

## Bebauungsplan „Hofener Öschle IV“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 7.7.2003 und den örtlichen Bauvorschriften vom 14.8.2003 werden folgende

### bauplanungsrechtliche Bebauungsvorschriften

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 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 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.

## 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 Garagen

a) Garagen sind innerhalb der Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes anzuordnen. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind gegen den Straßenraum mit gleichen Dachneigungen auszuführen. Die zweitbeantragte oder angezeigte Garage hat sich anzupassen.

b) Garagen können auch als Einbau im oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Angebaute Garagen außerhalb der Flächen für Garagen dürfen die Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten.

c) Angebaute Garagen sind mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu versehen. Dies gilt nicht bei zusammengebauten Grenzgaragen.

## 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 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

Teufel  
Bürgermeister

## Bebauungsplan „Hofener Öschle IV“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 7.7.2003 und den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom 14.8.2003 werden folgende

### örtliche Bebauungsvorschriften

festgelegt.

#### **A. Rechtsgrundlage**

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

#### **B. 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 Planeinschrieb 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 1/3, die Summe der Einzelgaupen 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 grauen 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 2,90 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.
- b) Ausnahmen 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 an 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 Erhaltung 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

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Baum II. Ordnung lt. Pflanzenliste B (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste A gesetzt werden. Im Plan dargestellte punktuelle Pflanzbindungen können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

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

#### Punktuelle Pflanzbindung für Bäume – privat

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind mittelgroß- und großkronige Bäume laut Pflanzenlisten A und B zu pflanzen. Die Standorte der im Plan dargestellten Bäume können den örtlichen Erfordernissen zur Herstellung von Grundstückszufahrten angepaßt werden. Entlang der Erschliessungsstraßen dürfen die im Plan dargestellten Pflanzbindungen max. 2 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. von der äußeren Gehwegkante entfernt gepflanzt werden.

#### Punktuelle Pflanzbindung für Bäume – öffentlich

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind großkronige Bäume durch die Stadt laut Pflanzenliste A (siehe Anlage – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG) zu pflanzen.

### 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 Auffüllungen

- a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern 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 Erdgeschoßrohfußbodenhöhe liegen.

#### 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.

#### 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>2</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

Teufel  
Bürgermeister