Anlage 3

Stadt Spaichingen Den 22.04.1981

Bebauungsplanvorschriften zum Bebauungsplan "Taläcker II"

In Ergänzung der Planzeichnung "Taläcker II" werden folgende textliche Festsetzungen (Bebauungsplanvorschriften) festgesetzt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) i. d. F. vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256).

2. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20. Juli 1972 (Ges.Bl. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 1977 (Ges.Bl. S. 226).

3. Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1757)

4. Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I. S. 21)

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet ist reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorgeschrieben.

1.2 Ausnahmen nach § 3 (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 Bei ausreichend steiler Dachneigung darf das Dachgeschoß bei entsprechender Planeinschrieb als Vollgeschoß genutzt werden.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

2.4 Die Baugrenze zwischen empfohlenem 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.

2.5 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.6 Die im Plan eingeschriebenen Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

3.1 Es ost offene Bauweise vorgeschriebenen § 22 (2) BauNVO.

3.2 Die Fristrichtung ist im Plan eingeschrieben.

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

4. Nebenanlagen

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

4.2 Kleintierställe werden nicht zugelassen.

4.3 Pergolen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:

Grundfläche 20 qm, Gesamthöhe 2,80 m, Abstände zu Grundstücksgrenzen und zu Gebäuden 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 zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind
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.

2. Dachneigung bei Hauptgebäuden

Die Dachneigung wird durch den Planeinschrieb festgelegt.

3. Dacheindeckung

Dacheindeckung auf Hauptgebäuden rot bis anthrazit, auf Nebengebäuden nicht leuchtend weiß oder zementfarbig.

4. Traufgesimshöhe

4.1 Die Traufgesimshöhe (Unterkante vorgehängte Rinne bzw. Unterkante Verschalung, bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

4.2 Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

4.3 Ausnahmen von a) und b) können bis zu 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höher liegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

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

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

6. Freistehende Garagen

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

7. 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.

Freistehende Mauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig grundsätzlich genehmigungspflichtig.

8. Haustürwindfänge

Haustürwindfänge, die über den Gebäudeumriss hinausragen und nicht unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig.

9. Abgrabungen und Anfüllungen

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

10. Oberirdische Behälter

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

11. Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

12. Sichtflächen

An Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder so anzulegen, daß der Straßenverkehr nicht behindert wird.

D. Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen die baurechtlichen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.

Teufel

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 26. Feb. 1982
Landratsamt
i. A.