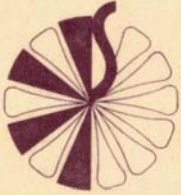


HOFENER ÖSCHLE I



BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE SPAICHINGEN

OBJEKT BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB
1:500

HOFENER ÖSCHLE

PLAN NR.

GEFERTIGT

ÄNDERUNGEN

GESEHEN

27.10.88 / 10.01.89

SL.

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

Landratsamt Tuttlingen

9. Aug. 1989



Verfahrensgang beglaubigt.

Spaichingen, den 10.05.1989

Teufel
Bürgermeister

neu.



18.04.88

22.11.88

Verfahrensvermerke

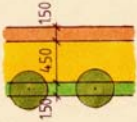
Bürgermeister

Heu.



- | | |
|---|-------------------|
| 1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungs-
planes durch den Gemeinderat | 18.04.88 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 23.11.88 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 25.05.88 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 29.11.88 |
| 5. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat | 09.01.89 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 01.02. - 01.03.89 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 19.01.89 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 5. April 1989 |
| 9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als
Satzung durch den Gemeinderat | 5. April 1989 |
| 10. Vorlage an das Landratsamt | 11. Mai 1989 |
| 11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes | |
| 12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung | |
| 13. Öffentliche Bekanntmachung | |
| 14. Bestätigung der Rechtskraft | |

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II(I+U) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (UNTERES GESCHOSS IM KELLERBEREICH)
- II(I+D) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (OBERES GESCHOSS IM DACHRAUM)
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- ^33-46° DACHNEIGUNG
- ↔ FIRSTRICHTUNG (GEBÄUDESTELLUNG)
-  GEHWEG
FAHRBAHN
GRÜNSTREIFEN MIT HOCHSTAMMBEPPFANZUNG
- BAUGRENZE
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICH
- △△△△△ VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTFELDER)



MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN (VER- U.
ENTSORGUNG -WASSER, GAS, STROM, ABWASSER)



FLÄCHEN FÜR FREISTEHENDE GARAGEN MIT
FIRSTRICHTUNG



UMSPANNSTATION DER EVS



ZU ERHALTENDE BÄUME



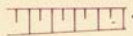
PFLANZEMPFEHLUNG (BÄUME)



PFLANZEMPFEHLUNG (STRÄUCHER, HECKEN)



WASSERGRABEN



BÖSCHUNGEN



SPIELPLATZ



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG



VERTEILER



STANDORTEMPFEHLUNG FÜR WOHNGEBÄUDE



ÖFFENTLICHES GRÜN



STRASSENBELEUCHTUNG

Verfahrensgang beglaubigt.

Saichingen, den 10.05.1989

[Signature]
Taufel

Vorlage für den Gemeinderat Nr. 81/92
für die Sitzung am 14.09.1992

B. Böhmer
H. K. d.

Vereinfachte Änderung verschiedener Bebauungspläne
für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen
sowie Geräte- und Geschirrhütten

A. Änderung

Vorgang: Beratung im Technischen Ausschuss am 20.01.92
und Gemeinderat am 16.03.92 (Vorlage 30/92)

I. Sachverhalt

Auf Grund entsprechender Empfehlung des Technischen Ausschusses hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das formelle Verfahren zur vereinfachten Änderung verschiedener Bebauungspläne für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen sowie Geräte- und Geschirrhütten durchzuführen (siehe III.)

II. Stellungnahme der Verwaltung

Um die materiellen Voraussetzungen für die vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB zu erfüllen, wurde das Beabsichtigte am 03.09.92 in den Tageszeitungen bekannt gemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Einwendungen bis zum 08.09.1992 vorgebracht werden können. Hierauf sind keinerlei Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden.

III. Beschlussvorschlag

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 und § 13 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBL. S. 2253) wird in den nachstehend aufgeführten Bebauungsplänen folgende Regelung für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen sowie Geräte- und Geschirrhütten als

S A T Z U N G

gemäß § 13 Baugesetzbuch beschlossen:

§ 1

Pergolen sind nur zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:

Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m; Abstände zu Grundstücksgrenzen 2,50 m.
Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

§ 2

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 m³ 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 m³ 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.

§ 3

Bebauungspläne

Befangenheit:

1. Lützelesch I	(3. Änderung)	StR. Merkt
2. Lützelesch II	(1. Änderung)	BM Teufel, StRe. Dreher, Dr. Aicher
3. Primstraße I	(1. Änderung)	StR. Schuhmacher
4. Heubergbahndamm	(1. Änderung)	StR. Wenzler
5. Ried-Hochsteig	(5. Änderung)	StRe. Wenzler, Dr. Aicher
6. Rohrentalstraße	(2. Änderung)	StR. Bolsinger
7. Bubsheimer Straße	(1. Änderung)	StR. Thurn
8. Scheibenbühl I	(2. Änderung)	
9. Scheibenbühl II	(1. Änderung)	
10. Griessen	(1. Änderung)	StR. Wenzler, Weißer
11. Schwampenbühl I	(6. Änderung)	BM Teufel, StRe. Wenzler, Klein, Mey
12. Hofener Öschle I	(1. Änderung)	
13. Hofener Öschle II	(2. Änderung)	StRe. Knapp, Thurn
14. Bulzen I/Teilbereich	(5. Änderung)	BM Teufel, StRe. Honer, Weißer, Riedmiller, Dreher
15. Martin-Luther-Straße		StRe. Schuhmacher, Germann
16. Robert-Koch-/ Alleenstraße	(1. Änderung)	
17. Taläcker I	(2. Änderung)	StR. Eyrich
18. Taläcker II	(3. Änderung)	BM Teufel, StR. Dr. Aicher
19. Gansäcker I	(4. Änderung)	StR. Klein
20. Gansäcker II	(2. Änderung)	StR. Riedmiller
21. Lache I	(2. Änderung)	
22. Lache II	(4. Änderung)	StR. Wenzler
23. Raine I	(4. Änderung)	StRe. Germann, Mey

23. Raine II	(3. Änderung)	BM Teufel, StR. Honer
24. Längelen	(6. Änderung)	StRe. Dreher, Honer
25. Längelenweg-Ost	(1. Änderung)	
26. Dellinger Weg	(1. Änderung)	
27. Wangen I	(4. Änderung)	StR. Schuhmacher
28. Lehmgrube II	(2. Änderung)	
29. Gunninger Straße	(2. Änderung)	StR. Mey

§ 4

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Teufel



Stadt Spaichingen

Amtliche Bekanntmachung

Inkrafttreten von Bebauungsplänen

1. „Hofener Öschle III“/2. Änderung „Hofener Öschle I“ (Teilbereich)

Der Bebauungsplan „Hofener Öschle III“/2. Änderung „Hofener Öschle I“ (Teilbereich) wurde vom Gemeinderat am 19. 6. 2000 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom 19. 7. 1999/10. 1. 2000/13. 3. 2000.

2. „Wangen III“/6. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich)

Der Bebauungsplan „Wangen III“/6. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich) wurde vom Gemeinderat am 19. 6. 2000 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom 13. 7. 1999/13. 3. 2000.

Mit dieser Bekanntmachung treten die

Bebauungspläne „Hofener Öschle III“/2. Änderung „Hofener Öschle I“ (Teilbereich) und „Wangen III“/6. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich) in Kraft. Jedermann kann sie bei der Stadt Spaichingen, Zimmer 30, Marktplatz 19, in 78549 Spaichingen, einsehen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung wird nach § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres in den Fällen des § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, innerhalb von 7 Jahren bei Mängeln der Abwägung seit Bekanntmachung dieser Bebauungspläne gegenüber der Stadt Spaichingen schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Ein Normenkontrollantrag kann von jedermann, der einen Nachteil durch die Rechtsvorschrift erlitten hat, innerhalb von zwei Jahren beim Verwaltungsgerichtshof gestellt werden (§ 47 Abs. 2 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

STADT SPAICHINGEN

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan "Hofener Öschle I"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat am 05.04.1989 den Bebauungsplan "Hofener Öschle I" als Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 - 3, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 27.10.88
2. Bebauungsvorschriften vom 27.10.88
3. Lageplan vom 27.10.88/10.01.89

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 3, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

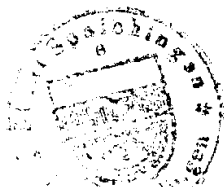
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Spaichingen, den 06.04.1989

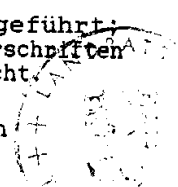
Reufel *Reufel*



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

Landratsamt Tuttlingen

9. Aug. 1989



Bebauungsplan "Hofener Öschle" in Spaichingen
Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 18.04.1988 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Hofener Öschle" zu erstellen. Die Stadt verfügt nur noch über zwei Bauplätze. Demgegenüber liegen derzeit 32 Anträge von Bauplatzinteressenten aus Spaichingen bei der Kämmerei vor. Es wird also zwingend erforderlich 1989 ein neues Wohnbaugebiet zu erschließen, damit Spaichinger Bürger ihre Wohnbauabsichten im Ort verwirklichen können.

Das Baugebiet am nordwestlichen Ortsrand von Spaichingen soll mit einer Bruttofläche von 6,74 ha ausgewiesen werden. Die Erschließung erfolgt in zwei Bauabschnitten, wobei von den geplanten 62 Gebäuden 43 im 1. Bauabschnitt zu verwirklichen sind.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist das Plangebiet mit 3,0 ha enthalten. In der derzeit laufenden 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die zusätzliche Wohnbaufläche von 2,91 ha und die Grünfläche entlang des Schwampenbaches mit 0,83 ha enthalten. Im Rahmen der Behördenhörnung zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde vom Regierungspräsidium gefordert, die zusätzliche Wohnbaufläche an anderer Stelle zu reduzieren. Die Stadt hat sich bereit erklärt, die mit 8,7 ha ausgewiesene Baufläche "Hochsteig" vorläufig auf 5,79 ha zu verkleinern. Das Gebiet wird begrenzt: (geringfügige Gebietsverkleinerung gegenüber dem Aufstellungsbeschluß) durch das Baugebiet "Schwampenbühl" im Osten, durch die Parzellen 4040 und 4027/1 im Süden, durch die Parzellen 4441/2, 4442/2, 4444/1, 4447/1, 4454/2, die Gebäude Hauptstraße 238/1, 240, 244/1 sowie die angeschnittenen Parzellen (Teilflächen) 4428, 4427, 4426, 4429, 4430, 4431/1, 4431/2, 4423 und 4432 im Westen und im Nordwesten und durch den Feldweg 377 sowie die angeschnittenen Parzellen (Teilflächen) 4393, 4394, 4392, 4398, 4400 und 4401/1 im Norden.

Die Stadt bemüht sich, alle Parzellen im Plangebiet aufzukaufen und durch die Bebauungsplanung neu zu ordnen. Derzeit befinden sich bis auf 3 Parzellen (diese liegen im geplanten II. Bauabschnitt) alle Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Eigentum der Stadt.

Das Baugebiet hat ein leichtes Gefälle von Nordost nach Südwest. Die Hanglage ist mit Ausnahme des Geländeeinschnittes durch den Schwampenbach annähernd gleich und weist einen relativ guten Baugrund auf. Mit geringen Behinderungen bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes ist beidseitig des Baches zu rechnen.

Vorhandene Bäume werden im öffentlichen und im privaten Grundstücksbereich soweit wie möglich erhalten (siehe Bebauungsplaneinschrieb). Neupflanzungen als Straßen- und Wegebegleitgrün sind im ausreichenden Maße vorgesehen und werden in den dafür ausgewiesenen öffentlichen Grünstreifen gepflanzt.

3. Bauliche Eingliederung und Planungskonzept

Die ausgewiesenen Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 771 m² entsprechen dem Wunsch der künftigen Bauinteressenten. Mit diesen wurde in einer gemeinsamen Bürgeranhörung die Erschließung, die Parzellierung und die bauliche Nutzung vorgeklärt. Die Nettobaufläche von 4,78 ha läßt 62 Gebäude zu, wobei 6 Gebäude auf privaten Parzellen errichtet werden. Es ist Allgemeines Wohngebiet geplant, in welchem zweigestockige Gebäude mit einer Dachneigung bis zu 46 Grad gebaut werden können. Hierbei kann je nach Planeinschrieb das Dach- bzw. Kellergeschoß als zweites Vollgeschoß genutzt werden. Die Gebäude wurden soweit wie möglich auf "Lücke" gesetzt um eine optimale Belichtung und Aussicht zu gewährleisten. Die gilt auch für die Anschlußbebauung entlang der Schwarzwaldstraße 7 - 19, wo versucht wurde, mit den Neubauten eine westliche Abriegelung der vorhandenen Gebäude zu verbinden. Den Anliegern soll entsprechend deren Antrag ein 2,0 m breiter Grundstücksstreifen veräußert werden.

- Der ehemalige Aussiedlerhof auf der Parzelle 4435 wird abgebrochen. -

Im südlichen Planbereich ist an der Schwarzwaldstraße - zugänglich vom Lärchenweg - eine Kinderspielplatzfläche mit ca. 14 ar ausgewiesen. Der Spielplatz soll vorläufig nicht ausgebaut werden.

Der das Baugebiet durchfließende Schwampenbach wird in seiner Lage nicht verändert. Mit der geplanten Bebauung wird ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten. Beim Gebäude Ecke Lärchenweg/Hörnweg ist eine geringfügige Abstandsunterschreitung möglich. Das Gebäude ist jedoch durch die vorgegebene Erdgeschoßhöhe nach dem Verdolungsteil nicht gefährdet. Der Bach bleibt im öffentlichen Eigentum und wird nicht durch Auffüllungen verändert.

Falls bei den Erdarbeiten Bodenfunde auftreten, ist dies dem Landesdenkmalamt Freiburg frühzeitig zu melden.

4. Erschließung

4.1 Allgemeines

Die Verkehrsfläche (0,96 ha) und das Verkehrsgrün (0,17 ha) beanspruchen eine Fläche von ca. 15 % der Bruttobaufläche. Durch Grunderwerb und Gebäudeteilabbruch im Bereich Hauptstraße 240 wird das Baugebiet mit der Haupterschließungsstraße "Hofener Öschle" an die Hauptstraße (B 14) angeschlossen. Verkehrstechnisch kann diese Anbindung nicht voll befriedigen, so daß langfristig, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, eine verbesserte Hauptanbindung an die B 14 erfolgen muß. Wo der künftige Anschluß geplant wird, ist noch offen.

Bei der inneren Erschließung wurde abgesehen von der Vogesenstraße statt einer "Verkehrsberuhigung" der Einzelstraßen eine Verkehrsentflechtung konzipiert. Die Wohnquartiere werden lediglich mit den Anliegerverkehr belastet.

Der LKW-Durchgangsverkehr zum Erdauffüllplatz "Hofener Ried" wird aus dem Wohngebiet verlagert und über die Feldwege FW 191 und Parzelle 4447/3 geführt.

4.2 Erschließungsanlage

Die Erschließungsstraßen werden überwiegend 4,50 m breit ausgebaut und erhalten einen einseitigen Gehweg (1,50 m breit) und einen Pflanzstreifen (1,50 m breit).

Die Straße "Hofener Öschle" wird 5,50 m breit, mit einseitigem 1,50 m breiten Gehweg und 0,50 m Sicherheitsstreifen. Die Vogesenstraße wird 5,50 m breit ausgebaut. Es wird ein 1,50 m breiter Gehweg angelegt, der durch einen 2,0 m breiten Pflanzstreifen von der Fahrbahn abgetrennt ist. Wenn die Vogesenstraße später als Haupterschließungsstraße an die B 14 anschließt, soll die Anbindung an die Schwarzwaldstraße umgebaut werden.

Die Anbindung des Lärchenweges an die Schwarzwaldstraße erfolgt derzeit nur als Fußgänger Verbindung. Die notwendige Fläche zum Straßenausbau bleibt im Eigentum der Stadt.

4.3 Benutzender Verkehr

Die erforderlichen Parkierungsflächen werden entsprechend den Bauvorschriften auf den Privatgrundstücken errichtet. Stellplätze und Garagenvorflächen sollen mit wasserdurchlässigem Material (Splitt, Rasengittersteine, Fahrstreifen o. Ä.) befestigt werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Wasser ist gesichert. Das Gebiet soll erdverkabelt werden. Die vorhandene Freileitung wird abgebaut. Auf Parzelle 4347 ist eine neue Umspannstation geplant. Die Wasserleitungen werden mit min. NW 100 verlegt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt. Als Folge der Baugebietsausweisung ist der Regenüberlauf Nr. 7 (Schwampengasse) umzubauen.

5. Erschließungskosten für das Gesamtgebiet

Stand 10/88 einschließlich Kosten für Planung und Bauleitung (ohne Grunderwerb, Vermessungskosten und die Anlage eines Spielplatzes).

Straßenbau	1.240.000,-- DM
Gehwege und Fußwege	120.000,-- DM
Entwässerung einschließlich Hausanschlüsse	1.660.000,-- DM
Wasserversorgung	320.000,-- DM
Verkehrsgrün und Grünflächen	60.000,-- DM
Ausräumen und Instandsetzen des Baches	50.000,-- DM
Beleuchtung	200.000,-- DM
Folgekosten am Regenüberlauf Nr. 7	220.000,-- DM
Feldwege umliegen und angleichen	20.000,-- DM
Abbruch Aussiedlerhof	30.000,-- DM
	3.500.000,-- DM
	=====

Die Kosten werden abschnittsweise, dem Ausbaubedarf entsprechend, in den jeweiligen Haushaltsplänen der Stadt finanziert. Für 1990 wurden insgesamt 1.300.000,-- DM als 1. Rate eingestellt.

Teufel
Bürgermeister



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

Landratsamt Tuttlingen

Bebauungsplan "Hofener ÖschleI" in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 27.10.1988 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) gültig ab 01.06.1987.
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770).
3. Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1769).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1.1 Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) 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 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan eingeschrieben
- 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend dem 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. Bei Garagenanbauten dürfen diese die Baugrenzen überschreiten.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.
- 4.2 Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m, Deckung waagerechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 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 Bebauungsplanes.

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.

Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 24° zu versehen.

- 1.2 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 1,70 m zulässig. Schleppgauppen dürfen 1/3, die Summe der Einzelgauppen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind bis max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.

Firstgaupe  , Giebelgaupe  , Schleppgaupe 

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

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

1.4 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.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

1.6 Einfriedigungen

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

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

1.7 Abgrabungen und Anfüllungen

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

1.8 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

1.9 Oberirdische Behälter

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

1.10 Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.11 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

D. Hinweise

a) Stellplätze

Die Baurechtsbehörde verlangt je Wohneinheit 2 Stellplätze. Sind mehrere Wohneinheiten je Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten 3, für 3 Wohneinheiten 5 Stellplätze verlangt.

b) Duldung von Randbefestigungen

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.

c) Grünstreifen

Entlang von öffentlichen Erschließungsanlagen ist ein 1,50 m breiter Grünstreifen geplant. Er gehört zum Straßenbereich und wird mit Laubbäumen bepflanzt. Nach der Anlage der Grünstreifen ist dieser von den jeweiligen Angrenzern zu pflegen und zu unterhalten. Diese öffentlichen Flächen sind unter anderem zum Zwecke der Schneelagerung vorgesehen.

Spaichingen, den 27.10.1988 /24.04.1989

Teufel

Teufel
Bürgermeister

hu

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

Landratsamt Tuttlingen
9. Aug. 1989

