Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann Teuerbach

Gemeinde Pfullendorf, Kreis Sigmaringen

Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 - 9 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Gewerbegebiet (GE) durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse; im Industriegebiet (GI) durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Baumassenzahl.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Baumassenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.

2. Für das Gewerbegebiet (GE) und das Industriegebiet (GE) werden keine Festsetzungen getroffen. Die Bauweise kann nach den Erfordernissen des einzelnen Gewerbe- und Industriebauvorhabens gewählt werden.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 8

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

(2) Maximale Höhe der Einfriedigungen wie Hecken und Zäune etc. max. 1,5 m; im Straßeneinmündungsbereich (Sichtfeld) max. 0,60 m.

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Freiflächen sind nach Erstellung der Gebäude entsprechend der Nutzung zu befestigen oder als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Pfullendorf, den 20. Dez. 1973

gefertigt:

STADT 10 PFULLENDORF

....., den .....

.....

Unterschrift des Bürgermeisters

S a t z u n g

der Gemeinde Pfullendorf, Kreis Sigmaringen

über den Bebauungsplan: Gewann Teuerbach

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 und S. 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Gesetzblatt S. 151) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. 6. 1972 (Gesetzblatt S. 351) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Gesetzblatt S. 129) hat der Gemeinderat am 20. Dez. 1973 den Bebauungsplan für das Gewann Teuerbach als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (§ 2 Nr. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Anlage 1 Begründung

Anlage 2 Übersichtsplan

Anlage 3 Bebauungsplan

Anlage 4 Bebauungsvorschriften

Pfullendorf, den 9. Jan. 1974

STADT 10 PFULLENDORF

.....

Unterschrift des Bürgermeisters

Anlage zur Satzung der Gemeinde Pfullendorf vom 20. Dez. 1973

Gemeinde Pfullendorf

Landkreis Sigmaringen

Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

zum Bebauungsplan, Gewann Teuerbach

der Gemeinde Pfullendorf, Kreis Sigmaringen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die dringend erforderliche Ausweisung von Gewerbe- und Industriebaugebieten waren Anlaß für den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG. Das Gewerbegebiet dient zur Aussiedlung bestehender Betriebe aus dem Ortskern. Die Industriebauflächen werden sowohl für die Erweiterung vorhandener Industriebetriebe als auch für die Neuansiedlung von Betrieben benötigt.

2. Die Einfügung in die Bauleitplanung des Nahbereiches, die überörtliche Planung, die Regionalplanung und die Raumordnung

Zu den Zielen der Raumplanung und Regionalplanung gehört der Aufbau und die Entwicklung des bestehenden Zentralortes Pfullendorf. Durch die Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur soll die wirtschaftliche Leistungskraft gesteigert werden. Diese Zielsetzung erfordert neben andern Maßnahmen die Bereitstellung von Baugrundstücken für den Gewerbe- und Industriebau. Ein vergrößertes Angebot von differenzierten Arbeitsplätzen im Gewerbe- und Industriebereich soll die Basis für die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde schaffen.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet zwischen der Bahnlinie Pfullendorf- Schwackenreute und der Bergwaldstraße, anschließend an die westliche Stadtrandbebauung von Pfullendorf. Im Westen grenzt das Bebauungsgebiet an landwirtschaftliche Grünflächen.

Das Bebauungsgebiet gliedert sich in 5 Teilbereiche:

1 Teilgebiet - Allgem. Wohngebiet (WA)

1 Teilgebiet - Grünfläche als Abschirmung zur Wohnbebauung

1 Teilgebiet - Gewerbegebiet (GE)

2 Teilgebiete - Industriegebiet (GI)

Das Gesamtareal hat eine Fläche von etwa 24,5 ha.

Davon sind

Allgem. Wohngebiet	ca.	0,6 ha
Grünflächen	ca.	2,1 ha
Gewerbegebiet	ca.	2,2 ha
Industriegebiet	ca.	16,8 ha
Verkehrsflächen	ca.	2,8 ha
	insgesamt ca.	24,5 ha.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet ist im Gewerbe- und Industriebereich bereits teilweise bebaut.

Die vorhandene Bebauung besteht im Gewerbegebiet aus einer Spedition (LKW-Garagen und Lagerräume) und einem Gewerbebetrieb für die Herstellung und den Vertrieb von Metzgereieinrichtungen. Die vorhandene Bebauung in den Industriebaugebieten besteht aus zwei Kunststoffverarbeitungsbetrieben.

5. Erschließung und Versorgung

Die Hauptverkehrserschließung des Baugebietes erfolgt an der Nordgrenze durch die Teuerbach-Straße entlang der Bahnlinie Pfullendorf-Schwackenreute und davon abzweigend die Industriestraße, welche in NO-SW-Richtung mitten durch das Baugebiet verläuft. An der Südgrenze wird die bestehende Bergwaldstraße ausgebaut und durch eine Querstraße mit der Industriestraße verbunden. Die Erschließungsstraße für das allgem. Wohngebiet mit 6 m Fahrbahnbreite und einseitigem 1,5 m breitem Gehweg ist als Stichstraße mit Wendeplatte im östl. Teil des Bebauungsplanes an die Teuerbachstraße angeschlossen. Das Industriestammgleis wird parallel mit der Industriestraße geführt. Die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen werden größtenteils im Bereich der öffentlichen Straßenflächen verlegt. Soweit Verlegungen auf privaten Grundstücken erforderlich werden, erfolgen entsprechende Eintragungen im Grundbuch.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das Bebauungsgebiet, aufgeteilt in allgem. Wohngebiet (WA), Industriegebiet, (GI) und Gewerbegebiet (GE), wird durch eine Grünzone zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung am Westrand der Stadt abgegrenzt. Das allgem. Wohngebiet (WA) befindet sich im Eigentum der Fa. Geberit GmbH und ist zur Erstellung von Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal vorgesehen. Die Grünzone, die derzeitig private landwirtschaftlich genutzte Fläche ist, soll später durch Tausch oder Ankauf von der Gemeinde erworben werden.

Durch starke Bepflanzung soll dann die Wirkung dieser öffentlichen Grünflächen als Immissionsschutzzone wesentlich verbessert werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das allgem. Wohngebiet (WA) im östl. Teil des Bebauungsgebietes sind "VI geschossig, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, Flachdach". Die Festsetzungen im Industriegebiet beschränken sich auf die Grundflächenzahl und Baumassenzahl; im Gewerbegebiet auf höchstzulässige Geschoßzahl, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Gesamtkosten der Erschließung, welche sämtliche Bereiche des Gesamtbebauungsgebietes erfassen, belaufen sich auf ca. 2.500.000,-- DM.

Auf eine detailierte Kostendarstellung wird verzichtet. Die Erschließungskosten werden lt. derzeitiger Satzung bzw. entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen mit den in diesem Baugebiet bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits im Eigentum der Gemeinde, mit Ausnahme der Erschließungsstr. für das allgem. Wohngebiet. Die mit der Durchführung des Bebauungsplanes bei der Gemeinde verbleibende finanzielle Belastung in Höhe von ca. 1.700.000,-- DM bewegt sich im Rahmen der Wirtschaftskraft der Gemeinde.

8. Die Planentwicklung und die Folgeverfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich in erster Linie um eine gezielte, städtebauliche Planungsmaßnahme. Die bereits bestehende Gewerbe- und Industriebebauung im Gewann Teuerbach soll durch diesen Bebauungsplan eine rechtliche Grundlage, insbesondere auch für die anstehenden betrieblichen Erweiterungen erhalten. Da die öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde sind, ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

9. Schlußbemerkungen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und liegt im Rahmen der Planziele zur Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur. Dieser Bebauungsplan ermöglicht die dringend erforderliche Ausweisung von Industrie- und Gewerbebauflächen.

STADT 10 PFULLENDORF

Pfullendorf, 9. Jan. 1974

- Bürgermeisteramt -