

Bebauungsplan „Scheibenbühl III“ in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 13.12.1999 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen – Bauvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 8.9.1995 (GBl. 1995, S. 617)
3. Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2241) in Verbindung mit den §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132) 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) Abs. 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 Festsetzungen 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 Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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 den Festsetzungen im Bebauungsplan anzuordnen. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gegen den Straßenraum mit gleicher Dachneigung auszuführen.

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 Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundflächen 20 m², 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. 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 m³ 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 Firshöhe darf max. 3,00 m, die Traufhöhe soll ca. 2,00 m betragen. Diese Vorgaben gelten auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen (bis 20 m³ umbauten Raumes).

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 der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2241) in Verbindung mit § 74 Abs. 6 LBO vom 8.9.1995 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachform, -ausbildung und -entwässerung bei Haupt- und Nebengebäuden

- 1.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig.
- 1.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 28° DN zu versehen.
- 1.3 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,00 m zulässig. SchlepPGAuppen dürfen 1/3, die Summe der Einzelgauppen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Alle Gauppen 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 oder braunem Material vorzunehmen. Bei aneinanderggebauten Garagen ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.
- 1.5 Die Dachflächen müssen separat entwässert und an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.
- 1.6 Traufgesimshöhe
 - a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 5,70 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
 - b) Ausnahmen können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.
- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von ± 25 cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

1.8 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Wassergebundene Wege und Zufahrten sind zulässig und dürfen seitlich mit einem Pflasterbund eingefasst sein. Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

1.9 Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig. Entlang des Thomas-Mann-Weges ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 5,00 m einzuhalten.

1.10 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenze sind Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

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

Für Müllbehälter bzw. Container ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.14 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

D. Ordnungswidrigkeiten

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

E. Hinweis**Duldung von Randbefestigungen und Straßenbeleuchtungen sowie das 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.

Straßenbeleuchtungsmasten sind in Privatgrundstücken geplant (Hinterkante des befestigten Sicherheitsstreifen) sie sind von den künftigen Anliegern zu dulden.

Spaichingen, den 13.12.1999

Teufel
Bürgermeister