

Stadt Pfullendorf

S a t z u n g
über den Bebauungsplan

" Pfullendorf, Stadtkern III, Pfarrhofgasse / Kirchplatz "
mit Andreas Rogg-Gasse, Schobergasse und Teil der Hauptstraße
Museumgasse und des Pflegehofgraben.

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
i.d.F.vom 18.8.1976 (BGBl I S.2256), zuletzt geändert am 6.7.1979
(BGBl I.S.949), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für
Baden-Württemberg (GO) i.d.F.vom 3.10.1983 (GB1 S.578), zuletzt
geändert am 23.7.1984 (GB1 S.474), sowie der §§ 3, 13, 73 und 74
der Landesbauordnung (LBO) i.d.F.vom 28.11.1983 (GB1 S.770),
hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in der Sitzung am

..... 31. JAN. 1985

den Bebauungsplan

" Pfullendorf, Stadtkern III, Pfarrhofgasse / Kirchplatz "
als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich
aus der Festsetzung in dem unter § 2 Ziffer 2 genannten Lageplan
(Gestaltungsplan).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Übersichtsplan M 1:1500
2. dem Gestaltungsplan (Bebauungsplan) M 1:500
mit Legende
3. den Schriftlichen Festsetzungen mit Begründung.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 74 der Landesbauordnung
begeht, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

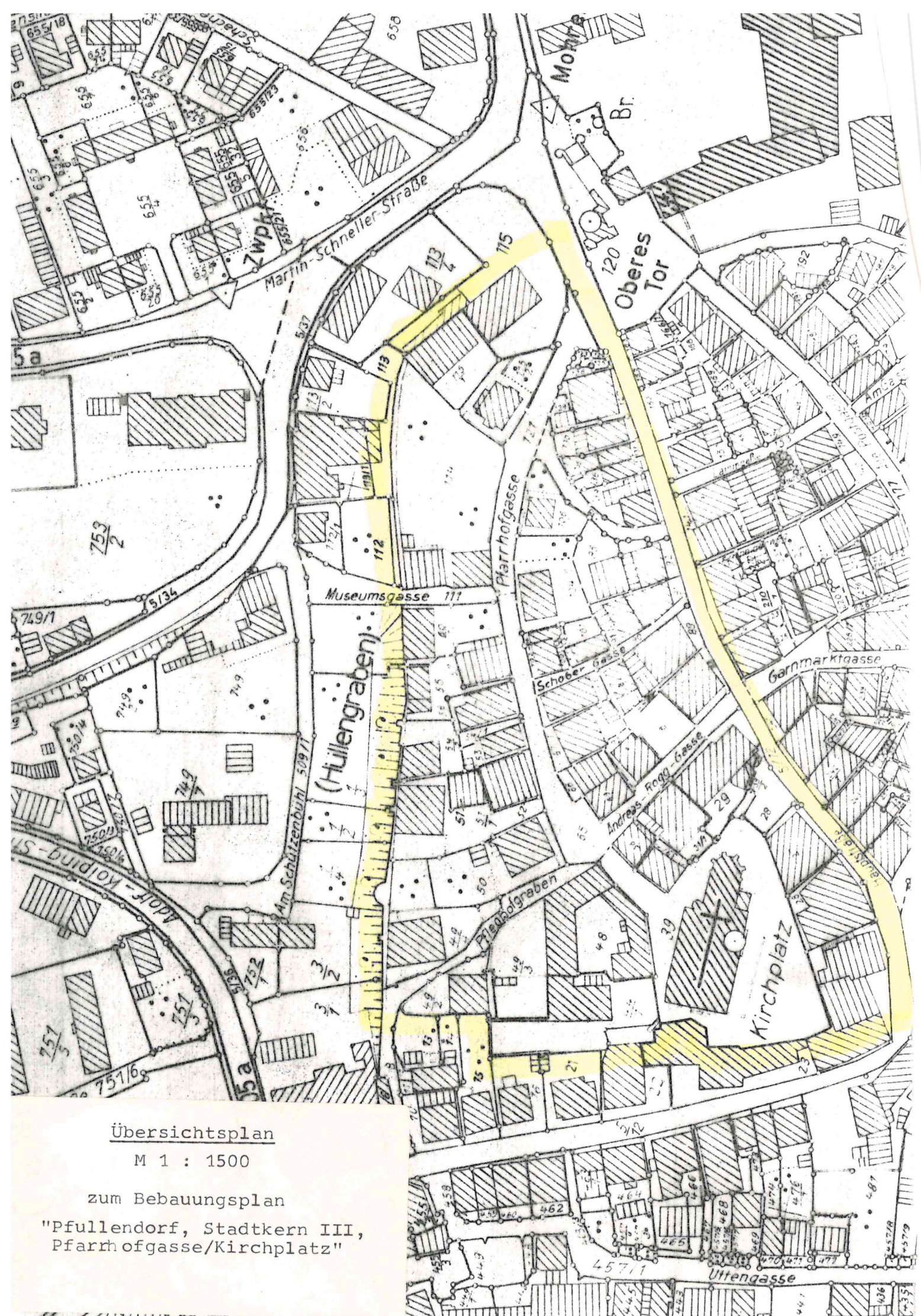
Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung
sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung des genehmigten
Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Pfullendorf, den

1. FEB. 1985



.....
Bürgermeister



Übersichtsplan

M 1 : 1500

zum Bebauungsplan

"Pfullendorf, Stadtkern III,
Pfarrhofgasse/Kirchplatz"

*6 R. Bauffe.
v. 31.1.85 Folge*

STADT PFULLENDORF

BEBAUUNGSPLAN "STADTKERN III"
PFARRHOFGASSE MIT KIRCHPLATZ

TEXTTEIL

mit Jagun!

Bearbeitung:

Reinhold Richardt, Dipl.-Ing.

November 1984

ing. 31. 12 84

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

A. BEBAUUNGSPLAN MIT LEGENDE
(zeichnerischer Teil)

B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL II: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. BEBAUUNGSPLAN MIT LEGENDE

Stadt Pfullendorf

S a t z u n g
über den Bebauungsplan

" Pfullendorf, Stadtkern III, Pfarrhofgasse / Kirchplatz "
mit Andreas Rogg-Gasse, Schobergasse und Teil der Hauptstraße
Museumgasse und des Pflughofgraben.

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
i.d.F.vom 18.8.1976 (BGBl I S.2256), zuletzt geändert am 6.7.1979
(BGBl I.S.949), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für
Baden-Württemberg (GO) i.d.F.vom 3.10.1983 (GBl S.578), zuletzt
geändert am 23.7.1984 (GBl S.474), sowie der §§ 3, 13, 73 und 74
der Landesbauordnung (LBO) i.d.F.vom 28.11.1983 (GBl S.770),
hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf in der Sitzung am

...31.01.1985.

den Bebauungsplan

" Pfullendorf, Stadtkern III, Pfarrhofgasse / Kirchplatz "
als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich
aus der Festsetzung in dem unter § 2 Ziffer 2 genannten Lageplan
(Gestaltungsplan).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Übersichtsplan M 1:1500
2. dem Gestaltungsplan (Bebauungsplan) M 1:500
mit Legende
3. den Schriftlichen Festsetzungen mit Begründung.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 74 der Landesbauordnung
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 01.02. 1985



.....
Bürgermeister

B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976
(BGB1. I, S. 2256 bzw. 3617), geändert durch
Artikel 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976
(BGB1. I, S. 3281) und Artikel 1g zur Beschleunigung von
Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben
im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGB1. I, S. 949),
in Kraft getreten am 1. August 1979.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977
(BGB1. I, S. 1763).

3. Landesbauordnung (LBO),
in der Fassung des Gesetzes vom 4. Juli 1983
und der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1983
(Ges.B1., S. 245 ff).

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung (Planz. VO 1981)
vom 30. Juli 1981
(Anlageband zum BGB1. Teil I Nr. 35).

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 BBauG
IN VERBINDUNG MIT DER BauNVO

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

1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind festgelegt:

- besonderes Wohngebiet (WB, § 4a BauNVO):

Die in § 4a Abs. 3.2 und 3.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zugelassen.

Gemäß § 4a Abs. 4.2 BauNVO wird festgelegt, daß
60 % der Geschoßfläche - bezogen auf
das Baugrundstück - für Wohnen zu verwenden ist.

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1.5 BBauG):

Im Gemeinbedarf sind Flächen für Verwaltung (Rat-
haus) und Schule.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen
festgeschrieben.

Garagen als eigenständige Baukörper werden gemäß § 21a Abs. 3
BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

2. Bauweise
(§ 9 Abs. 1.2 BBauG)

2.1 Im Planungsgebiet ist offene und abweichende Bauweise
festgelegt. Diese Festsetzungen entsprechen der vorhan-
denen Bebauungsstruktur (freistehende Häuser, hohe
Grundstücksausnutzung, Grenzbebauung, schmale Trauf-
gassen) (§ 22 BauNVO).

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien
und Baugrenzen gekennzeichnet (§ 23 BauNVO).

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

3. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1.4 BBauG)

3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur
auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Ansonsten sind Garagen in den überbaubaren Grundstücks-
flächen zulässig, wenn sie in das Gebäude einbezogen sind.

3.2 Die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1.11 BBauG)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch entsprechenden Plan-
eintrag gekennzeichnet.

4.1 Uneingeschränkter Fahrverkehr ist möglich auf der
Hauptstraße im Gegenverkehr; Einbahnstraße ist auf
der Pfarrhofgasse und Andreas-Rogg-Gasse.

4.2 Die verbleibenden Straßen sind Straßenräume mit Fuß-
gängerpriorität und Andienungs- und Anliegerverkehr.

4.3 Öffentliche Stellplätze sind auf dem Kirchplatz und
an der Hauptstraße angeordnet.

5. Freiflächen
(§ 9 Abs. 1.15 BBauG)

Im Planungsgebiet sind private und öffentliche Grünflächen ausge-
wiesen. Die privaten Grünflächen sind Hausgärten. Die Grünflächen
dienen der Stadtgestaltung, dem Erlebniswert der historischen
Stadtanlage im Planungsgebiet.

6. Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1.25 BBauG)

Das Erhaltungsgebot für Bäume beschränkt sich auf vorhandene, ge-
ringe, raumwirksame Anpflanzungen.

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

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

TEIL II: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 ABS. 4 BBauG
IN VERBINDUNG MIT § 73 LBO

1. Gebäudefassaden

- 1.1 Gebäudefassaden in Abfolgen sind so zu gliedern, daß ein konstruktiver Gebäudestoß ausgebildet wird, so daß in der Fassadenabwicklung der Eindruck von aneinandergebauten Einzelgebäuden entsteht.
- 1.2 Obergeschosse und Erdgeschosse 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 der Gebäude ist mit der Stadt und dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Doppelhäuser sind in Form und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2. Dächer

- 2.1 Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung wird mit 45° bis 50° festgelegt (siehe Planeintrag); Ausnahmen sind bei bestehenden Dächern möglich.
- 2.2 Als Dachdeckung sind Ziegel, möglichst Biberschwanzdeckung zu verwenden. Engobierte Ziegel sind nicht zugelassen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist Biberschwanzdeckung vorgeschrieben.
- 2.3 Dachaufbauten in Form von Gaupen sind ausnahmsweise zugelassen. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

3. Garagen

- 3.1 Die Ausführung von Garagendächern ist in der Baugenehmigung festzulegen.
- 3.2 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. Einfriedigung

- 4.1 Als Einfriedigungen privater Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum sind Heckenpflanzung oder Mauern (max. 1,00 m hoch) zugelassen.
- 4.2 Die Höhe von Stützmauern richtet sich nach den topographischen Gegebenheiten.
- 4.3 Sichtbetonmauern, auch in Form von Stützmauern, sind zu bepflanzen.

5. Gemeinschaftsantennen

Bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig. Wenn möglich, sind diese im Dachraum unterzubringen.

6. Leitungsführung

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

7. Nachrichtliche Übernahme

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

8. Ordnungswidrigkeiten

8.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt.

8.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM gehandelt werden.

Pfullendorf, den

01.02.1985



.....
(Der Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
(GEMÄSS § 9 Abs. 8 BBauG)

1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Im Herbst 1978 wurden im alten Stadtkern von Pfullendorf Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. Anhand dieser Grundlage konnte dann ein erstes Teilgebiet als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Roßmarkt-gasse" genehmigt werden.

Um nun die damit begonnene planerische Bewältigung der anstehenden städtebaulichen Probleme konsequent weiterzuführen und nicht nur auf das Sanierungsgebiet zu beschränken, ist der Bebauungsplan "Alte Postgasse" erarbeitet und auch genehmigt worden. Ein zweites Sanierungsgebiet ist förmlich festgelegt. Es umfaßt den ganzen alten Stadtkern als Ergänzung zum Sanierungsgebiet "Roßmarkt-gasse". Mit den Bebauungsplänen

- "Stadtkern III": "Pfarrhofgasse mit Kirchplatz"
- "Stadtkern IV": "Untere Hauptstraße mit Uttengasse"

ist die städtebauliche Entwicklung des Stadtkerns Pfullendorf planungsrechtlich gesichert.

In dem Planungsgebiet "Stadtkern III": "Pfarrhofgasse mit Kirchplatz" besteht ein großes öffentliches Interesse an

- der Sicherung des historischen Stadtbildes,
- der Verhinderung ortsuntypischer Bauformen,
- der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Neuordnung des Erschließungssystems,
- der Ausweisung öffentlicher Stellplätze, soweit diese planerisch vertretbar sind.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden erste planerische Perspektiven für den gesamten Altstadtbereich aufgezeigt. Die Bebauungspläne "Roßmarkt-gasse" und "Alte Postgasse" waren die ersten Schritte, die planerischen Ziele zu konkretisieren und in Bebauungsplänen zu fixieren.

Der Bebauungsplan "Stadtkern III": "Pfarrhofgasse mit Kirchplatz" ist die Fortsetzung; die Planungsgebiete berühren sich in der Hauptstraße.

Da die Planungsproblematik in dem Altstadtbereich sehr vielschichtig ist, wurde die Entscheidung zugunsten von Teil-Bebauungsplänen gefällt, um die Realisierbarkeit - zum einen im Bebauungsplanverfahren, zum anderen in der Verwirklichung der Planung - zu gewährleisten.

3. Planungsziele

Die Planungsziele sind in verschiedenen Planungsbereichen darzulegen:

3.1 Städtebauliche Neuordnung

Unter möglichst weitgehender Erhaltung des Stadtgrundrisses soll die Bebauung qualitativ verbessert werden (Bausubstanz, Belichtung, Belüftung), soll dort neu gebaut werden, wo Altbausubstanz nicht erhaltenswert ist und wo genügend Flächen für Neubebauung als Ergänzung des Stadtgrundrisses vorhanden sind (z.B. Flst.Nr. 87).

3.2 Baukörper

Bei Modernisierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen ist davon auszugehen, daß das Stadtbild erhalten und ergänzt wird. Die Bauvolumen haben sich am Bestand zu orientieren (Anzahl Geschosse, Bauweise, Dachform).

3.3 Gebäudenutzung

Im Planungsgebiet sollen die vielfältigen Nutzungsarten erhalten bleiben und - soweit möglich - weiter ausgebaut werden. Dabei haben die Wohn- und Einzelhandelsfunktionen eine besondere Bedeutung und sollten als Hauptnutzungsarten weiter gestärkt werden.

Umnutzungen werden in einzelnen Fällen notwendig sein, um fehlgenutzte oder ungenutzte Gebäude in eine abgestimmte Nutzungsstruktur zu integrieren.

Die Festlegung des Planungsgebietes als besonderes Wohngebiet orientiert sich am Bestand mit der Möglichkeit einer insgesamt Funktionsverbesserung.

3.4 Freiflächen

Das Angebot an Freiflächen soll gesichert werden. Diese Freiflächen dienen als Ergänzungsflächen in Form von Höfen und Gärten.

3.5 Verkehr

Die vorhandene Stadtstruktur ist nur bedingt geeignet, den Belangen des fahrenden und ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen. Deshalb stellt die Verkehrsberuhigung ein wesentliches Planungsziel dar. Der Verkehr soll reduziert werden, wenn nicht massive Eingriffe in die Stadtsubstanz vorgenommen werden sollen. Der Fahrverkehr wird durch Einbahnstraßen geführt; es sind nicht mehr alle Straßenräume uneingeschränkt befahrbar. Der ruhende Verkehr wird auf das Notwendigste reduziert; größere Parkierungsflächen werden um die Altstadt angeordnet. Ein geringes Angebot ist im Bereich des Kirchplatzes vorgesehen.

3.6 Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung ist zumeist sehr hoch und überschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen.

Diese Zahlen, ebenso wie die Festlegung in offene bzw. abweichende Bauweise, sind begründet in der historisch bedingten Bebauungsstruktur, der dort vorhandenen Bebauungsdichte und Grundstücksausnutzung, dem Stadtgrundriss.

3.7 Ver- und Entsorgung

Hausanschlüsse und Leitungsquerschnitte müssen im einzelnen überprüft und gegebenenfalls den heutigen Ansprüchen angepasst werden.

3.8 Kosten

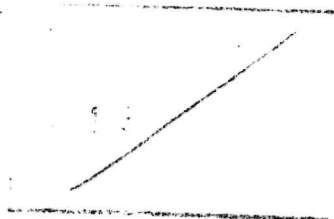
Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bebauten, mit Straßen, Kanal und Wasser erschlossenen Bereich der Altstadt.

Erschließungsbeiträge für die öffentlichen Verkehrsanlage fallen, weil vorhandene (historische) Straßen, nicht mehr an.

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

Landratsamt Sigmaringen · Postfach 440 · 7480 Sigmaringen

An das
Bürgermeisteramt
7798 Pfullendorf



Dez./Amt 42	Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben)	Sachbearbeiter	Durchwahl 102-	Datum
Baurechtsamt	IV/420-621.41	Herr Buschle	381	12.03.85

Auf den Bericht vom 18.02.1985

Betr.: Bebauungspläne "Stadtkern III, Pfarrhofgasse/Kirchplatz" und
"Stadtkern IV, untere Hauptstraße/Uttengasse"
hier: Genehmigung Pfullendorf

Anlg.: 4 Bund Akten

Die Prüfung des Bebauungsplanes hat ergeben, daß er ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Er entspricht den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften. Die zugleich beschlossenen örtlichen Bauvorschriften sind Rechtens.

Die Genehmigung gemäß § 11 Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2256) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 der zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18.12.1979 (Gesetzblatt 1980 Seite 42) sowie nach § 73 Abs. 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt Seite 770) wird daher erteilt.

...

Dienstgebäude
Leopoldstraße 4
7480 Sigmaringen

Sprechzeiten
Mo-Fr 8-12 Uhr
Mo 14-16 Uhr

Fernruf
Vermittlung
07571/1020

Telex
732585 lasig d

Bankverbindungen:
Landesbank Sigmaringen 800839 (ELZ 653510)
Südwestbank Sigmaringen 4000 (ELZ 653811)
Sparkasse Meßkirch 50005 (ELZ 660500)
Bezirksparkasse Pfullendorf 413500 (ELZ 660010)
Postscheck Stuttgart 9791-703 (ELZ 600100)

Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 12 Bundesbaugesetz der genehmigte Bebauungsplan ortsüblich bekanntzumachen ist.

Die Gemeinde hat spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung, die an Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Um Vorlage von einer mit Genehmigungsvermerk versehenen, beglaubigten Fertigung des Bebauungsplans sowie um Mitteilung über die vollzogene Bekanntmachung wird gebeten.

Auflagen:

1. In Text und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes IV ist ein Vermerk aufzunehmen, daß im Bereich der Tiefgaragen /Stadtmauer archäologische Belange sichergestellt werden. Dabei muß die Standsicherheit der Stadtmauer gewährleistet sein.
2. Sämtliche Pläne sind vom Bürgermeister handschriftlich "auszufertigen" und mit Datum zu versehen.

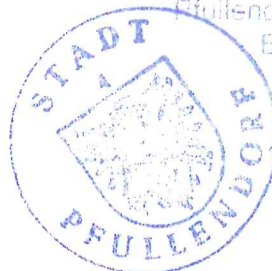
Buschle

Bestätigung

(Die Übereinstimmung vor-/umstehender Abschrift (Fotokopie usw.) mit dem vorgelegten Original wird bestätigt.)

Pfullendorf, den 18. 3. 1985

Bürgermeisteramt:



Handwritten signature in blue ink