

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gunninger Straße“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vom 30.8.2004 und den örtlichen Bauvorschriften vom 30.8.2004 werden folgende

#### **Bauplanungsrechtliche Bauvorschriften**

festgelegt.

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995, S. 617) geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

#### **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**

- 1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) absatz 1 + 2 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 Es gelten die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschößflächenzahlen.
- 2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 3 WE je freistehendem Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2.4.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind max. 2 WE je Gebäudeteil zulässig.

#### **3. Bauweise**

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Hausgruppe zulässig.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan eingeschrieben.

### 3.3 Garagen

Angebaute Garagen sind mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder mit Flachdach zu versehen.

### 4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind nur an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig:

Überdachte Freisitze sind auch ausserhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundflächen 20 m<sup>2</sup>, Gesamthöhe 2,80 m, Deckung waagrechte Holzbalken oder Metallkonstruktion, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf  $\frac{3}{4}$  der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

#### Geräte- und Geschirrhütten

Zusätzlich zu einer Pergola ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit Ausnahme von Kleintierställen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich.

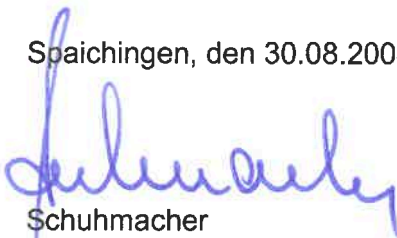
Als Vorgarten gilt derjenige Teil des Grundstücks zwischen dem Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 30 m<sup>3</sup> aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriss haben.

Die Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen; das Dach ist in Material und Farbe wie das Hauptgebäude einzudecken. (Gewächshäuser ausgenommen). Die Firsthöhe darf max. 3,00 m, die Traufhöhe soll ca. 2,00 m betragen.

### C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 30.08.2004



Schuhmacher  
Bürgermeister