

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Lützelesch I“ 7. Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 05.12.2019

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
2.1	Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden .....	2
2.2	Dacheindeckung bei Hauptgebäuden.....	2
2.3	Traufgesimshöhe.....	2
2.4	Höhenlage der baulichen Anlagen §9 Abs. (2) BauGB.....	3
2.5	Freistehende Garagen.....	3
2.6	Erdverkabelung .....	3
2.7	Haustürwindfänge.....	3
2.8	Abgrabungen und Auffüllungen .....	3
2.9	Oberirdische Behälter.....	3
2.10	Müllbehälter.....	3
2.11	Sichtflächen.....	3
2.12	Einfriedungen .....	4
2.13	Bestandsschutz.....	4
2.14	Bundesstraße 14.....	4
2.15	Lärmschutzwall .....	4
<b>3</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten.....</b>	<b>4</b>

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 05.12.2019 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 05.12.2019 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgelegt:

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans:

### **2.1 Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden**

- Als Dachform sind Satteldächer (Giebeldächer) zulässig. Im geplanten Misch- und Gewerbegebiet sind außerdem entsprechend dem Einschrieb Flachdächer zulässig.
- Dachaufbauten sind nur bei zulässigen Dachneigungen über 35° 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.
- Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.
- Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

### **2.2 Dacheindeckung bei Hauptgebäuden**

Dacheindeckung auf Satteldächern rot bis anthrazit, auf Flachdächern nicht leuchtend weiß oder zementfarbig.

### **2.3 Traufgesimshöhe**

- a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante vorgehängte Rinne bzw. Verschalung, bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- b) Die Oberkante des Traufgesims (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG Rohfußbodenhöhe liegen.
- c) Ausnahmen von a) und b) können bis zu 1/3 der Trauflänge zugelassen werden, über höher liegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.
- d) Die Regelungen über die Traufgesimshöhe gelten nicht für Flachdächer.

## **2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen §9 Abs. (2) BauGB**

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt, soweit nicht schon durch Planeinschrieb geregelt.

## **2.5 Freistehende Garagen**

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

## **2.6 Erdverkabelung**

Freileitungen sind nicht zugelassen. Strackstrom-, Licht-, Antennen- und Fernmeldeleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

Einfriedungen

Als Einfriedungen 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
- e) Freistehende Mauern bis 0,50 m Höhe

## **2.7 Haustürwindfänge**

Die Windfänge sind unter dem Hauptdach oder im Zusammenhang mit der Garage zu errichten

## **2.8 Abgrabungen und Auffüllungen**

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

## **2.9 Oberirdische Behälter**

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

## **2.10 Müllbehälter**

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen

## **2.11 Sichtflächen**

An Straßeneinmündungen sind Sichtfelder so anzulegen, dass ausreichende Sicht für den Straßenverkehr gewährleistet ist. Hierbei ist die RaSt 06 zu beachten. Hier gilt 30 m bei 30 km/h und 70 m bei 50 km/h.

## **2.12 Einfriedungen**

Für Neubauten von Grundstücken und Neuerstellung von Einfriedungen sind bzgl. der Einfahrten bzw. der Einmündungen durch die Einfriedung die Sichtdreiecke bzw. Sichtstrecken, die sich aus der RaST 06 ergeben, einzuhalten.

## **2.13 Bestandsschutz**

Vorhandene Gebäude und Gebäudeteile, sowie bauliche Anlagen, Verkabelungen, Einfriedungen usw. genießen im Geltungsbereich Bestandsschutz.

## **2.14 Bundesstraße 14**

- a) Innerhalb eines 40,00 m breiten Streifens, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, sind Anlagen der Außenwerbung genehmigungspflichtig und bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
- b) Entlang der Bundesstraße ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglichen Anlagen freizuhalten.
- c) Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straßen mit einem Zaun oder Tor und Tür abzugrenzen.

## **2.15 Lärmschutzwall**

Der durch die Gemeinde zu erstellendem Lärmschutzwall ist durch die Grundstückseigentümer der südlich angrenzenden Parzellen bis zum Zaun (13 c) unterhalb der Wallkrone zu pflegen und zu unterhalten. Die Humusierung und die Erstbepflanzung wird als Erschließungsmaßnahme von der Stadt durchgeführt.

## **3 Ordnungswidrigkeiten**

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

Spaichingen, den 28.01.2020

Hans Georg Schuhmacher  
Bürgermeister