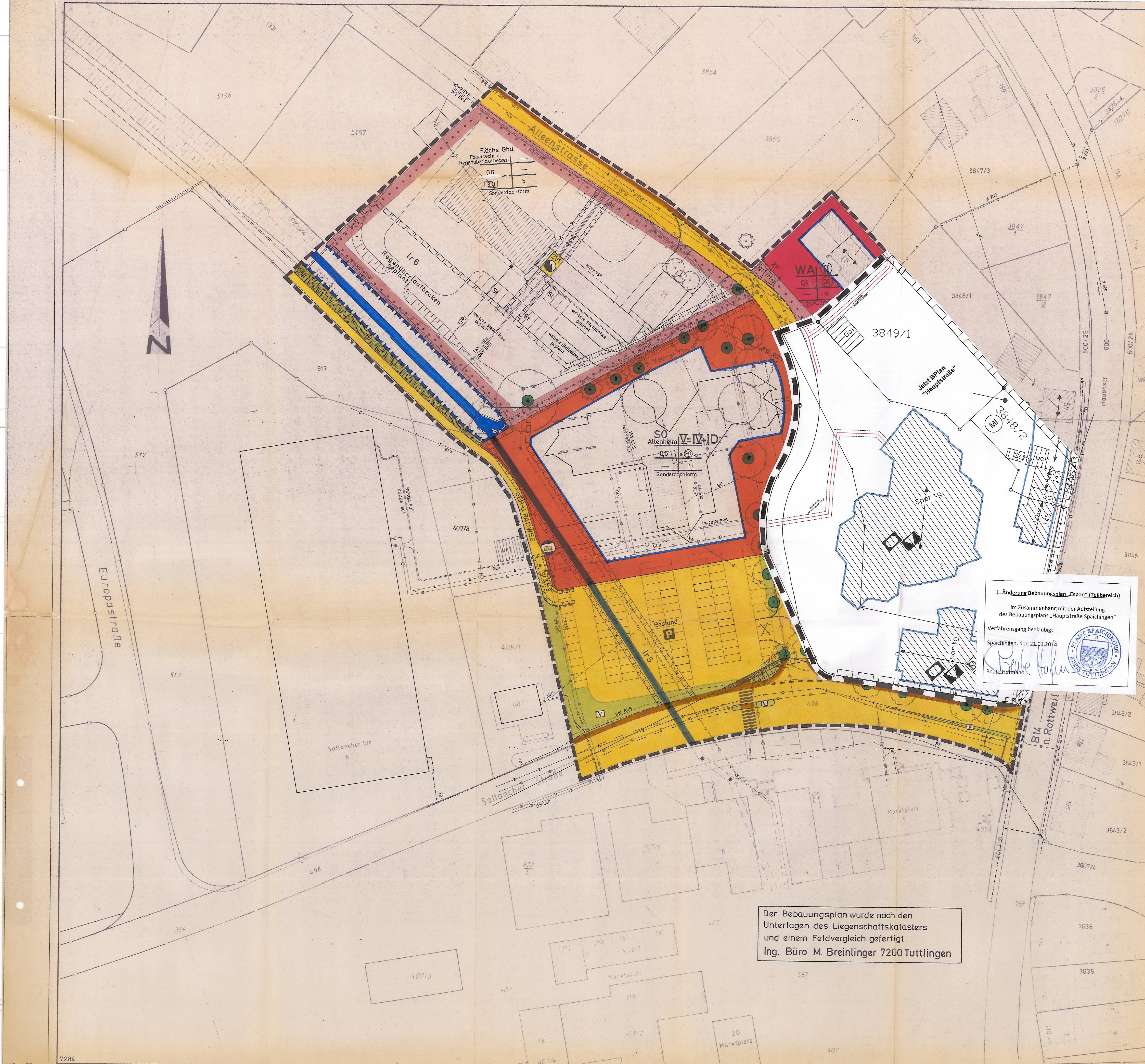




Der Bebauungsplan wurde nach den
Unterlagen des Liegenschaftskatasters
und einem Feldvergleich gefertigt.
Ing. Büro M. Breinlinger 7200 Tuttlingen

ZEICHENERKLÄRUNG:

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Verweise B. 1.1
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Verweise 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)
- Geschäftszahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Isolierte (abzweckende) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Verweise B. 2.3
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO)
Festsetzung
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauNVO)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauNVO),
Sichtfelder

- Verkehrsmittel (§ 9 (1) Nr. 11 BauNVO)
- Gehweg
- Fahrbahn
- Strassenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) nur auf der bezeichneten
Strecke zulässig
- Verkehrsgrünfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauNVO)
Elektrizität
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauNVO)
Gas
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauNVO)
- Flächen für die Wasserversorgung
(§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauNVO)
- Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauNVO)
- Bindungen für die Erhaltung von Uferstreifen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs
planes (§ 9 (7) BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsabläufe
- unverändliche Vorzeichnung für die Grundstücksgrenzen
- unverändlicher Bebauungsvorschlag
- Gebäude wird abgebrochen

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Garage
- Wirtschaftsgebäude
- Industriegebäude
- Kanalleitung
- Hauptabwasserleitung
- Wasserleitung
- Gasleitung
- Stromleitung Erdkabel
- Freileitung
- Stromleitung (Beleuchtungskörper)
- Deutsche Bundespost
- Genau 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. 5. 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 (Ges.Bl. S. 352),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges.Bl. S. 116)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBl. 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 Planzeileinschrieb.
 - 2.2 Die Dachgeschosse dürfen unter Einhaltung der zulässigen bauordnungs-
rechtlichen Festsetzungen als Vollgeschosse genutzt werden.
 - 2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Bau-
grenzen ausgewiesen.
 - 2.4 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächen-, Geschöpf- und Bau-
massenzahlen sind Höchstwerte.
 - 2.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
 - 2.5.1 Es ist offene und besondere (abzweckende) Bauweise vorgeschrieben gemäß
§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
 - 2.5.2 In der "Besonderen Bauweise" sind Gebäude mit einer Länge über 50 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 abgeglegtem 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 First-
richtung für den Hauptbaukörper festgelegt.
 - 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.



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 17.02.1989
Landratsamt
[Signature]

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 14.01.1984 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 19.03.1984
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
öffentlich bekannt gemacht.
9. Der Bebauungsplan ist seit dem 31.07.1984 rechtsverbindlich.

Spaichingen, den

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 abgewalmt 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 Traufsenhöhe bei 2-geschossigen Häusern (oder bei 3-geschossigen Häusern,
wenn das 3. Vollgeschos im Dachraum liegt)
 - 3.2.1 Die Traufsenhöhe für Allgemeine Wohngebiete (Unterkannte vorgehängte
Rinne bzw. Verschönerung bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,80 m über
der Oberkante Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten Außen-
wänden liegen.
 - 3.2.2 Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m
über der Oberkante Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten
Außenwänden liegen.
 4. Einfriedungen
Einfriedungen und freistehende Mauern sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
und mit der Baurechtsbehörde festzulegen.
 5. Freileitungen (§ 111 Abs. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen und Fernleitungsleitungen sind bei Neuverläge
innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

D. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE

1. Fußwege als privatrechtliche Zugänge, Stellplätze und Garagenvorplätze
sollen durch Verbundsteine oder Betonsohlesteine gestaltet werden.

E. BESONDERE HINWEISE

- In der Begründung zu dem Bebauungsplan sind Hinweise über:
- 3.2.1. Öffentliches Gewässer lt. Ordnung Prim
 - 3.2.1.1 Altlauf der Prim
 - 3.2.2 Untergrundverhältnisse

Anlage 2

STADT : SPAICHINGEN
KREIS : TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„ESPAN“

M.1:500

mit 1. Änderung vom 23.01.2014

Nur der farblich angelegte Plan ist rechtsverbindlich!

GEFERTIGT: 14.11.1983

ING. BÜRO M. BREINLINGER
KANALSTRASSE 1-5
7200 TUTTLINGEN
TEL. (07461) 72001/72002