

Bebauungsplan „Hinterer Grund III“ in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 12.07.1995 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzung - Bebauungsvorschriften  
festgelegt

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB1. I. S. 2253) gültig ab 01.07.1987
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL I. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBL. 1990, Seite 426).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBL. S. 132).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL I. S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL I. S. 132) 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) Abs. 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 Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.
  - 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.
  - 2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 3 WE je Gebäude festgelegt ( §9 Abs 1 Nr. 6 BauGB)

### 3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) Bau NVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzuordnen. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gegen den Straßenraum mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Garagen können auch als Einbau im, oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Diese Garagenanbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Sind Garagenstandorte als Einbau im, oder als Anbau am Hauptgebäude durch Planeinschrieb definiert, sind Garagen nur dort zulässig.

Bei Garagenanbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu versehen.

Flachdachgaragen sind zu begrünen.

### 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 Pergolen 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.
- 4.3 Geräte und Geschirrhütten. Zusätzlich zu einer Pergola ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit Ausnahme von Kleintierställen gemäß § 14 Abs. 1 Bau NVO 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. Diese Vorgaben gelten auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen (bis 20 m<sup>3</sup> umbauten Raumes)

Hinweis: ?

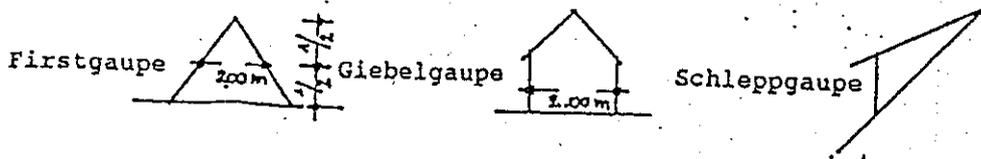
Mit Nebenanlagen ist grundsätzlich ein Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Ermittlung des umbauten Raumes sind offene Überdachungen im Anschluß an geschlossene Gebäude mitzurechnen.

### C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 Bau GB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL. I. S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bauordnungsplanes.

#### 1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

- 1.1 Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.
- 1.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind, sofern nicht durch Planeinschrieb als Flachdach definiert, mit Sattel- oder Walm-dach von 18° - 28° DN zu versehen. Über § 7 (1) LBO hinaus, ist bei Garagen an den im Bebauungsplan festgelegten Standorten eine Firsthöhe bis zu 4,50 m zulässig. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe (max. 3,0 m) sowie der Wandansichtsfläche (max. 25 m<sup>2</sup>) bleibt die Mehrhöhe des Firstes über 4,0 m hinaus unberücksichtigt.
- 1.3 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,00 m zulässig. SchlepPGAuppen dürfen 1/3, die Summe der Einzelgauppen 1/2 der Traulänge nicht überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind bis max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.



Alle Gaupen müssen außer im Traufbereich von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

1.4 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem oder braunem Material vorzunehmen. Bei aneinandergebauten Garagen ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

#### 1.5 Traufgesimshöhe

a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

c) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

#### 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von  $\pm 25$  cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Plan-einschrieb definiert.

#### 1.7 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Wassergebundene Wege und Zufahrten sind zulässig und dürfen seitlich mit einem Pflasterbund eingefasst sein. Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

#### 1.8 Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

Im Bereich der Sichtflächen an Straßeneinmündungen (siehe Plan-einschrieb) dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m von Straßenoberkante gemessen, nicht überschreiten.

#### 1.9 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenze sind Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

#### 1.10 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

#### 1.11 Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

#### 1.12 Müllbehälter

Für Müllbehälter bzw. Container ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

#### 1.13 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

### D. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

E. Hinweis

a) Stellplätze und Garagen

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße. Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

bis 50 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz

bis 100 m<sup>2</sup> = 1,5 Stellplätze (bei 1 Wohneinheit wird auf 2,0 Stellplätze aufgerundet)

bis 100 m<sup>2</sup> = 3,0 Stellplätze (bei 2 Wohneinheiten je Geb.)

bis 100 m<sup>2</sup> = 5,0 Stellplätze (bei 3 Wohneinheiten je Geb.)  
usw., d. h. ab 0,5 Stellplätze wird aufgerundet.

über 100 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze

b) Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

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.

Spaichingen, den 12.07.1995

Teufel  
Bürgermeister *Teufel*



Anzeigeverfahren  
gem. § 11 BauGB durchgeführt;  
Verletzungen von Rechtsvorschriften  
werden nicht geltend gemacht

Landratsamt Tuttlingen

28. Juni 1996