



Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Hochsteig-Tal“

Regelverfahren
in Spaichingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 15.03.2022
mit Ergänzung GR-Beschlüsse 25.07.2022 (Retentionszisternen, Höhe MFHs)

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplans nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 15.03.2022 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Bei den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig.
- Doppel- und Reihenhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung und durchgehend gleich geneigten Dachflächen auszubilden.

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Es sind Pultdächer und Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10 Grad zu realisieren.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,00 m von der Giebelwand und mindestens 1,00 m vom First betragen.

2.1.3 Fassaden- und Dachgestaltung

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien – ausgenommen Glas – unzulässig.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

2.3.2 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Einfriedungen jeder Art dürfen im Bereich von Grundstückszufahrten und Kreuzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Entlang von Verkehrsflächen müssen „tote Einfriedungen“ mindestens 0,50 m und „lebende Einfriedungen“ mindestens 0,75 m hinter die Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

2.3.3 Geländemodellierung und -aufschüttungen

Für Geländemodellierungen gilt:

- Die Oberfläche des Geländes darf nur zur Anpassung an die Geschossebenen der Gebäude, an die Höhenlage der Verkehrsflächen, an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke und auf Grund eines abgestimmten Erdmassenausgleichskonzepts verändert werden.
- Großflächige Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nicht zulässig
- Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Höhe des „Bezugspunkts WH und GH“ liegen.
- Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.
- Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

2.3.4 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- Innerhalb WR 1, WR 2, WR MFH sind pro Wohneinheit folgende Stellplätze herzustellen:
 - Wohneinheiten bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
 - Wohneinheiten über 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
 - Wohneinheiten über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit
- Innerhalb WR Mikro gilt: Es ist ein Stellplatz pro Mikrohaus zu erstellen.
- Stellplätze können im zugehörigen Stauraum vor Garagen oder Carports untergebracht sein, wenn der Stauraum eine Länge von mindestens 5,50 m aufweist.

2.5 Anlagen zum sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW)

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten / versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind entsprechende Anlagen herzustellen (z. B. Retentionszisternen):

- Im Bereich WR 1 und WR 2: mindestens 2 m³ je Baugrundstück
- Im Bereich WR MFH: mindestens 4 m³ je Hauptgebäude

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.03.2022 mit Ergänzung GR-Beschlüsse 25.07.2022
(Retentionszisternen, Höhe MFHs)

Bearbeiter:

Axel Philipp



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Spaichingen, den

.....

Markus Hugger (Bürgermeister)