

10. Änderung des Bebauungsplans "Längelen" (Teilbereich Sudetenstraße) in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 28.01.1991 / 26.03.1991 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen – Bauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) gültig ab 01.07.1987
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GB1. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (GB1. 1990 S. 426)
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)

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 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1.1 Im Plangebiet ist Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 3 (3) Abs. 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.

3. Bauweise
- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen 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 sind diese mit der Dachneigung des Hauptkörpers zu versehen. Die Garagenanbauten dürfen die Sauggrenzen überschreiten.
4. Nebenanlagen
- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) 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 waagrechte 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° - 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 Wandansichtsflächen (max. 25 m²) bleibt die Mehrhöhe des

Firstes über 4,0 m hinaus Unberücksichtigt. Bei entsprechendem Planeinschrieb sind Flachdachgaragen mit Erddeckung und Begrünung zu erstellen.

1.2 **Gauppen sind als First-, Schlepp- oder Giebelgauppen zulässig. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind zulässig.**

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

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-Höhe 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 der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von max. ± 15 cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

1.6 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigen Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen.

1.7 Pflanzgebote für Bäume

In Privatgrundstücken ist für je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Wenn die Standorte nicht im Bebauungsplan festgeschrieben sind, ist bei Baumpflanzungen das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu beachten.

1.8 Einfriedungen

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

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

1.9 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.

1.10 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 ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.13 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

D. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 74 LBO handelt, werden aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwidergehandelt.

E. Hinweise

a) Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit ist mindestens 1 Garage zu erstellen. Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße. Es sind folgende Stellplätze erforderlich. Bis 50 m² = 1 Stellplatz, bis 100 m² = 1,5 Stellplätze. Sind mehrere Wohneinheiten bis 100 m² Wohnfläche je Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten 3, für 3 Wohneinheiten 5 Stellplätze verlangt. Ober 100 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

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 06.04.2017

i.A. Quenzfeld



10. Änderung des Bebauungsplans „Längelen“ (Teilbereich Sudetenstraße)

Kurzbegründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Längelen“ wurde ursprünglich im Jahr 1958 als Satzung beschlossen. Der Teilbereich Sudetenstraße wurde letztmals im Jahre 1991 durch die 6. Änderung des Bebauungsplans „Längelen“ geändert.

Um den Hausbesitzern die Möglichkeit zu geben, das Dachgeschoss ihrer Gebäude sinnvoller zu Wohnzwecken nutzen zu können, sollen die Vorschriften des Bebauungsplans, welche Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgaupen enthalten, den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.

2. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans sollen die Vorschriften zur Zulässigkeit und Gestaltung von Gaupen gestrichen werden, da diese nicht mehr zeitgemäß sind und eine sinnvolle Wohnnutzung im Dachgeschoss der betreffenden Gebäude erschweren, um dringend benötigten Wohnraum auch in bereits weitgehend bebauten Gebieten erweitern zu können.

3. Folgekosten / Erschließungskosten für die Stadt

Durch die geplante Änderung dieses Bebauungsplans fallen für die Stadt keine Folgekosten oder Erschließungskosten an.

Spaichingen, den 06.04.2017



i. A. Oliver Jötter