

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Sammelweisstraße“

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 19.09.2019

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	2
2.1.1	Dachform, Dachneigung	2
2.1.2	Garagen, Carports und Nebenanlagen	2
2.1.3	Dachaufbauten	2
2.1.4	Kniestöcke	2
2.1.5	Dacheindeckungen	3
2.1.6	Solaranlagen, Regenerative Energien.....	3
2.2	Flächenbefestigungen und Privatgrundstücke	3
2.3	Einfriedungen.....	3
2.4	Abgrabungen und Auffüllungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	3
2.5	Antennen, Satellitenempfangsanalgen (§ 74 abs. 1 Nr. 4 LBO)	3
2.6	Oberirdische Behälter	4
2.7	Müllbehälter	4
3	Ordnungswidrigkeiten.....	4

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.09.2019 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 19.09.2019 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) letzte berücksichtigte Änderung: §§51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613);
- 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 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten:

- SD = Satteldach

Ausnahmen für Sonnenkollektoren/Photovoltaik Elemente können zugelassen werden.

2.1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Diese sind als Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zu versehen.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig.

Die Länge der Dachgauben darf max. 2/3 der Trauflänge betragen.

Gauben und Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelwänden und 0,60 m von den traufseitigen Außenwänden einhalten.

2.1.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind zulässig mit einer Höhe von max. 1,00 m.

2.1.5 Dacheindeckungen

Geneigte Dächer sind mit nicht reflektierenden oder nicht glasierten Dachziegeln oder Betonstein zu decken. Als Töne sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.

Auf Pultdächern sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen nicht zulässig.

2.1.6 Solaranlagen, Regenerative Energien

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie auf dem Dach so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal genutzt werden.

2.2 Flächenbefestigungen und Privatgrundstücke

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden.

Die Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen:

Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten. (Vermeidungsmaßnahme V 8)

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

2.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune bis max. 1,20m Höhe zulässig.

Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

2.4 Abgrabungen und Auffüllungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 26,5 Grad (Höhe: Länge = 1:2), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen. Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.

2.5 Antennen, Satellitenempfangsanlagen (§ 74 abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

2.6 Oberirdische Behälter

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

2.7 Müllbehälter

Müllbehälter/Mülleimer sind einzuhausen oder mit einem Rankgerüst zu versehen. Das Rankgerüst ist dicht zu begrünen.

3 Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 01.10.2019

Hans Georg Schumacher
Bürgermeister