

STADT SPAICHINGEN

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchwiesen I"

Auf Grund § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1978 (BGBl. I. S. 2256) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1757) des § 111 der Landesbauordnung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 352), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.2.1980 (Ges. Bl. S. 116) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges. Bl. S. 1/1976) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 17.5.1982 folgende

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchwiesen I" erlassen:

§ 1

Bestandteile

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind und zwar

1. Begründung vom 05.02.1982
2. Lageplan vom 03.02.1981
3. Bauvorschriften vom 05.02.1982

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

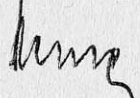
Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

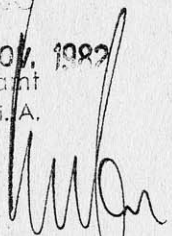
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 18.05.1982


Teufel



Tuttingen, 15. Nov. 1982
Landrathaus
L.A.


Teufel

Bebauungsplan "Kirchwiesen I" in Spaichingen
Begründung nach § 9 (8) BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat nach Empfehlung des Technischen Ausschusses am 16.11.1981 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Kirchwiesen I" aufzustellen. Im Zusammenhang mit der Gesamtquartiersüberplanung Angerstraße - Bahnhofstraße - Eisenbahnstraße und Karlstraße, wird als 1. Bauabschnitt eine bis jetzt unerschlossene, innenliegende Gartenfläche als Wohngebiet überplant. Innerhalb dieser Freifläche wurden in den vergangenen Jahren bereits drei Wohngebäude errichtet. Um die künftige Bebauung (sechs 1-geschossige Wohnhäuser und Zwei-Haus-Gruppen mit 1 bis 2-geschossigen Häusern) in geordnete Bahnen zu lenken wird der Bebauungsplan "Kirchwiesen I" erforderlich.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Rahmenplan (Entwicklungsplan) für den Innenstadtbereich weist für das Bebauungsplangebiet "Zentrumsnahes Wohnen" aus. Für das Gebiet besteht weder ein qualifizierter noch ein nichtqualifizierter Bebauungsplan. Das Gebiet wird begrenzt durch:

Die Karlstraße im Westen, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Angerstraße 3 + 5 und den südlichen Grundstücksgrenzen der Bahnhofstraße 2 im Norden, der Bahnhofstraße im Osten und der südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 1833/2 sowie der geplanten Erschließungsstrasse auf der Parzelle 1823.

3. Bestand und bauliche Eingliederung

Das Plangebiet ist im Innenbereich bis auf drei Wohngebäude und einige Garagen und Gartenhäuser unbebaut. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich in Privatbesitz. Zur Planverwirklichung wird eine private Grundstücksumlegung notwendig. (Dodenrechtliches Verfahren). Das Gelände ist leicht nach Norden abfallend und weist geeignete Baugrundverhältnisse auf. Die geplanten Wohnhäuser ordnen sich sinnvoll in den Bestand ein, da sich die Innenbereichsbebauung an die einstockigen vorhandenen Gebäude anschließt. Im Entwurf wurde Wert darauf gelegt, eine Verschattung der vorhandenen Gebäude an der Angerstraße und des Pausenhofes der Realschule zu verhindern. Deshalb wurde in diesem Teilbereich auf zu hohe und verdichtete Bebauung verzichtet. Als Ersatz für den Wegfall des vorhandenen Innengrüns wird für den westlichen Teil der Parzellen Bahnhofstraße 10 - 16 ein Bauverbot festgelegt, welches dort die Gartenparzellen, auch als Übergang zur später geplanten Wohnverdichtung von einer Bebauung freihalten soll. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Karl-, Anger- und Bahnhofstraße wird in das Plangebiet mit einbezogen.

4. Beteiligung der betroffenen Bürger an der Planung

Im Vorfeld der Gebietsüberplanung fanden mehrere Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern statt. Über verschiedene Alternativlösungen, auch hinsichtlich der Erschließung, wurde das nun vorliegende Konzept für eine Bebauung erarbeitet.

5. Erschließung

a) Allgemein

Die Erschließung erfolgt von der Karlstraße aus. Diese Straße dient auch dem geplanten II. Bauabschnitt als Erschließungsstraße, in welchen verdichtete Bebauung vorgesehen ist. Über einen Stichweg (Straße B) mit Wendehammerabschluß wird der Innenbereich erschlossen. Dessen Fortsetzung verläuft fahrverkehrsfrei in Richtung Stadtmitte. Die vorhandene Fußwegverbindung von der Bahnhofstraße ins Baugebiet wird geringfügig verlegt und verbreitert. Bei endgültiger Herstellung der geplanten Erschließung in Richtung Karlstraße wird der vorhandene ca. 0,80 m breite Fußweg aufgehoben.

Gas- und Abwasserhauptleitungen queren das Plangebiet bereits.

b) Fahrverkehr

Die Erschließungsstraße A, die vorläufig noch nicht endgültig fertiggestellt wird, ist 5,50 m breit mit einseitigem 1,50 m breitem Gehweg geplant.

Der Stichweg wird 3,50 m breit ausgebaut.

c) Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr werden abseits der Erschließungsanlagen als Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken ausgewiesen. Je Wohnung sind für die Gebäude an der "Stichstraße B" 2 Stellplätze bzw. Garagen herzustellen. 8 weitere Stellplätze sind im Bereich der vorhandenen EVS- "Kopfstation" vorgesehen.

d) Vers- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Energie ist gesichert. Die vorhandene Umspannstation bleibt vorläufig bestehen und wird im Zuge des 2. Bauabschnittes an den im Plan vorgesehenen Platz verlegt. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist gewährleistet, da der Anschluß an den das Gebiet querenden Hauptsammler gegeben ist. Die Erweiterung der Kläranlage wird 1982 fertiggestellt.

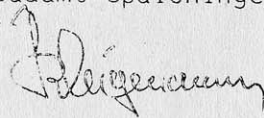
6. Erschließungskosten

Zur Verwirklichung der Gesamterschließung sind folgende Kosten erforderlich:

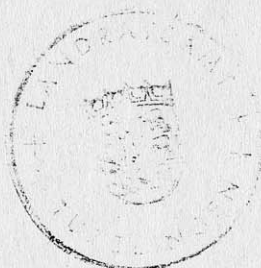
Straßenbau (insgesamt)	120.000,-- DM
Geh- und Fußwege	60.000,-- DM
Kanalisation mit Hausanschlüssen	55.000,-- DM
Wasserleitung mit Hausanschlüssen	40.000,-- DM
Gasversorgung	30.000,-- DM
Beleuchtung	45.000,-- DM
Anteilige Kosten für Verlegung der Umspannstation	35.000,-- DM
Gesamtkosten einschl. MWSt.	<u>385.000,-- DM</u> =====

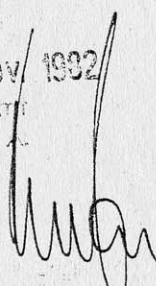
Die hierfür notwendigen Mittel werden ab 1983 dem Bedarf entsprechend in den Haushaltsplänen eingestellt.

Bauamt Spaichingen, den 05.02.1982



Klugmann



Gep. 15. Nov. 1982
Totting
Landrat


BEBAUUNGSPLAN "KIRCHWIESEN I" IN SPAICHINGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 03.02.1981 im Maßstab 1:5000 werden folgende

Textlichen Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBAUG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) i.d.F. vom 6 Juli 1979 (BGBl. I. S. 941).
2. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges. Bl. S. 116).
3. Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1775)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO und besonderes Wohngebiet WB nach § 4 a BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO und nach § 4 a (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 die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.4 Die im Plan eingeschriebenen Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.



Genehmigung
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 15. Nov. 1982
Landratsamt
i. A.

Taufel

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Für die Gebäude Bahnhofstraße 8 - 14 und Angerstraße 17 - 21 gilt insoweit Bestandschutz, daß die Gebäude mit den vorhandenen Grenzabständen bei Neuerrichtung wieder erstellt werden können. Sonstige Vorschriften der LBO bleiben hiervon unberührt.
- 3.2 Die Firstrichtungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind nach § 7 (3) LBO zulässig. Soweit jedoch Flächenempfehlungen für freistehende Garagen ausgewiesen sind, sind freistehende Garagen dort anzuordnen. Die Flächenempfehlung darf für Doppelgaragen überschritten werden. Garagen können auch im Hauptkörper als Ein- oder Anbau unter dem Hauptdach errichtet werden.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) + 14 (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

5. Bestandschutz

Vorhandene Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Anlagen, Verkabelungen, Einfriedigungen usw. genießen im Geltungsbereich Bestandschutz.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO) - Gestaltungssatzung

1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden

- 1.1 Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten sind nur bei zulässigen Dachneigungen über 34° zulässig.
- 1.3 Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

2. Dachneigung an Hauptgebäuden

Die Dachneigung wird durch den Planeinschrieb festgelegt.

3. Dachneigung und Garagen und Nebengebäude

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit einem Flachdach oder einem Satteldach von 18 bis 24° Dachneigung zu versehen. Bei Grenzgaragen ist die durch die Dachneigung bedingte Mehrhöhe über § 7 (3) LBO hinaus zulässig.

4. Dacheindeckung

Als Farbe für die Dacheindeckung ist rot bis anthrazit auf Flachdächern nicht leuchtend weiße Bedachung vorgeschrieben.

5. Traufgesimshöhe

- a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante vorgehängte Rinne bzw. Unterkante Verschalung bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG- bzw. OG-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 höher liegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9) (2) BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

7. Zahl der Stellplätze oder Garagen

Für die Gebäude am Stichweg "Straße B" sind je Wohnung zwei Stellplätze oder Garagen anzulegen.

8. Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind im Plangebiet und außerhalb von Sichtflächen zugelassen:

- a) Frei wachsende oder geschnittene Hecken bis 1,50 m Höhe.
- b) Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten bis 0,90 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt.
- c) Holzzäune aus dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern an dunkel imprägnierten Pfosten, bis 0,90 m Höhe, Pfostenhöhe bis 1,20 m.
- d) Scherengitterzäune bis 0,90 m Höhe.

Freistehende Mauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.

9. Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Die vorhandene Geländetopographie soll weitgehend erhalten bleiben.

10. Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

11. Oberirdische Behälter

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

12. Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

13. Schutzstreifen

Die 0,50 m breiten Schutzstreifen entlang des öffentlichen Verkehrsraumes sind von den Anliegern herzustellen und zu unterhalten.

14. 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.

15. Schutz von Bäumen

Die durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu unterhalten.

16. Pergolen

Pergolen sind nur zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:

Grundfläche 20 qm, Gesamthöhe 2,80 m, Abstände zu Grundstücksgrenzen 3,00 m.

Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

Bauamt Spaichingen, den 05.02.1982

J. Klugmann

Klugmann

Mu.

Satzung

über die erste Änderung des Bebauungsplanes „Kirchwiesen I“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 und § 13 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I. S. 1093) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.5.1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 08.1.1996 die erste Änderung des Bebauungsplanes „Kirchwiesen I“ als

Satzung

beschlossen:

§ 1

Die Änderung ergibt sich aus dem Deckblatt zum Bebauungsplan mit Datum vom 22.12.1995.

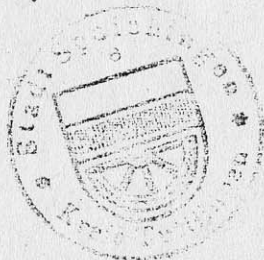
§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 09.01.1996

Wolfgang Teufel

Teufel
Bürgermeister



„KIRCHWIESEN I“ DECKBLATT M 1:500

22.12.1995

