepflanzen, soweit sie in Sichtbeton ausgeführt sind.

2.5 Gemeinschaftsantennen

Bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

2.6 Elektrische Anlagen

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

2.7 Ordnungswidrigkeiten

2.7.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 112 LBO wird hingewiesen.

2.7.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM geahndet werden.

Stadt Pfullendorf

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Sanierungsgebiet I "Roßmarktgasse"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 1o 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 (Ges.Bl. S. 177), sowie der §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung vom 2o.6.1972 (GesBl.S.351) -zuletzt geändert am 21.6.1977 (GesBl.S.226)- hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in der Sitzung am 30. OKT. 1980 den Bebauungsplan

SANIERUNGSGEBIET I "Roßmarktgasse"

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

Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 1oooo
2. Gestaltungsplan (Bebauungsplan) M 1 : 5oo mit Legende
3. Schriftliche Festsetzungen mit Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 112 LBO 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 30. OKT. 1980 .....

STADT 12 PFULLENDORF

Bürgermeister

PFULLENDORF - SANIERUNG ROSSMARKTGASSE

III BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. SITUATION

1.1 Die Altstadt von Pfullendorf gibt in ihrer Gesamtheit ein noch geschlossenes Stadtbild ab, das aus historischen und kulturellen Belangen erhaltenswert ist. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz durchzuführen. Ziel dieser Sanierung ist die städtebauliche Aufwertung der Altstadt, die Verbesserung der verkehrlichen Situation, der Bausubstanz und damit der Wohnqualität sowie eine grundlegende Verbesserung und Stabilisierung der Infrastruktur. Die Altstadt muß Stadtmitte bleiben.

1.2 Entsprechend den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes sind im Altstadtbereich Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden, bei denen teilweise gravierenden Mißstände festgestellt wurden. Mit der förmlichen Festlegung eines Teiles des Untersuchungsgebietes zum Sanierungsgebiet "Roßmarktgasse" wurde eine Reihe von Rechtswirkungen ausgelöst. Unter anderem ist nach § 1o StBauFG für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ein Bebauungsplan im Sinne des § 3o BBauG aufzustellen. Dabei sind Verfahrensvorschriften des BBauG einzuhalten.

1.3 Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine Aufwertung des Gebietes in städtebaulicher und sozialer Hinsicht, zur Beibehaltung und weiterem Ausbau der Stadtkern-Funktion und zur Ausbildung der Innenstadt als attraktiver Wohnstandort.

2. NUTZUNG

2.1 Die überwiegende Nutzung im Planungsgebiet ist das Wohnen. Die Verbesserung der Wohnsituation ist von größter Bedeutung für dessen Funktionsfähigkeit. Diese Aufwertung wird wesentlich durch Modernisierung und Renovierung des vorhandenen Bestandes erreicht. Neubaumaßnahmen sind nur vereinzelt möglich. Die Winkelgasse, Roßmarktgasse und Seelhofgasse werden verkehrsberuhigte Straßenräume mit fast ausschließlich Wohnnutzung.

2.2 Als Ergänzung zur Wohnnutzung sind besonders im Bereich "Am alten Spital - Heiligenbergerstraße" die ergänzenden Dienstleistungen (Einzelhandel, Gastronomie, Bank u.ä.) angesiedelt. Die vorhandene Dichte der Dienstleistungen soll erhalten bleiben, ein qualitativer Ausbau ist für die Vitalisierung der Altstadt anzustreben.

2.3 Grün- bzw. unbebaute Flächen sind insbesondere entlang der Konrad-Heilig-Straße zu erhalten. Außerdem dienen diese Freiräume als Abstandsflächen zur stark befahrenen Straße und Eisenbahn und der räumlichen Gliederung. Durch diese Freiräume werden Sichtbeziehungen ermöglicht, die den Erlebniswert der Altstadt verbessern. Teilweises Auslichten der "hinteren Grundstücksteile" (Scheunen, Schuppen) ist für die bessere Belichtung und Belüftung von Wohnungen notwendig.

3. BEBAUUNG

3.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Flächen umfassen den Bestand mit geringfügigen Veränderungen (Auskernen, Neubau). Die Sanierung ist überwiegend als Objektsanierung zu verstehen, die pflegliche Aufwertung und Verbesserung der historischen Bausubstanz. Neubaumaßnahmen sind nur dort vorgesehen, wo wesentliche Eingriffe in den Bestand vorzunehmen sind und der Stadtgrundriß ergänzt werden muß.

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan festgelegt durch Baulinien, Baugrenzen und Zahl der Vollgeschosse.

Gemäß § 4a BauNVO ist das Planungsgebiet als besonderes Wohngebiet (WB) festgelegt. Diese Festlegung richtet sich am Bestand, an den vorhandenen Nutzungen. Die Möglichkeit, auf Grund des Maßes der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) auszuweisen, wurde nicht wahrgenommen, um eine grundsätzliche Veränderung der Nutzungs- und Bebauungsstruktur im Altstadtbereich zu verhindern.

Die in der Baunutzungsverordnung zugelassenen Höchstwerte für das besondere Wohngebiet (§ 17 Abs. 7) können nicht immer eingehalten werden, da eine Reduzierung des Nutzungsmaßes auf diese Werte (Bebauungsabstände) eine wesentliche Änderung des Stadtbildes bedeuten würde und damit das Sanierungsziel (Aufwertung und Weiterentwicklung der Altstadt unter Beibehaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur) nicht erreicht werden kann.

4. RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Die Grundstücke sind überwiegend Privatbesitz.

4.2 Bodenordnende Maßnahmen werden in geringem Umfang nötig, um günstigere Grundstückszuschnitte herzustellen.

5. SOZIALPLAN

Für den Sozialplan sind die Grundsätze vom August 1979 maßgebend.

Der individuelle Sozialplan wird für jeden Sanierungsbetroffenen (Haushalt, Gewerbebetrieb usw.) erarbeitet, wenn konkrete Sanierungsmaßnahmen anstehen.

6. VERKEHR

6.1 Um die gewachsene Struktur von Pfullendorf zu erhalten und die Straßenräume im Zusammenhang mit der Bebauung als innerstädtischen Lebensraum aufzuwerten, ist es notwendig, dem Fahrverkehr nur noch beschränkte Möglichkeiten einzuräumen, um damit größeren baulichen Eingriffen zu begegnen (Straßenausbau, Kreuzungsausbildung). Gewährleistet ist die Zufahrt zu allen Grundstücken für die Benutzer. Uneingeschränkter Fahrverkehr soll nur noch möglich sein Am alten Spital, der Hauptstraße, Metzgergasse, Heiligenbergerstraße, Roter Bühl und Konrad-Heilig-Straße. Bei den anderen Straßenräumen soll durch entsprechende Gestaltung eine Verkehrsberuhigung erreicht werden im Sinne von Anliegerstraßen mit Fußgängerpriorität (Winkelgasse, Roßmarktgasse, Seelhofgasse).

6.2 Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind, soweit nicht gesondert ausgewiesen, möglichst in den Erdgeschossen der Gebäude vorzusehen. Größere Stellplätze sind am Roten Bühl ausgewiesen, teilweise auf Kosten vorhandener Bausubstanz. Diese Bausubstanz ist in ziemlich schlechtem Zustand und auch aus städtebaulichen Gründen nicht erhaltenswert.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Im Rahmen der Sanierung "Roßmarktgasse" in Pfullendorf muß die Ver- und Entsorgung der Grundstücke und Gebäude überprüft und ggf. heutigen Ansprüchen angepaßt werden. Hausanschlüsse müssen teilweise neu eingerichtet, Leitungsquerschnitte vergrößert werden.

Pfullendorf, den 30. OKT. 1980

STADT 13 PFULLENDORF

Bürgermeister