

ZEICHENERKLÄRUNG

SO

SONDERGEBIET

WA

ALLGEMEINES WOHNgebiet

MI

MISCHGEBIET

GE

GEWERBE GEBIET

I+D

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0.4

GRUNDFLÄCHENZAHL

0.8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

○

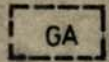
OFFEN BAUWEISE

25-35°

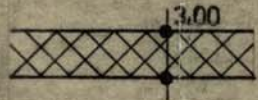
DACHNEIGUNG



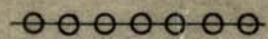
BAUGRENZE



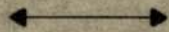
GARAGENSTANDORT



LEITUNGSRECHT



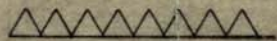
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG



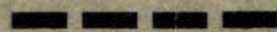
FIRSTRICHTUNG



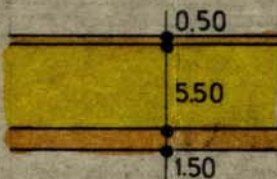
ZUFAHRTSVERBOT



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



SICHERHEITSSTREIFEN

FAHRBAHN

GEHWEG



E.V.S.

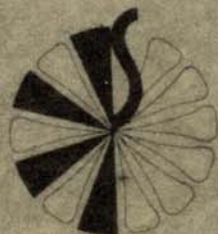
UGGA

UNTERGESCHOSSGARAGE

genehmigt
LRA 12.5.82

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

WOHNGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	



BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE SPAICHINGEN

OBJEKT „LÜTZELESCH“

MASSTAB
1:500

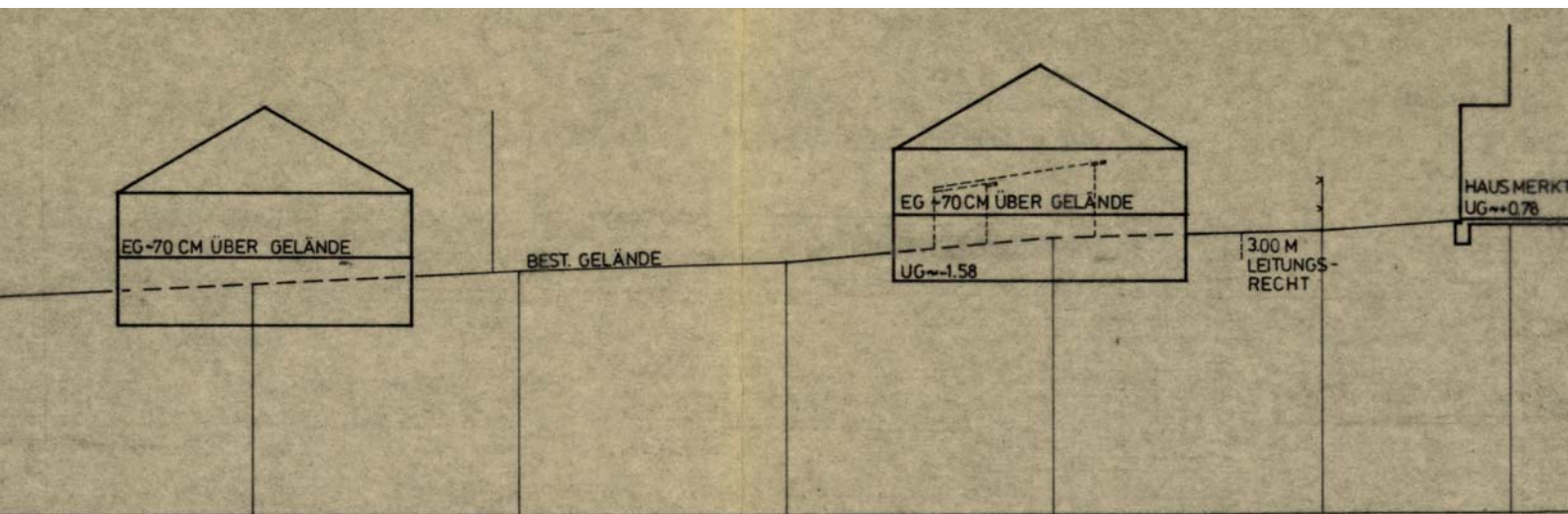
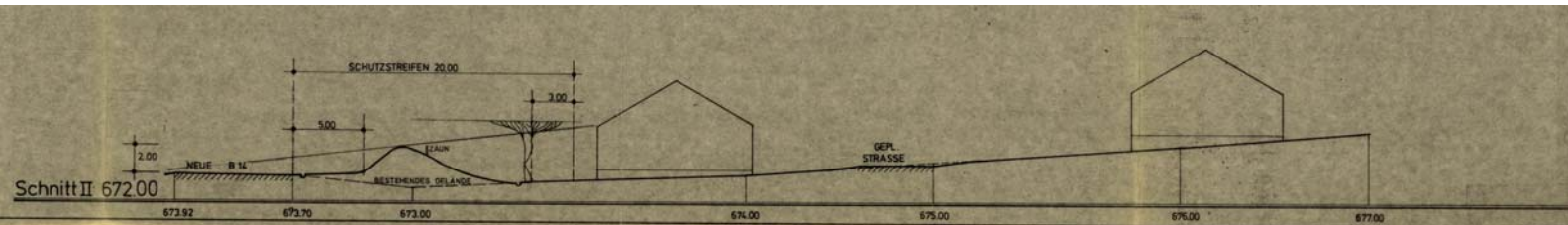
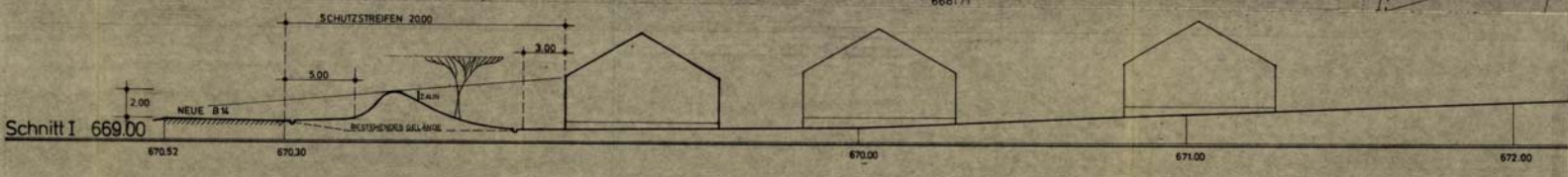
BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR.
5

ÄNDERUNGEN 9.2.81

GEFERTIGT 31.1.80
SL

GESEHEN
AMTSLEITER



S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Lützelesch"

Aufgrund § 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2556) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763) des § 111 der LBO vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges. Bl. S. 1/1976) hat der Gemeinderat am 15.6.81 den Bebauungsplan "Lützelesch" als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile

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

1. Begründung vom 9.2.1981
2. Lageplan vom 9.2.1981
3. Bauvorschriften vom 9.2.1981

§ 2

Geltungsbereich

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

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

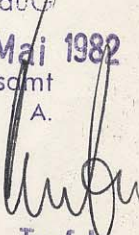
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.


Teufel *hlm.*



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 12. Mai 1982
Landratsamt
A.


Teufel

Stadt Spaichingen
Kreis Tuttlingen

Den 4.3.1980
geändert 9.2.1981

Bebauungsplan "Lützelesch" in Spaichingen

Begründung nach § 9 (8) BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat nach Empfehlung des Technischen Ausschusses am 4.6.1978 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet Lützelesch zu erstellen. Der Grund hierfür war eine notwendig werdende Wohngebietsausweisung in der Oberstadt, die Schaffung von Bauplätzen für einige nicht störende Betriebe, die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Heubergbahnstrasse und die Beseitigung des Walles der Heubergbahn. Die Planung ist in ihrer baulichen Nutzung den heutigen Bedürfnissen angepasst und weist im wesentlichen 1-geschossige Bebauung mit Satteldächern aus.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Im gemeinsamen Flächennutzungsplanentwurf für die Verwaltungsgemeinschaft sind für das Plangebiet Misch-, Wohn- und gewerbliche Nutzung vorgesehen. Für das Gebiet bestand bis jetzt weder ein qualifizierter noch ein nichtqualifizierter Bebauungsplan. Die Gebietsabgrenzung nach Osten wurde 1979 durch die Landesplanung beim Regierungspräsidium Freiburg, durch Verkürzung neu festgelegt. Diese Tatsache und die mehrmalige Anpassung des Planes an andere Behördenanregungen und Wünsche aus der Bürgerschaft verlängerten das Vorplanungsstadium beträchtlich.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Balgheimer Strasse im Norden, die Parz. 200/4 und 200/1 im Westen, die B 14 im Süden und die Parz. 2843 - 2845 mit einem Abstand von ca. 60 m von der Gemarkungsgrenze im Osten.

3. Bestand

Das Plangebiet ist westlich der ehemaligen Heubergbahn weitgehend bebaut. Im Bereich südlich der Balgheimer Strasse ist die Bebauung bis zum Feldweg 9/1 abgeschlossen. Die zur Überplanung vorgesehenen, unbebauten Flächen befinden sich weitgehend in Privatbesitz. Die Stadt beabsichtigt den Aufkauf der Grundstücksflächen, so dass ein bodenrechtliches Verfahren zur Planverwirklichung nicht erforderlich wird.

Das Gelände ist leicht nach Südwesten geneigt und weist geeignete Baugrundverhältnisse aus.

4. Erschliessung

a) Allgemein

Das Plangebiet liegt zwischen den ausgebauten Strassen der B 14 und der Balgheimer Strasse. Die einzige jetzt in den Geltungsbereich führende Erschliessung, die Heubergbahnstrasse, soll in Zukunft als Anlieger- oder Einbahnstrasse entlastet werden.

b) Fahrverkehr

Die Erschliessungsstrassen werden 5,50 m breit mit einseitigem 1,50 m breitem Gehweg geplant. Die Gewerbegrundstücke östlich der Wohnbebauung werden direkt durch die Balgheimer Strasse erschlossen.

c) Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr werden abseits der Erschliessungsanlagen als Garagen oder Stellplätze auf den Baugrundstücken ausgewiesen.

d) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist gesichert. Auf der Parzelle 2805 wird eine Umspannstation errichtet. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist gewährleistet, da der Anschluss an ein öffentliches Kanalisationssystem mit Anschluss an die Kläranlage gegeben ist. Die Erweiterung der Kläranlage ist derzeit in Bau und wird bis spätestens 1981 fertiggestellt.

e) Lärmschutz

Entlang der B 14 wird im Bereich der Wohnbebauung im Abstand von ca. 5,00 m vom Fahrbahnrand ein ca. 2,00 m hoher Lärmschutzwall errichtet. Hierfür wird das Material des stillgelegten, im Geltungsbereich befindlichen Bahndammes verwendet. Der Lärmschutzwall wird durch die Stadt errichtet und bleibt im öffentlichen Eigentum.

5. Bauliche Eingliederung in den Baubestand

Die Wohnbebauung ordnet sich sinnvoll in den Bestand ein. Die 56 geplanten 1-geschossigen Wohngebäude behindern die vorhandenen 2-geschossigen Gebäude entlang der Balgheimer Strasse hinsichtlich der Belichtung und Aussicht nur unwesentlich. Der etwas problematische Übergang von der Wohnbebauung zur gewerblichen Nutzung wird durch einen ca. 20 m Pflanzstreifen optisch verbessert. Die Bepflanzung wird von den Anliegern auf eigene Kosten durchgeführt. Hinter den Gebäuden Balgheimer Strasse 6 und 8 besteht eine Auffüllung. Um die neu ausgewiesenen Gebäude städtebaulich richtig einzufügen, wird bei 2 Gebäuden die Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan festgelegt. Bezugshöhen zu den dahinterliegenden Gebäuden.

6. Erschliessungskosten

Zur Verwirklichung der Gesamterschliessung sind folgende Kosten erforderlich:

Strassenbau	470.000,-- DM
Gehwege	66.000,-- DM
Kanalisation m. Hausanschl.	345.000,-- DM
Wasserleitung	112.500,-- DM
Wasserleitungshausanschlüsse	18.000,-- DM
Errichtung und Bepflanzung des Dammes entlang der B 14 (Abtrag u. Neu- schüttung)	168.000,-- DM
Beleuchtung	52.800,-- DM
Gasversorgung	130.500,-- DM
Damm Ab- und Auftrag	168.000,-- DM
	1.362.800,-- DM
+ 13% MWST	177.164,-- DM
ca.	1.540.000,-- DM

=====

Das Baugebiet wird dem Bedarf entsprechend erschlossen. Die notwendigen Mittel werden entsprechend den Bauabschnittsgrößen in den Haushaltsplänen eingestellt.



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den **12. Mai 1982**
Landratsamt
i.A.

[Handwritten signature]
Teufel

gez.
Teufel

Betr.: Bebauungsplan Lützelesch in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 18. Januar 1980 zuletzt geändert am 9.2.1981 i.M. 1:500 werden folgende

Textlichen Festsetzungen - Bauvorschriften -

aufgestellt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) i.d.F. vom 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949).
2. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (GesBl. S. 352), i.d.F. vom 12.2.80 (GBl. S. 116).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1. August 1962 i.d.F. vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1757).
4. Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S. 21).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG) für die Wohnbebauung

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet sind allgem. Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO vorgesehen.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 u. 2 und § 8 (3) Nr. 1 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.
Bei ausreichendem Geländegefälle (Hanglagen) darf das Untergeschoss bei entsprechendem Planeinschrieb talseitig als Wohngeschoss genutzt werden.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die Baugrenze zwischen Garagenplatz und Hauptgebäude dient zur Absicherung eines Bauplatzes für eine Doppelgarage zuzüglich Durchgang. Wird wenigstens eine Garage in den Hauptbaukörper eingebaut, so kann diese Baugrenze ausnahmsweise bis zu 3 Metern in Richtung des empfohlenen Garagenplatzes überschritten werden.

2.4 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.5 Die im Plan eingeschriebenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben § 22 (2) BauNVO.

3.2 Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.

3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend dem Bebauungsplan anzuordnen. Garagen können auch im Hauptbaukörper als Ein- oder Anbau unter dem Hauptdach und dabei auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausserhalb der Baugrenzen sind jedoch die Grenzabstände nach LBO einzuhalten.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Kleintierställen zugelassen.

4.2 Pergolen sind nur zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:

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

Deckung: Kein geschlossenes Dach, sondern waagrechte Holzbalken. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO) für die Wohnbebauung

1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden

1.1 Als Dachform sind Satteldächer (Giebeldächer) zulässig. Im geplanten Misch- und Gewerbegebiet sind ausserdem entsprechend dem Einschrieb Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind nur bei zulässigen Dachneigungen über 35° bis zu einer Einzelbreite von 1,40 m Aussenmaß zulässig. Die Summe der Einzelgauben darf in deren Länge 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

1.3 Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.

1.4 Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

1.5 Dacheindeckung bei Hauptgebäuden

Dacheindeckung auf Satteldächer rot bis anthrazit, auf Flachdächern nicht leuchtend weiss oder zementfarbig.

2. Traufgesimshöhe

- a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante vorgehängte Rinne bzw. Verschalung, bei eingebauter Rinne) 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 zu 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höher liegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt, soweit nicht schon durch Plan-einschrieb geregelt.

4. Freistehende Garagen

Freistehende Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen und mit einem Flachdach von 0 - 3° Dachneigung zu versehen. Aneinandergebaute Garagen an der Grundstücksgrenze sind material- und formgleich zu gestalten. Die Stellplatzvorflächen bei aneinandergebauten Grenzgaragen dürfen nicht durch Zäune oder andere Abtrennungen geteilt werden.

5. Erdverkabelungen

Freileitungen sind nicht zugelassen. Starkstorm-, Licht-, Antennen- und Fernmeldeleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

6. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen 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 zwei dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern, an dunkel imprägnierten Pfosten bis 0,90 m Höhe.
- d) Scherengitterzäune bis 0,90 m Höhe.
- e) Freistehende Mauern bis 0,50 m Höhe.

7. Haustürwindfänge

Die Windfänge sind unter dem Hauptdach oder im Zusammenhang mit der Garage zu errichten.

8. Abgrabungen und Anfüllungen

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

9. Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl oder Gas ausserhalb von Gebäuden ist unzulässig.

10. Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

11. Sichtflächen

An Strasseneinmündungen sind Sichtfelder so anzulegen, dass ausreichende Sicht für den Strassenverkehr gewährleistet ist.

12. Bestandsschutz

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

13. Bundesstrasse 14

- a) Innerhalb eines 40,00 m breiten Streifens, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstrasse sind Anlagen der Aussenwerbung genehmigungspflichtig und bedürfen der Zustimmung der Strassenbauverwaltung.
- b) Entlang der Bundesstrasse ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglichen Anlagen freizuhalten.
- c) Zufahrten und Zugänge zur Bundesstrasse werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Strasse mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen.

14. Lärmschutzwall

Der durch die Gemeinde zu erstellende Lärmschutzwall ist durch die Grundstückseigentümer der südlich angrenzenden Parzellen bis zum Zaun (13 c) unterhalb der Wallkrone zu pflegen und zu unterhalten. Die Humusierung und die Erstbepflanzung wird als Erschliessungsmaßnahme von der Stadt durchgeführt.

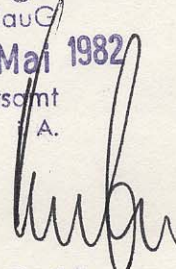
D. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 31.1.1980, geändert 9.2.1981



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 12. Mai 1982
Landratsamt
A.


Teufel