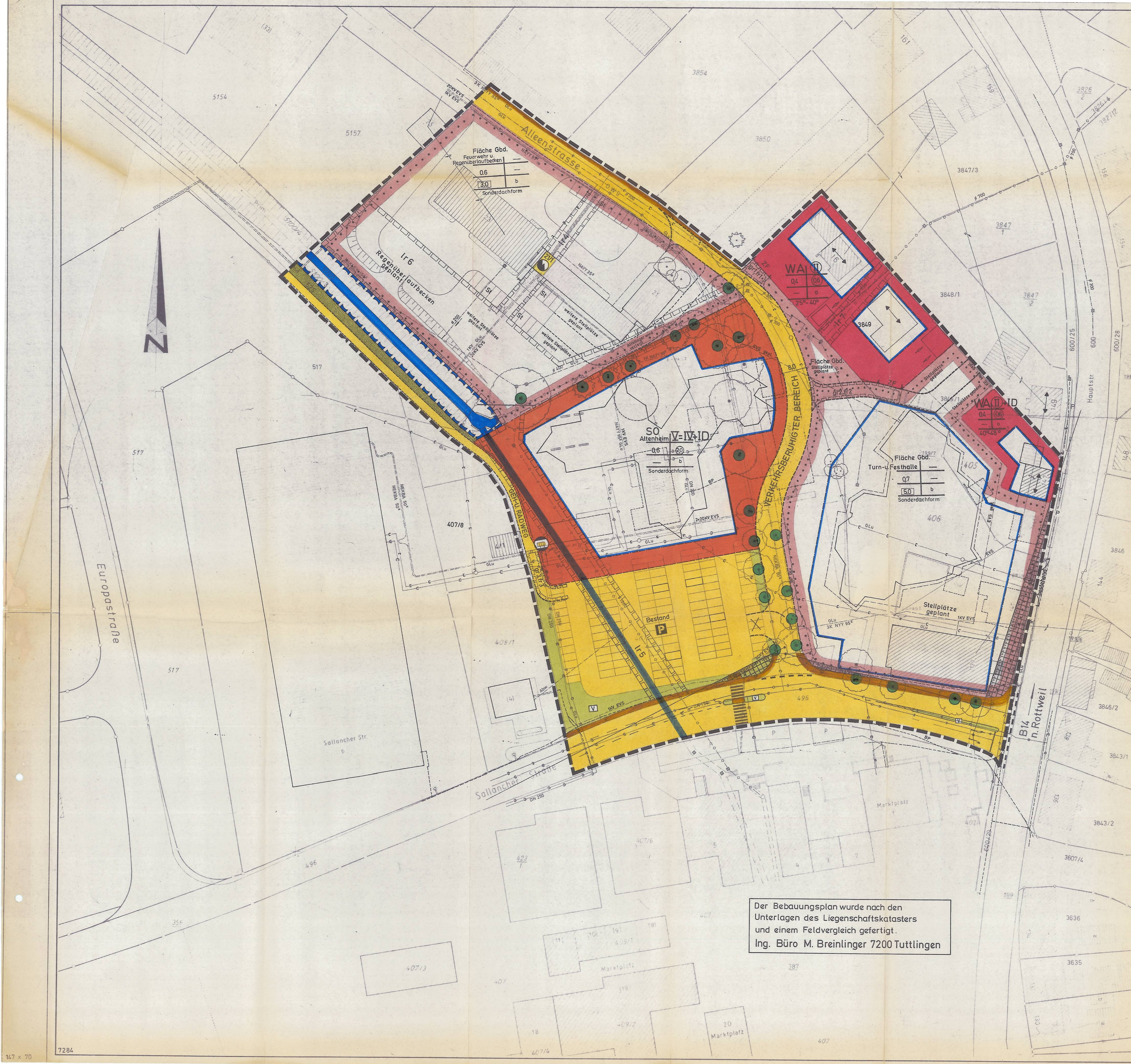




Der Bebauungsplan wurde nach den
Unterlagen des Liegenschaftskatasters
und einem Feldvergleich gefertigt.
Ing. Büro M. Breinlinger 7200 Tuttlingen

ZEICHENERKLÄRUNG:

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Vergleiche B. 1.1
- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Vergleiche B. 1.2
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 17 (4) BauNVO)
- V** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§ 17 (4) BauNVO)
- V=IV+ID** Zahl der Vollgeschosse, 4 Vollgeschosse und 1 als VG anzurechnendes Dachgeschoss
- 0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- 20** Geschloßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- 50** Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO)
- o** Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- b** Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- 2,3** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 (1) Nr. 2 BBAuG)
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BBAuG), Sichtfelder
- Verkehrsmittel** (§ 9 (1) Nr. 11 BBAuG)
- Gehweg**
- Fahrbahn**
- Strassenverkehrsflächen**
- Öffentliche Parkflächen**
- Zufahrt (Ein- und Ausfahrt)** nur auf der bezeichneten Strecke zulässig
- Verkehrsgrünfläche**
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nr. 12 BBAuG)
Elektrizität
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nr. 12 BBAuG)
Gas
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BBAuG)
- Flächen für die Wasserversorgung** (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BBAuG)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BBAuG)
- Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen** (§ 9 (1) Nr. 25 b BBAuG)
- Bindungen für die Erhaltung von Uferstreifen** (§ 9 (1) Nr. 25 b BBAuG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 (7) BBAuG)
- Füllschema der Nutzungsabfolge**
- unverändliche Vermerke für die Grundstücksgrenzen**
- unverändlicher Bauvorsatz**
- Gebäude wird abgebrochen**
- Bestandsangaben**
- Wohngebäude**
- Garage**
- Wirtschaftsgebäude**
- Industriegebäude**
- Kanalleitung**
- Hauptabwasserleitung**
- Wasserleitung**
- Gasleitung**
- Stromleitung Erdkabel**
- Freileitung**
- Stromleitung (Beleuchtungskörper)**
- Deutsche Bundespost**
- Genaue Lage unbekannt**
- Öffentliche Parkflächen**
- Stellplätze**
- Baum**
- Böschung**

- ### ZEICHENERKLÄRUNG:
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Vergleiche B. 1.1
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Vergleiche B. 1.2
- Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 17 (4) BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§ 17 (4) BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse, 4 Vollgeschosse und 1 als VG anzurechnendes Dachgeschoss
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschloßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 2 BBAuG)
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BBAuG), Sichtfelder
- Verkehrsmittel (§ 9 (1) Nr. 11 BBAuG)
- Gehweg
- Fahrbahn
- Strassenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) nur auf der bezeichneten Strecke zulässig
- Verkehrsgrünfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BBAuG)
Elektrizität
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BBAuG)
Gas
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBAuG)
- Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BBAuG)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BBAuG)
- Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BBAuG)
- Bindungen für die Erhaltung von Uferstreifen (§ 9 (1) Nr. 25 b BBAuG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBAuG)
- Füllschema der Nutzungsabfolge
- unverändliche Vermerke für die Grundstücksgrenzen
- unverändlicher Bauvorsatz
- Gebäude wird abgebrochen
- Bestandsangaben
- Wohngebäude
- Garage
- Wirtschaftsgebäude
- Industriegebäude
- Kanalleitung
- Hauptabwasserleitung
- Wasserleitung
- Gasleitung
- Stromleitung Erdkabel
- Freileitung
- Stromleitung (Beleuchtungskörper)
- Deutsche Bundespost
- Genaue Lage unbekannt
- Öffentliche Parkflächen
- Stellplätze
- Baum
- Böschung
- In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 14.11.1983 im Maßstab 1:500 werden folgende
- Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften - festgelegt.
- A. Rechtsgrundlagen
1. Bundesbaugesetz (BBAuG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, Ber. S. 3617)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
 3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (GesBl. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (GesBl. S. 116)
 4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981 (ÜBl. I S. 833)
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBAuG u. BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Im Plangebiet ist zulässig:
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
 - 1.2 Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO:
Zulässig ist ein Altenheim
 - 1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBAuG):
Turn- und Festhalle
Feuerwehr
Regenüberlaufbecken
Stellplätze
 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
 - 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) gilt der Planschrieb.
 - 2.2 Die Dachgeschosse dürfen unter Einhaltung der zulässigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Vollgeschosse genutzt werden.
 - 2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.
 - 2.4 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächen, Geschloßflächen- und Baumassenzahlen sind Höchstwerte.
 - 2.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG und § 22 BauNVO)
 - 2.5.1 Es ist offene und besondere (abweichende) Bauweise vorgeschrieben gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
 - 2.5.2 In der "Besonderen Bauweise" sind Gebäude mit einer Länge über 30 m unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zulässig.
 - 2.5.3 Das Gebäude Hauptstraße 147 darf im Süden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
 - 2.5.4 Garagen mit Satteldach bzw. mit abgelschlepptem Dach vom Wohngebäude sind im Rahmen der zukünftigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (01.04.1984) ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
 - 2.5.5 Für die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude besteht Bestandschutz.
 - 2.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
 - 2.6.1 Bei der Ausführung eines Winkelbaues ist die im Plan eingezeichnete Firstrichtung für den Hauptbaukörper festzulegen.
 - 2.6.2 Die Firstrichtung des Altenheimes, der Feuerwehr und der Turn- und Festhalle ist mit der Baurechtsbehörde festzulegen.
 - 2.6.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von der Festsetzung der Firstrichtung nicht betroffen.
 - 2.7 Nebenanlagen:
 - 2.7.1 Im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
Anlagen und Einrichtungen von Tieren sind unzulässig.
 - 2.7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.
- C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BBAuG in Verbindung mit § 111 LBO)
1. Dachform bei Hauptgebäuden (§ 43 und § 111 (1) Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete:
Satteldach
Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewinkt werden.
 - 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf und sonstige Sondergebiete:
Zulässig sind Sonderdachformen, die mit der Baurechtsbehörde abzusprechen sind.
 2. Dachform bei Garagen
Garagen sind mit Satteldach von mindestens 24° Dachneigung zu erstellen.
 3. Gebäudehöhen
 - 3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe:
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde festgelegt.
 - 3.2 Traufgesimshöhe bei 2-geschossigen Häusern (oder bei 3-geschossigen Häusern, wenn das 3. Vollgeschloß im Dachraum liegt)
 - 3.2.1 Die Traufgesimshöhe für Allgemeine Wohngebiete (Unterkannte vorgehängte Rinne bzw. Verschalung bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,80 m über der Oberkannte Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten Außenwänden liegen.
 - 3.2.2 Die Oberkannte des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der Oberkannte Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten Außenwänden liegen.
 4. Einfriedigungen
Einfriedigungen und freistehende Mauern sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und mit der Baurechtsbehörde festzulegen.
 5. Freileitungen (§ 111 Abs. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind bei Neuanlage innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
- D. UNVERÄNDERLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE
1. Fußwege als privatrechtliche Zugänge, Stellplätze und Garagenvorplätze sollen durch Verbundsteine oder Betonsteinsteine gestaltet werden.
- E. BESONDERE HINWEISE
- In der Begründung zum dem Bebauungsplan sind Hinweise über:
- 3.2.1. Öffentliches Gewässer II, Ordnung: Prim
 - 3.2.1.1 Altlauf der Prim
 - 3.2.2. Untergrundverhältnisse

Genehmigt
aufgrund § 11 BBAuG
Tuttlingen, den 17.08.1983
Landrat

- 2.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG)
Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG zu belasten mit:
gr 1, fr 1) Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes Alleenstr. 16
gr 2, fr 2) Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes 3849
gr 3, fr 3) Geh- und Fahrrecht über den öffentlichen Parkplatz zugunsten des Grundstückes 407/8
- Ir 4 u. Ir 6: Leitungsrecht für die vorhandenen bzw. für die Einlegung von Stromversorgungsleitungen zugunsten der Energie-Versorgung Schwaben AG
- Ir 5, 6, 7: Leitungsrecht für die vorhandenen bzw. für die Einlegung von Kanalisations- und Wasserleitungen zugunsten der Stadt Spaichingen
- Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten usw. festgelegt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Grundbuch eingetragen.
- 2.9 Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen und Uferstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBAuG)
Die im räumlichen Geltungsbereich vorhandenen Bäume und Uferstreifen sind soweit sie der Bebauung, dem Ausbau der Straßen und Gewässer nicht entgegenstehen, dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
- C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BBAuG in Verbindung mit § 111 LBO)
1. Dachform bei Hauptgebäuden (§ 43 und § 111 (1) Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete:
Satteldach
Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewinkt werden.
 - 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf und sonstige Sondergebiete:
Zulässig sind Sonderdachformen, die mit der Baurechtsbehörde abzusprechen sind.
 2. Dachform bei Garagen
Garagen sind mit Satteldach von mindestens 24° Dachneigung zu erstellen.
 3. Gebäudehöhen
 - 3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe:
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde festgelegt.
 - 3.2 Traufgesimshöhe bei 2-geschossigen Häusern (oder bei 3-geschossigen Häusern, wenn das 3. Vollgeschloß im Dachraum liegt)
 - 3.2.1 Die Traufgesimshöhe für Allgemeine Wohngebiete (Unterkannte vorgehängte Rinne bzw. Verschalung bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,80 m über der Oberkannte Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten Außenwänden liegen.
 - 3.2.2 Die Oberkannte des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der Oberkannte Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten Außenwänden liegen.
 4. Einfriedigungen
Einfriedigungen und freistehende Mauern sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und mit der Baurechtsbehörde festzulegen.
 5. Freileitungen (§ 111 Abs. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind bei Neuanlage innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
- D. UNVERÄNDERLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE
1. Fußwege als privatrechtliche Zugänge, Stellplätze und Garagenvorplätze sollen durch Verbundsteine oder Betonsteinsteine gestaltet werden.
- E. BESONDERE HINWEISE
- In der Begründung zum dem Bebauungsplan sind Hinweise über:
- 3.2.1. Öffentliches Gewässer II, Ordnung: Prim
 - 3.2.1.1 Altlauf der Prim
 - 3.2.2. Untergrundverhältnisse

- F. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN
1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBAuG in der Fassung vom 16.08.1976 durch Beschluß des Gemeinderates vom 19.07.1983 aufgestellt.
 2. Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BBAuG am 15.10.1983 öffentlich bekannt gemacht.
 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a (2) BBAuG erfolgte am 20.10.1983.
 4. Die Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 14.09.1984 öffentlich bekannt gemacht.
 5. Dieser Plan hat gemäß § 2 a (6) BBAuG in der Zeit vom 1.02.1984 bis 1.03.1984 öffentlich ausgelegen.
 6. Der Plan wurde gemäß § 10 BBAuG vom Gemeinderat am 19.09.1984 als Satzung beschlossen.
 7. Dieser Plan wurde gemäß § 11 BBAuG durch das Landratsamt Tuttlingen genehmigt am
 8. Die Genehmigung dieses Planes wurde gemäß § 12 BBAuG am ortsätzlich bekannt gemacht.
 9. Der Bebauungsplan ist dem 31.07.1984 rechtsverbindlich.
Spaichingen, den
- Anlage 2
- STADT : SPAICHINGEN
KREIS : TUTTLINGEN
- BEBAUUNGSPLAN
- „ESPAN“
- M. 1:500
- Nur der farblich angelegte Plan ist rechtsverbindlich!
- GEFERTIGT: 14.11.1983
- ING. BÜRO M. BREINLINGER
KANALSTRASSE 1-5
7200 TUTTLINGEN
TEL. (07461) 72001/72002