

**EPA Architektengruppe
Volker M. Mayer + Partner
Ameisenbergstraße 30 D - 7000 Stuttgart 1
Telefon (0711) 43 78 64**

Bebauungsplan BULZEN III / Spaichingen

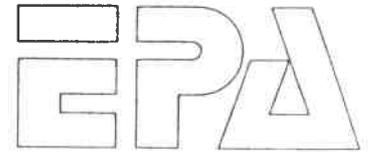
In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 28. Mai 1979 i. M. 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

aufgestellt:

A Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) i.d.F. vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221).
2. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 227), am 16. Dezember 1975 (Ges.Bl. S. 864), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 1977 (Ges.Bl. S. 226).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237), berichtigt am 20. Dezember 1968 (BGBl. I 69 S. 11), letzte Änderung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
4. Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).



B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG) für die Wohnbebauung

1. Art der baulichen Nutzung

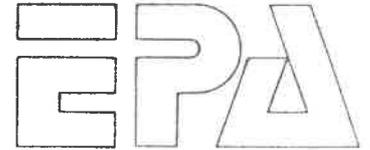
- 1.1 Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2 Die überbauten Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
In begründeten Ausnahmefällen kann die Baurechtsbehörde eine geringfügige Überschreitung zulassen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.4 Die im Plan eingeschriebenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben § 22 (2) BauNVO.
- 3.2 Zusammenhängende Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten und gemeinsam zu errichten.
- 3.3 Die Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.
- 3.4 Erforderliche Stellplätze, Garagen:
 - pro Gartenhofhaus : 2,0
 - pro Reihnhaus : 1,5
 - pro Wohneinheit im Geschossbau: 1,3



Garagen und Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Flächenempfehlungen anzuordnen.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.
- 4.2 Kleintierställe werden nicht zugelassen.
- 4.3 Pergolen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:
Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m, Abstände zu Grundstücksgrenzen und zu Gebäuden 3,00 m. Deckung: kein geschlossenes Dach, sondern waagrechte Holzbalken. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO) für die Wohnbebauung

1. Dachform und Dachausbildung

- 1.1 Geschossbauten
Flachdach mit Dachaufbauten.
Dachaufbauten dürfen höchstens 50 % der darunterliegenden Geschossfläche betragen.
- 1.2 Gartenhofhäuser
Flachdach mit Dachaufbauten.
Dachaufbauten wie bei Geschossbauten.
- 1.3 Reihenhäuser
Satteldach und versetzte Pultdächer.
Für höchstens 30 % der Dachfläche sind Pult- oder Flachdächer zulässig.
- 1.4 Dachaufbauten
Pult- und Flachdächer



2. Dachneigung

2.1 Bei Hauptgebäuden:
Die Dachneigung wird durch den Planeinschrieb festgelegt.

2.2 Bei Dachaufbauten:
Dachneigung von 0° - 50°

3. Dacheindeckung

Dacheindeckung für geneigte Dachflächen rot bis anthrazit, für ebene Dachflächen nicht leuchtend weiß oder zementfarbig.

4. Kniestöcke

Kniestöcke sind bei Reihenhäusern zulässig. Der Kniestock darf höchstens 0,50 m hoch sein, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß. Zusätzlich ist eine innenliegende Fußfette mit max. 0,12/0,12 m zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BBauG)

5.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden in der Bauvorlage festgelegt und im Einzelfall von der Baurechtsbehörde bestimmt.

5.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhen der Geschossbauten können über das gewachsene Gelände gehoben werden, die darunter anzuordnenden Tiefgaragen sind mit Erde voll anzuschütten und zu bepflanzen.

6. Grenz- und Fensterabstände

Bei Gartenhofhäuser sind die seitlichen, zur Grenzbebauung gerichteten Grenz- und Fensterabstände bis 2,50 m zulässig.



7. Freistehende Garagen

Freistehende Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen und mit einem Flachdach von 0 - 3° Dachneigung zu versehen. Aneinandergebaute Garagen sind material- und formgleich zu gestalten. Bei aneinandergebauten Garagen darf auf den Garagenvorflächen nicht geparkt werden.

8. Erdverkabelungen

Freileitungen sind nicht zugelassen. Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Fernmeldeleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

9. Grün- und Freiflächenplanung

9.1 Nicht bebaute Flächen sind entsprechend dem vorzulegenden Grünplan zu gestalten.

9.2 Als Einfriedigung sind nur lebende Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig.

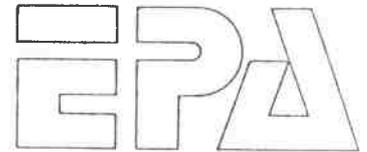
9.3 Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten.

10. Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen.

11. Antennen

Außenantennen für Fernseh- und Rundfunkempfang sind unzulässig. Es besteht Anschlußmöglichkeit an eine Zentralantenne.



12. Heizung

Innerhalb des Plangebietes sind nur Heizungsanlagen zulässig, die immissionsfrei betrieben werden.

13. Müllbehälter

Für die Müllbehälter ist auf Hausgruppen bezogen ein gemeinsamer unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

14. Sichtflächen

An Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder so anzulegen, daß der Straßenverkehr nicht behindert wird.

15. Oberleitung

Die Oberleitung wird vom Stadtbauamt der Stadt Spaichingen durchgeführt und direkt abgerechnet.

D Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen die baurechtlichen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.

Aufgestellt, Stuttgart, den 15. Juni 1979

EPA ARCHITEKTENGRUPPE
MAYER + PARTNER



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttingen, den 7. Mai 1980
Landratsamt
i.A.