

Anlage 2

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen –

23.01.2017

3. Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen II“

Kurzbegründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Bulzen II“ wurde ursprünglich im Jahr 1972 als Satzung beschlossen. Die letzte Änderung wurde im Jahr 1982 durchgeführt. Es hat sich gezeigt, dass der Bebauungsplan „Bulzen II“ planerische Festsetzungen enthält, die den heutigen Bauabsichten entgegenstehen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen sind überarbeitet worden.

2. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Mit der 3. Änderung sollen die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen innerhalb des Planungsbereiches geändert werden. Die Festsetzungen zu Geschirr- und Gerätehöfen (2. Änderung) werden in den Text integriert.

3. Folgekosten / Erschließungskosten für die Stadt

Durch die geplante Änderung dieses Bebauungsplanes fallen für die Stadt keine Folgekosten oder Erschließungskosten an.

Spaichingen, den 23.01.2017

i.A. O. J. J. J.



Anlage 1

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen –

23.01.2017

3. Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen II“

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Reines Wohngebiet – WR (§ 3 BauNVO)
Zulässig sind Wohngebäude.
 - 1.1.1 Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)
 - 1.2.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Flächen für Garagen § 9 Abs. 1e BauGB
Ausnahmsweise können weitere notwendige Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGA) im Anschluss an die festgesetzten Flächen zugelassen werden.
 - 2.1.2 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 2 Abs. 1a BauNVO)
Der Grundstückfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzurechnen.
 - 2.2 Erforderliche Stellplätze oder Garagen:

| | |
|-------------------------------|-----|
| Pro Einfamilienhaus | 2 |
| Pro WE im Mehrfam.-Haus | 1,3 |
| Pro 8 Betten / Altersheim | 1 |
| Pro 10 Sitzpl. / Gemeindehaus | 1 |
 - 2.3 Für die Häuser 12, 13, 14, 15, 16 sind Tiefgaragen zu errichten. 0,3 Anteile der Stellplätze sind oberirdisch auszuweisen.
 - 2.4 Überbaubare Grundstückfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
 - 2.4.1 Aufbauten für technische Einrichtungen (Aufzüge, usw.) können zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 3,5 m über das oberste Geschoss hinausragen.
 - 2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Punkt 1d BauGB)
Die im Lageplan und in den Systemschnitten eingetragenen Höhen sind max. Werte. Kein Gebäudeteil (außer Aufbauten für techn. Einrichtungen (2.4.1) darf über der H-Umrisslinie herausragen. (sh. Systemskizze)
 - 2.5.1 Die eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) gelten als Richtlinie und sind nicht verbindlich.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer
Für das gesamte Gebiet sind Flachdächer vorgeschrieben. Die Baurechtsbehörde kann in Ausnahmefällen Dachaufbauten zulassen.
2. Sammelantenne für Rundfunk und Fernsehen
Je Gebäude oder Gebäudegruppe ist nur eine Antenne über Dach zulässig. Bei Errichtung einer Gemeinschaftsantenne ist jedoch für alle Grundstücke Anschluss- und Benutzungszwang vorgeschrieben und sind Einzelantennen untersagt.
3. Erdverkabelung
Freileitungen sind nicht zugelassen. Sämtliche Starkstrom-, Licht-, Fernmelde- und Antennenleitungen sind im Bereich der unbebauten Fläche unterirdisch zu verlegen.
4. Die Grün- und Freiflächenplanung wird im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgesetzt.
- ~~5. Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken unter 1,00 m zulässig.~~
6. Dauerkleingärten
Für die Stellung der Gartenhäuser gilt die Einzeichnung im Lageplan als Richtlinie.
Je Kleingartengrundstück darf nur ein Gartenhaus erstellt werden, freistehende, nicht mit dem Gartenhaus baulich verbundene sonstige Nebenanlagen – wie Schuppen, Ställe, Vorrats- und Gerätehütten sowie Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge – sind unzulässig.
Die max. Grundfläche für das Gartenhaus einschl. aller Nebenanlagen (Geräteraum usw.) beträgt 20 qm. Kleintierställe sind nicht zulässig.
Die gesamte überdachte Fläche (Gartenhaus + Vordach + überdeckte Sitzfläche) darf 30 qm nicht überschreiten. Pergolen sind zusätzlich möglich.
Der Grundriss ist rechteckig; die Nebenanlagen sind in den rechteckigen Grundriss einzubeziehen; das Dach ist als Satteldach auszubilden; Dachneigung max. 25 Grad. Die Höhe des Firstpunktes über dem vorhandenen Gelände beträgt max. 3,50 m.
Die Gartenhäuser sind in Holzkonstruktion auszuführen. Die Außenwände sind mit einer dunkel imprägnierten Holz-Schalung zu versehen; die Dachflächen sind mit dunkelbraunem engobiertem Material zu decken.
In der gesamten Gartenanlage sind grelle und auffallende Farben zu vermeiden.
7. Einfriedungen
 - A) ~~Entlang des öffentlichen Gehwegs und in Bereich Unterbach
Drahtzaun aus verzinkten Knotengitter an dunkel Imprägnierten Holzpfosten, Höhe 1,00 m, um 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt; Der 1,50 m breite Streifen ist mit Standortgemäßen Gehölzarten als freiwachsende Hecke zu bepflanzen, Höhe 1,20 m bis 1,50 m.
Gartentüren sind als Holzlattentüren, dunkel imprägniert, mit schwarzen Beschlägen auszuführen; Höhe 1,20 m bis 1,50m.~~

~~B) Sonstige Einfriedigungen~~

~~Drahtzaun aus verzinkten Knotengitter an dunkel imprägnierten Holzpfosten, Höhe 1,00 m. Freiwachsende oder geschnittene Hecken in 1,20 bis 1,50 m Höhe können gepflanzt werden.~~

Sämtliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Entlang des öffentlichen Gehwegs und im Bereich Unterbach werden die Einfriedungen 1,0 m von Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Der freie Streifen wird mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m angepflanzt. Für den Unterhalt und die Pflege sind die Grundstückseigentümer zuständig. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

8. Geräte- und Geschirrhütten (2. Änderung)

Zusätzlich zu einer Pergola ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit Ausnahme von Kleintierställen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich. Als Vorgarten gilt derjenige Teil des Grundstücks zwischen dem Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 30 m³ aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriss haben. Die Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen; das Dach ist in Material und Farbe wie das Hauptgebäude einzudecken (Gewächshäuser ausgenommen). Die Firsthöhe darf max. 3,00 m, die Traufhöhe soll ca. 2,00 m betragen. Diese Vorgaben gelten auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen (bis 20 m³ umbauten Raumes).

Hinweis:

Mit Nebenanlagen ist grundsätzlich ein Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Ermittlung des umbauten Raumes sind offene Überdachungen im Anschluss an geschlossene Gebäude mitzurechnen.