

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zur **6.** Änderung  
des Bebauungsplanes "Schwampenbühl I"

---

Der Bebauungsplan "Schwampenbühl I" wurde in seiner ursprünglichen Fassung im Jahr 1973 erstellt und am 29.10.1974 vom Landratsamt Tuttlingen genehmigt. Dieser Plan sah entsprechend der damals vorherrschenden Architekturvorstellung für die Wohngebietserweiterung verschiedene Gebäudetypen (Hochhaus, Nurdachgebäude, Satteldächer mit verschiedenen Dachneigungen und Flachdachgebäude) vor.

Seit Genehmigung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl" wurden bereits vier Änderungen vorgenommen (Hochhaus entfällt mit Baugrenzenänderungen, Herabzonung am Buchenweg, Teilung Bauplatz "Laden" Schwarzwaldstraße 4 und Ausweisung weiterer Garagen). Die geltende Fassung sieht im überwiegenden Bereich die Errichtung von Häusern mit Satteldächern vor, während in einem Teilbereich die Festsetzung von Flachdächern gilt (auf den beiliegenden Übersichtsplan wird verwiesen).

Die Festsetzung von Flachdächern entspricht dem Architektur- bild der 60-er und 70-er Jahre, die klare und kubische Bauformen vorsah. Allerdings hat sich die Gebäudeform des Flachdaches häufig technisch nicht bewährt. Die Dachein- deckung mit Bitumenbahnen ist, vor allem bei mangelhafter technischer Ausführung, bei unseren Klimaverhältnissen und Höhenlage problematisch. Häufig treten durch die Temperaturschwankungen Materialermüdungen auf, die die Dachhaut porös werden lassen und zu Rissen führen können. Dadurch wird das Dach undicht, so daß, da oft eine Teilsanierung keinen Erfolg bringt, in regelmässigen Abständen größere Investitionen von den Hauseigentümern getätigt werden müssen.

Um die seit einigen Jahren herrschende Wohnungsnot zu lösen, sollte bei der anstehenden Änderung der Wunsch hinsicht- lich "Schaffung von neuem Wohnraum" überprüft werden. Ent- sprechende Anträge liegen von betroffenen Eigentümern vor. Die Stadt Spaichingen hat in den letzten 3 Jahren um ca. 1000 Einwohner. Ca. 250 bis 300 weitere Personen suchen der- zeit eine Wohnung. Aus diesem Grund herrscht in der ganzen Stadt Spaichingen eine Nachfrage nach neuen Wohnungen bzw. zusätzlichem Wohnraum. Deshalb ist gemeindepolitisch die Aus- weisung weiterer Wohnungen wünschenswert.

Insbesondere aufgrund einer mangelhaften Ausführung beim Errichten des Flachdaches, von dem zahlreiche Hauseigen- tümer in diesem Baugebiet betroffen sind und dem Gesichts- punkt, daß unter Giebeldächern zusätzlicher Wohnraum ge- schaffen werden kann, wurde der Wunsch geäußert, das Flach- dach durch ein Satteldach mit der Möglichkeit einer kon- struktiv sicheren Ziegeldeckung zuzulassen.

Im Vorfeld hat das Stadtplanungsamt verschiedene Varianten einer möglichen Satteldachlösung mit verschiedenen Dachneigungen mit und ohne Kniestock aufgezeigt (siehe Beilage). Nach längerer Beratung wurde vom Gemeinderat am 22.10.90 der fünften Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt. In der Sitzung des Gemeinderates am 18.3.1991 wurde nach intensiver Abwägung beschlossen, auch Satteldächer bis zu 25° Dachneigung und einem Kniestock bis max. 0,50 m im Bereich der bisherigen Flachdachbebauung (betroffener Teilbereich: Gebäude Forchenweg 1 - 11 und Schwarzwaldstraße 40 - 48) zuzulassen.

Die Beeinträchtigung der Aussicht, der Belichtung und Besonnung der Gebäude von hinterliegenden oder oberliegenden Grundstückseigentümern wird bei der nachträglichen Errichtung von Satteldächern gering gehalten.

Zudem ist festzustellen, daß im bisherigen Bebauungsplan die Aussicht nicht als nachbarschützendes Kriterium gewertet worden ist und auch nicht gewertet werden soll. Die unterschiedliche Festsetzung von Dachneigungen und Dachformen erfolgte vielmehr um den unterschiedlichsten Bauwünschen Rechnung zu tragen.

Mit der Änderung können bautechnische Verbesserungen und auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

*Teufel*

Teufel  
Bürgermeister

*Teufel*

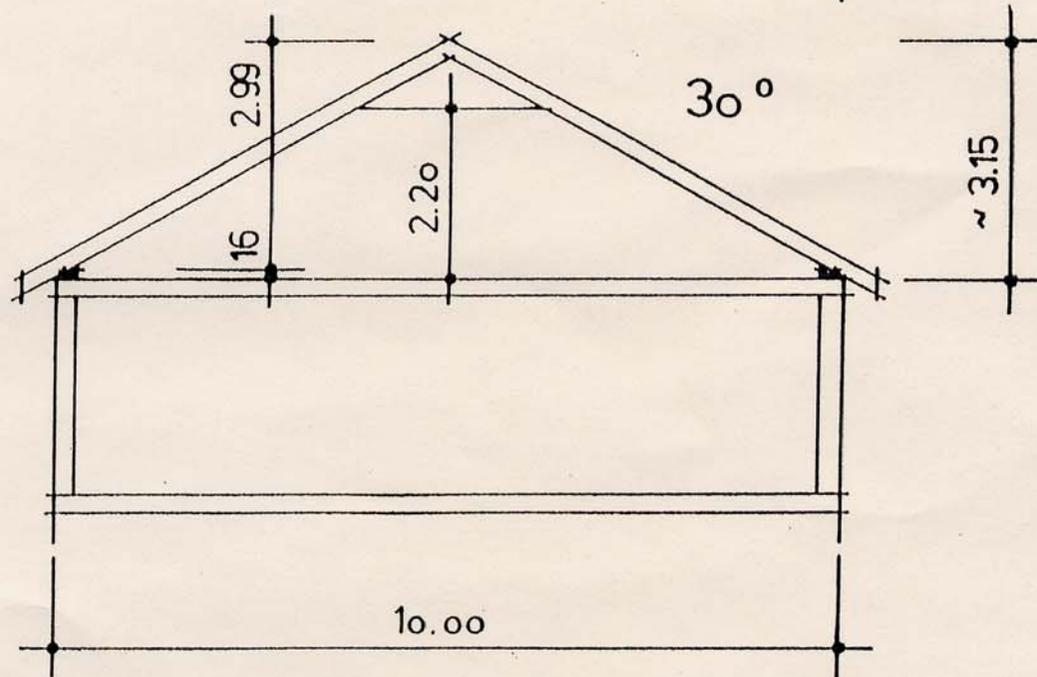
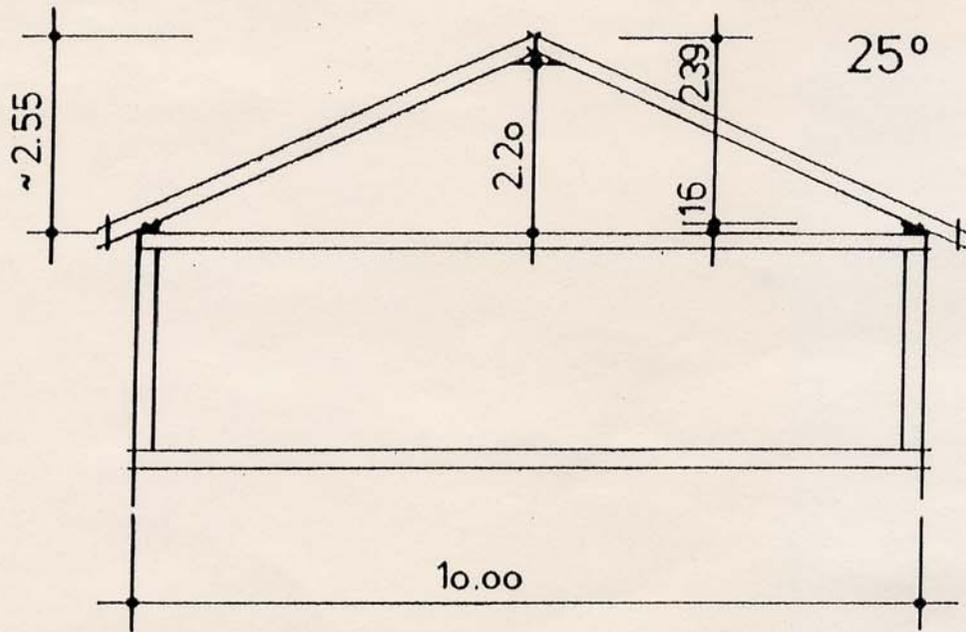
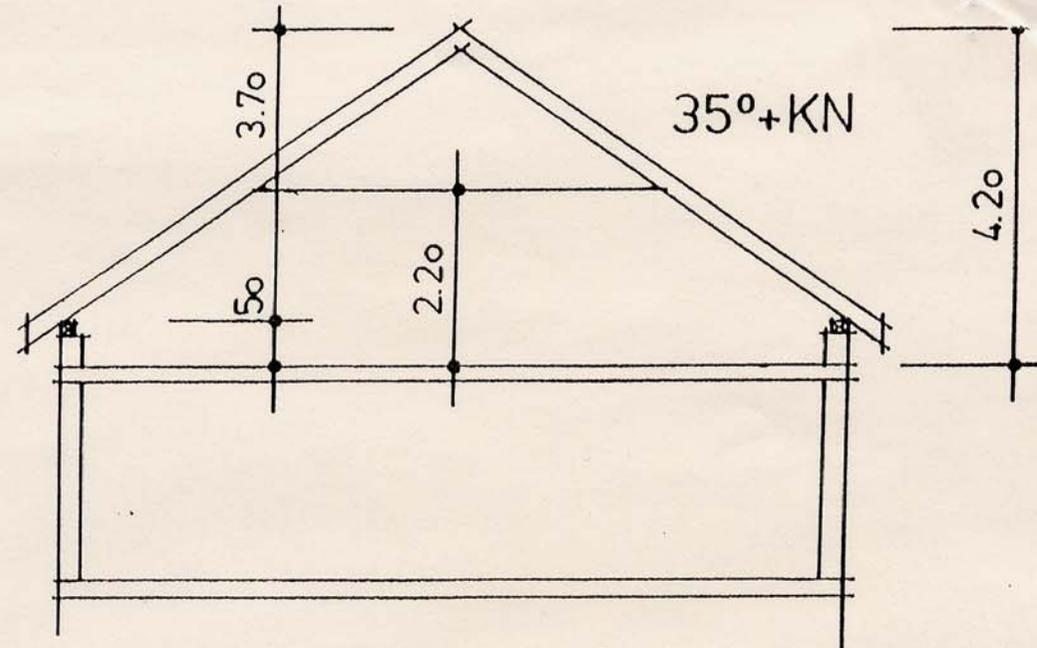
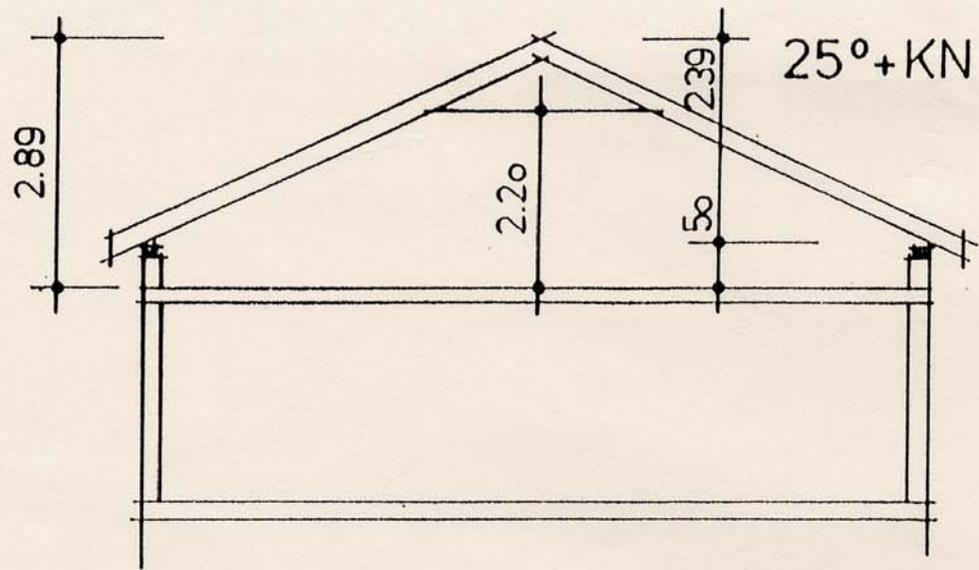


Anzeigeverfahren  
gem. § 11 BauGB durchgeführt;  
Verletzungen von Rechtsvorschriften  
werden nicht geltend gemacht.



Landratsamt Tuttingen

3. Sep. 1991



Darstellung der Firsthöhen zum Einleitungsbeschluß 5. Änderung "Schwampenbühl I" Bauamt, 22.10.1990  
 Beilage zur Begründung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl I"