

Ur fassung

**Bebauungsplan „Hofener Öschle III“/2. Änderung „Hofener Öschle I“  
(Teilbereich) in Spaichingen**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.07.1999/10.01.2000/  
13.03.2000 im Maßstab 1:500 werden folgende

**Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften**

festgelegt.

**A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. 1998, S. 137).
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, vom 08.09.1995, (GBl. 1995, S.617).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

**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 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschößflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 3 WE je freistehenden Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2.4.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind max. 2 WE je Gebäudeteil zulässig.

### 2.5 Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz zu erstellen. Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße. Es sind folgende Stellplätze erforderlich: Bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 Stellplatz, bis 100 m<sup>2</sup> = 1,5 Stellplätze. Sind mehrere Wohneinheiten bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten 3, für 3 Wohneinheiten 5 Stellplätze verlangt. Über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 3. Bauweise

3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Es sind Einzel-, Doppelhäuser sowie eine Hausgruppe zulässig.

3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.

3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzuordnen. Aneinandergebauete 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. Die 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.

Die Dächer von Flachdachgaragen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung (min. 8 cm Substratstärke) dauerhaft zu versehen. Garagenbaukörper sind mit mindestens 2 Kletterpflanzen 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 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.

#### 4.3 Geräte- und Geschirrhütten, Unterstellmöglichkeiten für Mülleimer

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 vom 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.

#### Hinweis:

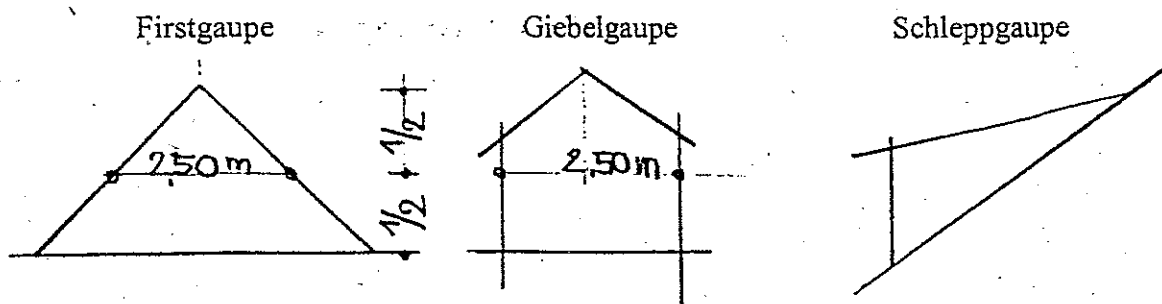
Mit Nebenanlagen ist grundsätzlich ein Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Ermittlung des umbauten Raumes sind offene Überdachungen im Anschluss an geschlossene Gebäude mitzurechnen.

### C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften 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.
- 1.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind, sofern nicht durch Pläneinschrieb als Flachdach definiert, mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 28° DN zu versehen.
- 1.3 Gaupen als First- oder Giebelgaupen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 m zulässig. SchlepPGAupen dürfen  $\frac{1}{3}$ , die Summe der Einzelgaupen  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgaupen (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, braunem oder grauem 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 von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

1.7 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Wassergebundene Wege und Zufahrten sind erwünscht und dürfen seitlich mit einem Randstein oder Pflasterbund eingefasst sein. Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/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 laubtragenden Hecken und Zäunen zulässig. Einfriedigungsmauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

Bei Erstellung von Zäunen sind diese durch standortgerechte Laubgehölze in Form von Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen.

Im Bereich der Sichtflächen am Straßeneinmündungen (siehe Planeinschrieb) dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m von Straßenoberkante gemessen, nicht überschreiten.

## 1.9 Pflanzbindung/Pflanzempfehlung

### 1.9.1 Pflanzbindungen und Erhalt der Bepflanzungen für öffentliche Bereiche.

Westlich und östlich des Plangebietes pflanzt und unterhält die Stadt Spaichingen Bäume und Sträucher entsprechend dem Bebauungsplan.

### 1.9.2 Pflanzbindungen und Unterhaltung von Bepflanzungen für die privaten Bereiche.

Je Grundstück ist ein mittelkroniger oder zwei kleinkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bäume, die entlang der Straßenbegrenzungslinien in einem Abstand von ca. 2,5 m geplant und im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet sind, werden durch den Erschließungsträger gepflanzt. Die Pflege und Unterhaltung sowie eine eventuelle Nachpflanzung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Von der Stadt vorgenommene Bepflanzungen werden auf die Pflanzbindungen (je m<sup>2</sup> - Grundstücksfläche) angerechnet.

### 1.9.3 Pflanzempfehlungen

Im Plan sind Empfehlungen für Pflanzstandorte ausgewiesen. Diese können den örtlichen Erfordernissen angepaßt werden.

### 1.9.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

sind als Gartenflächen anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die Art der Bepflanzung ist aus den Pflanzlisten des Gutachtens zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu entnehmen.

## 1.10 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.

## 1.11 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

## 1.12 Oberirdische Behälter

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

## 1.13 Müllbehälter/Mülleimer

Für Müllbehälter/Mülleimer ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen. Auf B, Ziffer 4.3 wird verwiesen.

## 1.14 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

### 1.15 Trennsysteme

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten. Die Auffanggräben für anfallendes Oberflächenwasser aus dem Gelände und dem Regenwasser der Dachflächen werden von der Stadt auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen angelegt. Dort, wo sich die Gräben auf Privatgrundstücken befinden, sind diese dauernd offen und funktionstüchtig zu pflegen und zu unterhalten.

### 1.16 Retentionszisternen

Für 15 Gebäude, deren Dachflächenwasser in den Schwampenbach entwässert, sind zwingend Retentionszisternen mit einer Größe von ca. 5 m<sup>3</sup> zu errichten, die ein Speichervolumen von ca. 3 m<sup>3</sup> und ein Rückhaltevolumen von ca. 2 m<sup>3</sup> haben. Die Stadt hat ein Betretungsrecht der Grundstücke zur Kontrolle der Drosseleinrichtung dieser Retentionszisternen.

## D. Ordnungswidrigkeiten

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

## E. Hinweise

### a) 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.

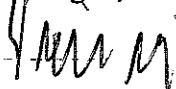
### b) Zisternen für dezentrale Regenwassernutzung.

Der Bau von Zisternen zur dezentralen Regenwassernutzung wird empfohlen. Hierbei sollten möglichst Zisternen mit Regenwasserdrosselung zum Einsatz kommen. Das Bauamt wird die Bauherren entsprechend beraten.

### c) Sonnenkollektoren, Solarnutzung, Photovoltaik

Die überwiegende Stellung der Gebäude ist für die Nutzung mit alternativen Energien geeignet. Sofern diese Anlagen erst später errichtet werden sollen, werden Leerrohre vom Dach zum Heizungskeller dringend empfohlen.

Spaichingen, den 20. Juni 2000



Teufel  
Bürgermeister

6.81.