STADT SPAICHINGEN 05.07.2017

BEBAUUNGSPLAN „KIRCHWIESEN I“ – 2. ÄNDERUNG IN SPAICHINGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung vom 07.07.2017 werden die folgenden

Textlichen Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) und durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 1. März 2015

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfalls zulassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.

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

2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.4 Die im Plan eingeschriebenen Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

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

3.2 Die Firstrichtungen sind im Plan eingeschrieben.

3.3 Freistehende Garagen sind nach § 7 (3) LBO zulässig. Soweit jedoch Flächenempfehlungen für freistehende Garagen ausgewiesen sind, sind freistehende Garagen dort anzuordnen. Die Flächenempfehlung darf für Doppelgaragen überschritten werden. Garagen können auch im Hauptkörper als Ein- oder Anbau unter dem Hauptdach errichtet werden.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) + (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

5. Bestandschutz

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

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) - Gestaltungssatzung

1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden

1.1 Als Dachform sind Satteldächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind nur bei zulässigen Dachneigungen über 30° zulässig.

1.3 Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

2. Dachneigung an Hauptgebäuden

Die Dachneigung wird durch den Planeinschrieb festgelegt.

3. Dachform und -neigung bei Garagen und Nebengebäuden

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit einem Flachdach oder einem Satteldach von 18 bis 24 Grad Dachneigung zu versehen.

4. Dacheindeckung

Als Farbe für die Dacheindeckung ist rot bis anthrazit vorgeschrieben. Auf Flachdächern sind auch nicht leuchtend weiße Bedachungen zulässig.

5. Traufgesimshöhe

a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante vorgehängte Rinne bzw. Unterkante Verschalung bei eingebauter Rinne) darf höchstens 3,80 m über der festgesetzten EG- bzw. OG-Rohfußbodenhöhe liegen.

Ausnahmen von a) können zugelassen werden.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9) (2) BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

7. Zahl der Stellplätze oder Garagen

Pro Wohnung ist gemäß der LBO ein Stellplatz oder eine Garage herzustellen.

8. Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind im Plangebiet und außerhalb von Sichtflächen zugelassen:

a) freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 1,50 m Höhe.

b) Knotengitternetze oder Gitterzäune aus verzinktem Draht bis 1,00 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt

c) Holzzäune bis 1,00 m Höhe, Pfostenhöhe bis 1,20 m

d) Scherengitterzäune bis 1,00 m Höhe

e) Freistehende Mauern sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Erteilung einer Ausnahme ist bei der Baurechtsbehörde zu beantragen.

9. Abgrabungen und Auffüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Auffüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Die vorhandene Geländetopografie soll weitgehend erhalten bleiben.

10. Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

11. Oberirdische Behälter

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

12. Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

13. Schutzstreifen

Die 0,50 m breiten Schutzstreifen entlang des öffentlichen Verkehrsraums sind von den Anliegern herzustellen und zu unterhalten.

14. Duldung von Randbefestigungen

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.

15. Schutz von Bäumen

Die durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu unterhalten.

16. Pergolen

Pergolen sind nur zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:
Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m, Abstände zu Grundstücksgrenzen 3,00 m;
Deckung: waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material;
Eine Pergolaseite darf auf $^3/_4$ der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

Stadt Spaichingen, den 12.03.2018

i. A. Olivia Fatal

STADT SPAICHINGEN 6 KREIS TUTTLINGEN