II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB i.V.m.d. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung.

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein besonderes Wohngebiet festgesetzt (WB, § 4a BauNVO).

1.1.2 Die in § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.1.3 Gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgelegt, daß 60 % der grundstücksbezogenen Geschoßfläche für Wohnen zu verwenden ist. Dies gilt nicht für den als Tiefgarage ausgewiesenen Grundstücksbereich und das geplante Garagengrundstück 418/1.

1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 wird für den in den zeichnerischen Festsetzungen mit TG bezeichneten Bereich die Art der Nutzung als öffentliche Tiefgarage festgesetzt (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Dabei wird weiter festgesetzt, daß für die Bereiche TG 1 und TG 2 jeweils dreigeschossige Parkdecks als Nutzung bestimmt werden. Bezogen auf die alte Geländeoberkante sind im Bereich TG 1 zwei Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche sowie ein Geschoß darüber, und im Bereich der TG 2 drei Geschosse über der Geländeoberfläche festgesetzt (§ 12 Abs. 4 BauNVO).

1.1.5 Gemäß § 12 (4) ist das Erdgeschoß des Gebäudes auf Flurstück 418/1 als Garagengeschoß festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

2.1. Im Planungsgebiet ist abweichende Bauweise festgelegt. Diese Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bebauungsstruktur (freistehende Häuser, hohe Grundstücksausnutzung, Grenzbebauung, schmale Traufgassen), (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet (§ 23 BauNVO) und beziehen sich auf Festsetzungen oberhalb der alten Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

3. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

3.3 Als Ausnahme ist auf Flurstück 418 zugunsten des Wohngebäudes eine Nebenanlage zulässig, die funktional als Keller-Ersatz fungiert.

4. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

4.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch entsprechenden Planeintrag im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

5. **Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

5.1 Die öffentlichen Grünflächen sind durch entsprechenden Planeintrag im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**

6.1 Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind im Plan gekennzeichnet.

6.2 Die mit öffentlichem Durchfahrtsrecht im Erdgeschoß zu belastenden Gebäude sind im Plan dargestellt.

6.3 Die mit öffentlichem Durchgangsrecht im Erdgeschoß zu belastenden Gebäude sind im Plan dargestellt.

6.4 Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind im Plan dargestellt.

7. **Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1 An der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 416 und 418 ist auf letzterem eine Schall-absorbierende Lärmschutzmauer von 1,8 m Höhe zu errichten.

8. **Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

8.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in Form von Fugenpflaster auszuführen (Ausnahme: Zugang öffentliche Tiefgarage sowie Zu- und Ausfahrt). Dabei ist für ausreichendes Substrat für das Rasenwachstum, insbesondere über der Tiefgarage zu sorgen. Fußwege können auch in Form einer wassergebundenen Decke hergestellt werden, wie dies für den Fußweg zwischen der Straße Am Stadtweiher und der Franz-XaverHeilig- Straße festgesetzt wird.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für die Hauptstraße, die Straße Am Alten Spital sowie die Uttengasse und die sie jeweils begleitenden Fußwege.

8.2 Eine intensive Dachbegrünung (Bepflanzbarkeit bis hin zu kleinen Bäumen) ist außerhalb der Wege, Stellplätze und Zufahrten auf der Tiefgarage zu verwirklichen.

8.3 An allen Gebäuden (einschließlich Nebenanlagen) im Gebiet sind die Fassaden in dem Umfang zu begrünen, wie dies der Grundflächenzahl - ausgedrückt in qm entspricht.
Sofern der oben genannte Umfang der Fassadenbegrünung nicht möglich ist, können andere Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden wie z.B.:
- Dauerhafte Anlage und Unterhaltung eines naturnahen Teiches mit einer Wertigkeit von: 1 qm Teichfläche entspricht 10 qm Fassadenbegrünung oder
- die Gestaltung von Stellplätzen im Freien mit intensiv berankten Pergolen in einer Wertigkeit von 1 qm Pergola (horizontale, evtl. auch vertikale Fläche) entspricht 2 qm Fassadenbegrünung oder
- Großbaumpflanzungen über die im Bebauungsplan festgesetzen Maßnahmen hinaus in einer Wertigkeit von 1:10, wobei 1 m Höhenwachstum (des durchschnittlich zu erwartenden Höhenwachstums der gewählten Baumart) 10 qm Fassadenbegrünung entspricht.

8.4 Straßenraumseitige Fassaden denkmalgeschützter Gebäude sind von einer verpflichtenden Fassadenbegrünung auszunehmen, so daß sich die zu begrünende Fläche dieser Gebäude um den prozentualen Anteil der straßenseitigen Fassade an der Gesamtfassade vermindert.

8.5 Die unter 7. genannte Lärmschutzmauer ist jeweils zum öffentlichen Raum hin zu 50 % zu begrünen.

8.6 Für die im zeichnerischen Teil sowie aus den textlichen Festsetzungen hervorgehenden Pflanzmaßnahmen sind mit Ausnahme der Fassaden- und Mauerbegrünung grundsätzlich standortheimische Pflanzen zu verwenden.

9. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.1 Die Höhenlage der Gebäude ist durch den Bestand vorgegeben, mit Ausnahme des Teilbereichs der Tiefgarage. In den übrigen Bereichen ist sie bei Neubau in der Baugenehmigung festzulegen.

9.2 Im Bereich der Tiefgarage gelten die Eintragungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes. Dabei bedeuten die einzelnen Angaben:

- Mit Oberkante 641,75 m über NN wird die konstruktive Deckenoberkante der Tiefgarage 1 über dem 3. Geschoß verstanden,
- mit der Höhenangabe Oberkante 639,05 m über NN wird die Fußbodenoberkante des 3. Geschosses der Tiefgarage 1 und
- mit Oberkante 640,40 m über NN wird die konstruktive Deckenoberkante des 3. Parkgeschosses der Tiefgarage 2 verstanden.

Die Höhenlage der L-förmigen Bebauung über der Tiefgarage wird bestimmt über Baubrenzen, Baulinien sowie die in der Nutzungsschablone vorgegebenen Dachneigungen.

10. **Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. Denkmalrecht)**

10.1 Im Bereich der Tiefgarage sind archäologische Belange sicherzustellen.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO

1. Gebäudefassaden

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

1.2 Obergeschoß und Erdgeschoß 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 ist mit der Stadt und dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

2. Dächer

2.1 Die Dächer sind als Satteldach auszubilden. Walme und Krüppelwalme sind nur dort zulässig, wo es städtebaulich und vom Denkmalschutz vertretbar oder notwendig ist. Die Dachneigung wird mit 45-55 Grad festgelegt (siehe Planeintrag). Ausnahmen sind bei bestehenden Dächern, Garagen und Nebenanlagen möglich.

Garagen und Nebenanlagen im Blockinnenbereich sind mit Dachneigungen kleiner 22,5 Grad möglich, d.h. auch als Pult- oder Flachdach.

2.2 Als Dacheindeckung ist Biberschwanzdeckung in Rot-Tönen zu verwenden. Engobierte Ziegel sind nicht zugelassen.

Ausnahmsweise ist eine durchgehende, einheitliche Glasdachüberdeckung für die im Blockinnenbereich auf der Tiefgarage geplanten Stellplätze zulässig, die mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen ist.

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

3. Garagen

3.1 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. **Einfriedigungen**

4.1 Als Einfriedigungen privater Grundflächen zum öffentlichen Straßenraum sind Heckenpflanzungen oder Mauern (max. 1,0 m hoch) zugelassen. Es sind standortheimische Pflanzenarten auszuwählen.

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

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

5. **Gemeinschaftsantennen**

5.1 Bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig; wenn möglich, sind diese im Dachraum unterzubringen.
Parabolspiegel sind nicht zulässig.

6. **Leitungsführung**

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

7. **Nachrichtliche Übernahme**

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

8. **Ausnahmen**

Gemäß § 57 (2) LBO werden die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 LBO für die über der Tiefgarage angesiedelte Wohnung gegenüber dem Bestand des Gebäudes Am Alten Spital Nr. 10 außer Kraft gesetzt (§ 7 LBO).

9. **Ordnungswidrigkeiten**

9.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine, aufgrund dieser Vorschriften ergangene, vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt.

9.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,00 geahndet werden.

III. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planveranlassung

2. Plangebiet

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4. Städtebauliche Zielsetzungen

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Abwägungen

7. Kosten

Stadt Pfullendorf

Kreis Sigmaringen

S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplanes "Stadtkern IV, Untere Hauptstraße mit Uttengasse", Pfullendorf

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl 1, S.2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S.770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl.S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in öffentlicher Sitzung am 10. September 1992 die Änderung des Bebauungsplanes "Stadtkern IV, Untere Hauptstraße mit Uttengasse", Pfullendorf, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich/ Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als auch der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.1992.

§ 2

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 3

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Pfullendorf, den 11. Sep. 1992

Der Bürgermeister: .....
H. Dinter

Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Pfullendorf, den 5. Okt. 1992

Der Bürgermeister: .....
H. Dinter