Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker

Gemeinde Pfullendorf, Krs. 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

1.) 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.

2.) Entsprechend der Eintragungen im Bebauungsplan ist an der Landesstraße 201 eine Tankstelle, ohne automatische Waschstraße, zugelassen.

§ 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 durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 8

Einfriedigungen

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

(2) Einfriedigungsmauern sind hangseitig nur dann erlaubt, wenn sie der Hangbefestigung dienen; sie dürfen maximal 1 m hoch sein.
Talseitige feste Abgrenzungen entlang der Straße, wie Stellplatten etc. dürfen max. 0,20 m hoch sein.

(3) Maximale Höhe der Einfriedigungen wie Hecken und Zäune etc. max. 1,0 m. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 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) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Pfullendorf, den 8. Nov. 1973

gefertigt:

Pfullendorf, den 8. Nov. 1973

STADT 10 PFULLENDORF

.....
Unterschrift des Bürgermeisters

S a t z u n g

der Gemeinde Pfullendorf, Kreis Sigmaringen

über den Bebauungsplan: Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker

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 8. Nov. 1973 den Bebauungsplan für das Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Anlage 1 Bebauungsplan

Anlage 2 Bebauungsvorschriften

Anlage 3 Begründung

Anlage 4 Übersichtsplan

Pfullendorf, den 8. Nov. 1973

STADT 10 PFULLENDORF

Unterschrift des Bürgermeisters

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker

Gemeinde Pfullendorf, Krs. 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

1.) 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.

2.) Entsprechend der Eintragungen im Bebauungsplan ist an der Landesstraße 201 eine Tankstelle, ohne automatische Waschstraße, zugelassen.

§ 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 durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 8

Einfriedigungen

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

(2) Einfriedigungsmauern sind hangseitig nur dann erlaubt, wenn sie der Hangbefestigung dienen; sie dürfen maximal 1 m hoch sein.
Talseitige feste Abgrenzungen entlang der Straße, wie Stellplatten etc. dürfen max. 0,20 m hoch sein.

(3) Maximale Höhe der Einfriedigungen wie Hecken und Zäune etc. max. 1,0 m. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 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) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Pfullendorf, den 8. Nov. 1973

gefertigt:

Pfullendorf, den 8. Nov. 1973

STADT 10 PFULLENDORF

Unterschrift des Bürgermeisters

Anlage zur Satzung der Gemeinde Pfullendorf vom 8. Nov. 1973

Gemeinde Pfullendorf

Landkreis Sigmaringen

Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

zum Bebauungsplan
"Gewann Ziegelrain, Lange Äcker, Goldäcker"
der Gemeinde Pfullendorf, Kreis Sigmaringen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die dringend erforderliche Ausweisung von Flächen für Gewerbe- und Wohngebiete waren Anlaß für den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG. Die Gewerbeflächen dienen der Neuansiedlung von Betrieben als auch für die Konsolidierung und Auslagerung bestehender Betriebe aus dem Ortskern. Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiete liegen von Bauträgern als auch von Einzelbauherren Bauanfragen vor.

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 und wenn möglich an den Landesdurchschnitt herangeführt werden. Diese Zielsetzung erfordert neben anderen Maßnahmen die Bereitstellung von Baugrundstücken für den Gewerbe- und Wohnungsbau. Die Schaffung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich bietet eine der Voraussetzungen für die erwünschte Zunahme der Bevölkerung. Dies wiederum erfordert die Ausweisung von Wohngebieten entsprechend der vorhandenen wie auch der künftig zu erwartenden Nachfrage.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet beidseitig der Landesstraße 201 von Pfullendorf nach Otterswang, anschließend an die nordwestliche Stadtrandbebauung von Pfullendorf. Im Rahmen der Gemeindereform wurde Otterswang ein Ortsteil von Pfullendorf.

Das Gesamtareal hat eine Fläche von etwa 25,2 ha.

Es wird begrenzt

im Norden: durch die geplante Umgehungsstraße nordwestlich von Pfullendorf

im Osten: durch landwirtschaftliche Grünflächen

im Süden: durch die bestehende Stadtrandbebauung

im Westen: durch landwirtschaftliche Grünflächen.

Das Baugebiet gliedert sich in 2 Teilbereiche.

Davon sind: 6 Teilgebiete - Allgemeines Wohngebiet (WA)
3 Teilgebiete - Mischgebiet (MI)

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

Das zu überbauende Gebiet ist bis auf das Mischgebiet nahezu unbebaut. Das ausgewiesene Mischgebiet (MI) umfaßt ein Teil der bestehenden Ortsrandbebauung. Diese Bebauung besteht aus Wohngebäuden, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und einer Tankstelle. Das ausgewiesene Mischgebiet (MI), nördlich angrenzend an die geplante Umgehungsstraße und östlich angrenzend an die Landesstraße 201, ist mit einem Gewerbebetrieb (Textilverarbeitung) und den zugehörigen Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber bebaut. Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet (WA), westlich angrenzend an die Landesstraße 201 und südlich angrenzend an die Ortsrandbebauung, ist im südlichen Teil mit einem Wohngebäude und einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle bebaut. Die übrigen Flächen sind unbebaut.

5. Erschließung und Versorgung

Die Haupterschließungsstraße mit 6,5 m Fahrbahnbreite und beidseitigen 1,5 m breiten Gehwegen beginnt mit Anschluß an der Landesstraße 201 und führt in Ortsrichtung durch die ausgewiesenen Wohngebäude. Diese Straße bildet in der Fortsetzung auch die Haupterschließungsstraße für die angrenzenden Wohnbaugebiete. Von der Haupterschließungsstraße ausgehend werden die einzelnen Wohngebiete über Erschließungsstraßen mit 5,5 m Fahrbahnbreite und beiseitigen 1,5 m breiten Gehwegen verkehrstechnisch erschlossen. Das westlich der Landesstraße L 201 ausgewiesene Mischgebiet (MI) wird durch eine Haupterschließungsstraße mit 7,50 m Fahrbahnbreite und einseitigem 2,5 m breiten Gehweg erschlossen. Diese Haupterschließungsstraße verbindet die Landesstraße L 201 mit der Landesstraße L 194 und verbessert dadurch die verkehrstechnische Situation in diesem Stadtbereich wesentlich. Die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen werden im Bereich der öffentlichen Straßenflächen verlegt.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird durch die Landesstraße 201, die in Nordsüdrichtung verläuft, geteilt. Das westlich der L 201 liegende Baugebiet wird in drei Mischgebiete (MI) gegliedert: Die östlich der Landesstraße 201 ausgewiesenen Bebauungsflächen sind in sechs Allgemeine Wohngebiete (WA) aufgeteilt. Bei den einzelnen Wohngebieten wurden gleiche zulässige Geschoßzahlen festgesetzt. Die Teilgestaltung der einzelnen Wohngebiete soll im Rahmen der getroffenen Festsetzungen den künftigen Bauträgern und Bauherren überlassen werden.

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Durch das Planungsgebiet, teilweise entlang der L 201, führt bereits der Hauptsammler der städtischen Kanalisation zur Gesamtkläranlage. Die Gesamtkosten der Erschließung, welche sämtliche Bereiche des Gesamtbebauungsgebietes erfassen, belaufen sich auf ca. 2.500.000,-- DM.

Auf eine detaillierte Kostendarstellung wird verzichtet. Die gesamten Erschließungskosten werden lt. derzeitiger Satzung zu 75 % auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Etwa 2,2 ha des Planungsgebietes sind bereits im Eigentum der Gemeinde. Die mit der Durchführung des Bebauungsplanes bei der Gemeinde verbleibende finanzielle Belastung in Höhe von ca. 625.000,-- 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 Schließung der freien Zone zwischen nordwestlicher Ortsrandbebauung Pfullendorf und der geplanten nordwestlichen Umgehungsstraße. Als mittelbare Folgelast ist der Einleitungsbeschluß zur gesetzlichen Baulandumlegung durch die Gemeinde erforderlich. Nach Durchführung des Verfahrens wird die Umlegungskarte nach endgültiger Verabschiedung und nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes ausgelegt werden.

9. Schlußbemerkungen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und liegt im Rahmen der Planziele zur Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur. Dieser Bebauungsplan soll die dringend erforderliche Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten erfüllen.

Pfullendorf, den 8. Nov. 1973

- Bürgermeisteramt -

STADT 10 PFULLENDORF

.....

Bürgermeister