Zum Antrag vom 6. Juni 1972

# Bebauungsvorschriften

## zum Bebauungsplan "Spitalhof - Dreißigste Garb" der Stadt Pfullendorf

### A. Rechtsgrundlagen

1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes,

2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-NVO),

3.) §§ 1 - 3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG, vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 208).

### B. Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau-NVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 Bau-NVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 Bau-NVO (beschränkende

Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau-NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 Bau-NVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 Bau-NVO nicht zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 7

### Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 Bau-NVO.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

### § 8

### Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau-NVO zugelassen werden.

### § 9

### Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Pfullendorf, den 26. Okt. 1972

STADT PFULLENDORF

Zum Antrag vom 6. Juni 1972 .

Stadt Pfullendorf

# S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Spitalhof - Dreißigste Garb"
der Stadt Pfullendorf.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg
und der §§ 1, 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes
hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in seiner Sitzung
vom 26. Okt. 1972
den Bebauungsplan "
"Spitalhof - Dreißigste Garb"
als Satzung beschlossen. In das Planungsgebiet sind Teile
der Gewanne Steingrube, Roßlauf, Hinterm Tummelhaus und Vögelis=
baindt einbezogen.

## § 1

## Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich
aus der Festsetzung im Straßen-und Baulinienplan.

## § 2

## Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Straßen- und Baulinienplan,
2. Gestaltungsplan,
3. Bebauungsvorschriften,
4. Straßenlängsschnitten und Straßenquerschnitten

Beigefügt sind:

1. Begründung,
2. Übersichtsplan,
3. Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 3

Inkrafttreten

Die Stadt Pfullendorf legt den genehmigten Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Pfullendorf, den 26. Okt. 1972

STADT 1 PFULLENDORF

## Begründung

zum Bebauungsplan "Spitalhof - Dreißigste Garb"
der Stadt Pfullendorf.

### I. Begrenzung des Planungsgebiets, Lage und Größe

Das Planungsgebiet ist begrenzt im

Norden — durch den Friedhof, Teile der Flst.2288, 2287, 2286, 2285, 2282, 2322, 2321, 232o u.2319

Osten — durch den städt.Feldweg Flst.Nr.2293 (östl.Teil) und Teil des Flst.2157 (Roßlauf)

Süden — durch den Nordrand des Bahneinschnitts

Westen — durch Flst.Nr.2126/2, 699/1, 698, die Siedlung Steingrube und Schulen des Kreises.

Das Planungsgebiet ist eine Hochfläche, die am Ostrand der Stadt liegt und schwach nach Südwesten geneigt ist.

Es umfaßt eine Fläche von ca 170 000 qm.

### II. Art des Planungsgebiets und der Bauweise

Das Gebiet ist eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker- und Grünland).

Als bauliche Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO geplant.

An Sondergebieten sind ausgewiesen:

Friedhoferweiterung
Umbau des Spitalhofs zum Feuerwehrhaus
Sonstige Fläche (Schulerweiterung)

Die offene Bauweise sieht folgende Wohnbauten vor:

| | | |
|---|---|---|
| 123 | eingeschossige | Einzelhäuser |
| 5 | " | Doppelhäuser |
| 16 | zweigeschossige | Einzelhäuser |
| 2 | " | Doppelhäuser |

Insgesamt 146 Wohnbauten.

Es betragen die Grundflächenzahl 0,4
die Geschoßflächenzahl 0,7 - 0,8

Der Verkehrsanschluß des Planungsgebiets erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen

nordwestlich an die L 212a (Friedhofstraße)
L 201 (über Gartenstraße)
südwestlich an die L 201 (über Mühlesteigle)
östlich an die Gemeindeverbindungsstraße zum Andelsbach (L 212a)

Zwei hinterliegende Baugrundstücke sind über private Stichwege zu erschließen.

## III. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Die Angaben über die Geschoßzahlen, Hausrichtungen und Dachneigung im gesamten Planungsgebiet sind aus dem Gestaltungsplan und den Bauvorschriften ersichtlich. Jedem Haus ist eine Einzel-bzw.Doppelgarage mit Stellplätzen auf dem Grundstück zugeordnet. Die Garage kann -insbesondere bei den vorgesehenen Flachdachtypen- in die Grundrißgestaltung des Hauses miteinbezogen werden.

Die Planung sieht Abgrenzungen der einzelnen Grundstücke untereinander und gegen die Verkehrsflächen mit Hecken und Zäunen bis o,8o bzw. 1,oo m Höhe vor.
Zusätzlich sind zur Auflockerung Einzelbäume in natürlicher Wachstumsart gestattet.

## IV. Maßnahmen zur Bodenordnung

Der Gemeinderat hat die Umlegung angeordnet.
Falls die eingeleitete freiwillige Umlegung (Meßbriefverfahren) nicht durchführbar ist, soll die gesetzliche Umlegung nach dem BBauG folgen.

Die Grundstücksparzellen sind entsprechend dem Bebauungsplan zu bemessen.

## V. Erschließungskosten

| | | |
|---|---|---|
| Herstellung von ca 3,2 km Wohn-u.Sammelstraßen, Gehwege, à 260000 DM | ca | 830.000 DM |
| Straßenentwässerung | " | 55.ooo DM |
| Beleuchtungseinrichtungen | " | 70.000 DM |
| Grunderwerb | " | 325.000 DM |
| Stützmauern u.Böschungen am Mühlesteigle, Auffüllung | " | 50.000 DM |
| Kinderspielplätze | " | 15.000 DM |
| Straßenbeschilderung | " | 5.000 DM |
| Insgesamt | " | 1.350.000 DM. |

Pfullendorf, den 6. Juni 1972

Planfertiger

Bürgermeister.

STADT 1 PFULLENDORF

Stadtbaumeister.

Zum Antrag vom 6. Juni 1972

Stadt Pfullendorf

# S A T Z U N G

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Spitalhof - Dreißigste Garb" der Stadt Pfullendorf.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am 26. Okt. 1972 folgende örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Spitalhof - Dreißigste Garb" der Stadt Pfullendorf als Satzung beschlossen:

## § 1

## Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Spitalhof - Dreißigste Garb" der Stadt Pfullendorf.

## § 2

## Grenzabstände

Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muß mindestens 6,oo m betragen.

## § 3

## Gestaltung der Hauptgebäude

(1) Die Grundrisse der Gebäude (Rechteck oder Winkelform) ergibt

sich aus dem Gestaltungsplan. Die Gebäudelängsseite soll betragen

bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,oo m
bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,oo m.

(2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,50 m, in besonderen Lagen nicht mehr als 0,80 m, betragen und wird im Einzelfall in der Baugenehmigung festgelegt.

(3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(5) Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen von 18 bis 35° sind bindend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Ziegel verwendet werden. Für die mit "F" bezeichneten Grundstücke sind Flachdächer zulässig.

(6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 4

Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die Nebengebäude und Garagen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 5

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen und in den daran anschliessenden unbebauten Flächen, insbesondere Vorgärten, sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind

Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

(2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen dürfen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein.

(3) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

(1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstücke 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

Ausdehnung der Genehmigungspflicht

Abweichend von § 89 LBO und über § 87 LBO hinaus bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:

a) Stützmauern jeder Höhe,
b) Einfriedigungen jeder Höhe.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 10

Inkrafttreten

Die Stadt 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 § 112 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

§ 11

Verhältnis zum Bebauungsplan "Spitalhof - Dreißigste Garb"

Diese Satzung wird dem Bebauungsplan "Spitalhof - Dreißigste Garb" gemäß § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigefügt.

Pfullendorf, den 26. Okt. 1972

STADT 1 PFULLENDORF