

Bebauungsplan "Bulzen III" in Spaichingen
1. Änderung (Erstgenehmigung 07.05.1980)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 10.04.1989 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt. Die Bauvorschriften vom 07.05.1980 werden aufgehoben.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) gültig ab 01.06.1987.
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. S. 770).
3. Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1769).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1.1 Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorge-
schrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan
eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend dem Bebauungsplan
anzuordnen. Bei Garagenanbauten am Hauptbaukörper dürfen
diese die Baugrenzen überschreiten.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es
sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundfläche 20 qm, Gesamthöhe 2,80 m. Deckung waagerech-
te Holzbalken, Abdeckung nur mit transparenten Material.
Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer
Wandscheibe geschlossen werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

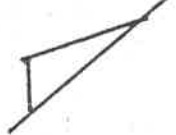
Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember
1986 (BGBl. I. S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden fol-
gende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73
Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

- 1.1 Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zu-
lässigen Dachneigung frei wählbar. Pultdächer, deren
Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.

Soweit im Bebauungsplan keine Sonderregelungen festgelegt
werden, sind freistehende Garagen und Nebengebäude (außer
Pergolen) mit Sattel- oder Walmdächern mit mind. 18 Grad
Dachneigung zu erstellen.

- 1.2 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer
Einzelbreite von 1,70 m zulässig. Schleppgauppen dürfen
1/3, die Summe der Einzelgauppen 1/2 der Trauflänge nicht
überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind bis
max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.

Firstgaupe , Giebelgaupe , Schleppgaupe 

Alle Gauppen müssen, außer im Traufbereich, von einem min-
destens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

1.3 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem oder braunem Material vorzunehmen. Bei aneinandergebauten Garagen und Hauptgebäuden sind Material und Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

1.4 Traufgesimshöhe

a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

c) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

d) Bei mehrgeschossigen Gebäuden gelten die Vorschriften 1.4 a) und 1.4 b) ob Oberkante Fußboden mit darüberliegenden senkrechten Außenwänden.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

1.6 Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

Im Bereich von Sichtflächen an Straßeneinmündungen (siehe Planeinschrieb) dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m von Straßenoberkante gemessen, nicht übersteigen.

1.7 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Bauseuch dazustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge weitgehend absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

1.8 Antennen

Je Wohngebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

1.9 Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

1.10 Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.11 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

1.12 Baumbestand

Der im Plan ausgewiesene Baumbestand ist zu erhalten und zu unterhalten.

D. Ordnungswidrigkeiten

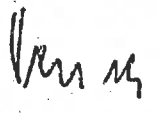
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

E. Hinweise

a) Stellplätze

Die Baurechtsbehörde verlangt derzeit je Wohneinheit zwei Stellplätze. Sind mehrere Wohneinheiten je Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten drei, für 3 Wohneinheiten fünf Stellplätze verlangt.

Spaichingen, den 10.04.1989


Teufel
Bürgermeister



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

25. Jan. 1990

