

Bebauungsplan „Gunninger Straße“ 5. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 13.12.2007 und den örtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2007 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316-Novelle BauGB 2007).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 14.12.2004 (GBl.S. 578).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ,
§§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zugelassen werden:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z.B. mit breittufig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze vorgeschrieben.

Gebäudehöhen

Firsthöhen und Traufhöhen werden entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone und der Systemskizzen A und B als Mindest-(mind.) und Höchstwerte (max.) vorgeschrieben.

Die Gebäudehöhen sind als Normalhöhen NN festgesetzt worden.

Traufhöhe (TH)

Als maximale Traufhöhe TH wird das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Aussenwand mit der Dachhaut definiert.

Firsthöhe (FH)

Als maximale Firsthöhe FH wird das Maß des höchsten Punktes des Daches (First) definiert.

3. **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

o = offene Bauweise

4. **Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firststrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 23 BauNVO

Sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenze zulässig.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Entsprechend dem Planeinschrieb werden als Höchstgrenze pro Einzel- und Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten festgesetzt.

7. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
§§ 12-14 BauNVO

7.1 **Garagen und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

7.2 **Nebenanlagen**

7.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.

7.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage à 30 m³ zulässig.

8. **Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs. 1 Nr.12,13 und 24 BauGB

8.1 **Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

Die Stadt Spaichingen ist nach § 126 Abs. 1 Bau GB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

9. **Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

9.2 **Private Grünflächen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

10.1 **Schonender Umgang mit Boden**

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Grundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Boden vorher abzuschleifen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

10.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Aussenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Schuhmacher
Bürgermeister

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 13.12.2007 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2007 werden folgende

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 14.12.2004 (GBl. S. 578)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1. Dachform und Dachausbildung

- 1.1 **Dachform, Dachneigung**
Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten:
SD = Satteldach
PD = Pultdach

Als Satteldach entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung gelten auch gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz am First nicht mehr als 1,3m beträgt.

- 1.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind mit Flach- Pult- oder Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 18° zu versehen.
Flachdächer bis 3° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus stand-ortgerechten Kräutern und Gräsern zu begrünen.

1.3 **Dachaufbauten, Dachanschnitte**

Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nur bei Satteldächern über 35° Neigung zulässig:

Die Länge der Dachgauben darf max. 50% der Trauflänge betragen.

1.4 **Solaranlagen**
Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie in die Dachfläche so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

1.5 **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Höhenlage ist im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

2. **Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken**

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserundurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

Auf wasserundurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge wegen evtl. Bodenverunreinigung nicht gewaschen werden.

3.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße sind 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu führen. Einfriedungen als Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,30 m - im Bereich der an Straßeneinmündungen freizuhaltenden Sichtdreiecke 0,80 m - zulässig.

Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

4.

Pflanzgebot und Unterhaltung

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV). Das Pflanzen reiner Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

4.1

Pflanzbindung und Unterhaltung

Auf den privaten Baugrundstücken ist ab 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Baum II. Ordnung lt. Pflanzenliste (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen.
Ab 600 m² Grundstücksfläche kann stattdessen ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste gesetzt werden. Außerdem können einheimische Obstbäume gepflanzt werden.

Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

5. Abgrabungen und Auffüllungen
- a) Gepflanzte Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- c) Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 26,5 Grad (Höhe:Länge = 1:2), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen. Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschoss-
rofußbodenhöhe liegen.
6. Antennen, Satellitenempfangsanlagen
- § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
- Je Wohngebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.
7. Oberirdische Behälter
- Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.
8. Müllbehälter
- Müllbehälter/Mülleimer sind einzuhäusen oder mit einem Rankgerüst zu versehen. Das Rankgerüst ist dicht zu begrünen.
9. Niederspannungsfreileitung
- Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.
- § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
10. Abwasserbeseitigung
- Schmutzwasser und Regenwasser werden im Mischsystem abgeleitet.
- C. Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

D.

Hinweise

Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt. Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.

Schumacher
Bürgermeister

G:\BAUAMT\Mehhorn\Festsetzungen BP Gunninger Str.doc