

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Lützelesch I“ 7. Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 19.09.2019

Entwurf

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden	2
2.1.1	Dacheindeckung bei Hauptgebäuden	2
2.1.2	Traufgesimshöhe	2
2.1.3	Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. (2) BauGB.....	3
2.1.4	Freistehende Garagen	3
2.1.5	Erdverkabelung.....	3
2.1.6	Haustürwindfänge	3
2.1.7	Abgrabungen und Auffüllungen.....	3
2.1.8	Oberirdische Behälter	3
2.1.9	Müllbehälter	3
2.1.10	Sichtflächen	3
2.1.11	Bestandsschutz.....	4
2.1.12	Bundesstraße 14.....	4
2.1.13	Lärmschutzwall	4
3	Ordnungswidrigkeiten.....	4

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 18.04.2019 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 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.

2.12 Bestandsschutz

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

2.13 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.

2.14 Lärmschutzwall

Der durch die Gemeinde zu erstellende 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 26.09.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister