ANLAGE 1

STADT SPAICHINGEN 07.11.2017

BEBAUUNGSPLAN „KIRCHWIESEN II“ – 1. ÄNDERUNG IN SPAICHINGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Urfassung vom 15.09.1983 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. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

3. 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

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet sind ein allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.

2.2 Die Dachgeschosse dürfen unter Einhaltung der zulässigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Vollgeschosse genutzt werden.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Wenn der Grundstückszuschnitt es erfordert, sind Überschreitungen der Baugrenzen bzw. Nutzungsabgrenzungen an den mit X bezeichneten Stellen zulässig, soweit diese Abweichungen sinngemäß dem Gestaltungsplan entsprechen.

2.4 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

3.1 Es ist offene und besondere Bauweise vorgeschrieben § 22 (2) + (4) BauNVO. Soweit im Plan keine Einzelhäuser zulässig sind, müssen Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden.

Die Doppelhäuser und Hausgruppen sind sinngemäß dem Gestaltungsplan zu staffeln. Die ungestaffelte Breite darf 12,00 m nicht überschreiten. Die Staffelung ist in der Dachfläche ablesbar zu gestalten.

3.2 Für die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude besteht (außer der Garage Eisenbahnstraße 60) insoweit Bestandschutz, dass die Gebäude mit den vorhandenen Grenzabständen bei Neuerrichtung wieder erstellt werden können. Sonstige Vorschriften der LBO bleiben hiervon unberührt.

3.3 Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.

3.4 Garagen sind zu verputzen. Sie sind mit einem Satteldach von 18° - 30° Dachneigung auszuführen. Über § 6 (2) 1 Nr. 2, 2 LBO hinaus sind

Garagen ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig, wenn die Firsthöhe 4,50 m und die Traufhöhe (Def. siehe C 2.1) 3,00 m nicht überschreiten.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO können von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die möglichen Standorte für Stationen, Verteilerkästen usw. sind im Plan dargestellt.

4.2 Vorhandene Nebenanlagen genießen Bestandschutz.

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

Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m, Abstände zu Grundstücksgrenzen 3,00 m, Gebäudeabstand (soweit nicht angebaut) 3,00 m; Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material; Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden

1.1 Die Dachform ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Bei freistehenden Hauptgebäuden sind Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, unzulässig.

1.2 Gaupen als First- und Giebelgaupen sind zulässig. Negativgaupen (Dacheinschnitte) sind zulässig.

Alle Gaupen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens 1,00 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

1.3 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem, braunem oder anthrazitfarbenen Material vorzunehmen. Bei Hausgruppen sind für Einzelgebäude Material und Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten. Bei Sanierungen der einzelnen Gebäude innerhalb der Hausgruppen soll die Dacheindeckung hinsichtlich Material und Farbe an die Hausgruppengebäude angepasst werden.

2. Traufgesimshöhe bei 1-geschossigen Häusern (oder bei 2-geschossigen Häusern, wenn das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegt)

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

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

2.3 Ausnahmen von a) und b) können zugelassen werden.

2.4 Traufgesimshöhe bei mehrgeschossigen Häusern

Die Regelung erfolgt wie unter C.2.1 sinngemäß von Oberkante Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten Außenwänden.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

4. Einfriedungen

Einfriedungen zwischen Verkehrsflächen und der künftigen Bebauung sind unzulässig.

Im übrigen Plangebiet sind folgende Einfriedungen zulässig:

4.1 Frei wachsende oder geschnittene Hecken bis 1,00 m Höhe.

4.2 Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten bis 1,00 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt.

4.3 Holzzäune (auch Scherengitterzäune) bis 0,90 m Höhe

4.4 Freistehende Mauern bis 0,50 m Höhe

5. Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Die vorhandene Geländetopografie soll weitgehend erhalten werden.

6. Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

7. Oberirdische Behälter

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

8. Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

9. 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 und vom Eigentümer zu dulden.

10. Sichtflächen

An Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder so

anzulegen, dass der Straßenverkehr nicht behindert wird.

11. Freileitungen

Im neu überplanten Gebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

Hinweise:

Die Baurechtsbehörde verlangt je Wohneinheit 2 Stellplätze. Sind mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten 3, für 3 Wohneinheiten 5 und für 4 Wohneinheiten 6 Stellplätze usw. verlangt.

Stadt Spaichingen, den 19.06.2018