



Amtliche Bekanntmachung

2. Änderung des Bebauungsplans „Kirchwiesen I“

-Einleitungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung-

Der Gemeinderat hat am 04.10.2017 in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kirchwiesen I“ und der mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gebilligt und beschlossen, den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Mit der Änderung sollen für einen Teilbereich des Plangebiets der Verlauf einer Baugrenze sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften neu geregelt und die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden.

Der Planentwurf vom 07.07.2017 und die Kurzbegründung vom 05.07.2017 liegen vom

**16.10.2017 bis 17.11.2017
im Rathaus Spaichingen, Zimmer 1.08, Marktplatz**

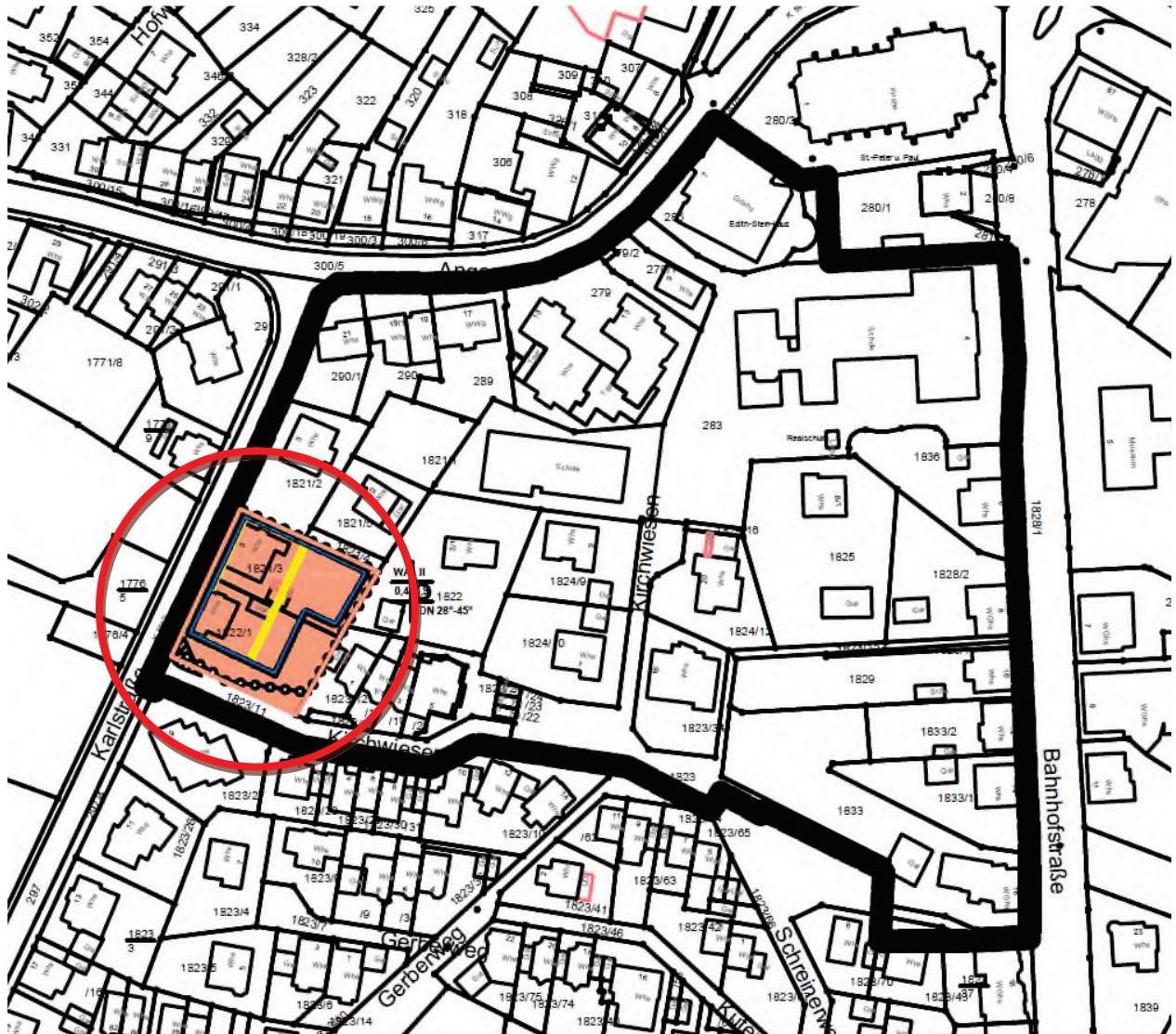
während der üblichen Dienststunden öffentlich aus. Diese Bekanntmachung und die genannten Unterlagen können im angegebenen Zeitraum darüber hinaus auch online unter www.spaichingen.de → **Aktuelles** → **Amtliche Bekanntmachungen** eingesehen werden.

Zur Teilnahme an der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hiermit eingeladen. Es wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Änderungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



----- = räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

O = Änderungsbereich

Spaichingen, 05.10.2017

Schuhmacher
Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans „Kirchwiesen I“

Kurzbegründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Kirchwiesen I“ wurde ursprünglich im Jahr 1982 als Satzung beschlossen und im 1995 erstmals geändert.

Um die Voraussetzungen zur Möglichkeit der Verdichtung des Innenbereiches zu schaffen, soll der Verlauf der Baugrenzen innerhalb der Flst. Nr. 1822/1 und 1821/3 geändert werden. Mit Ausnahme der Änderung der Baugrenzen und der Änderung der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (von „zwingend zwei“ auf „zwei“) bleiben die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften unverändert.

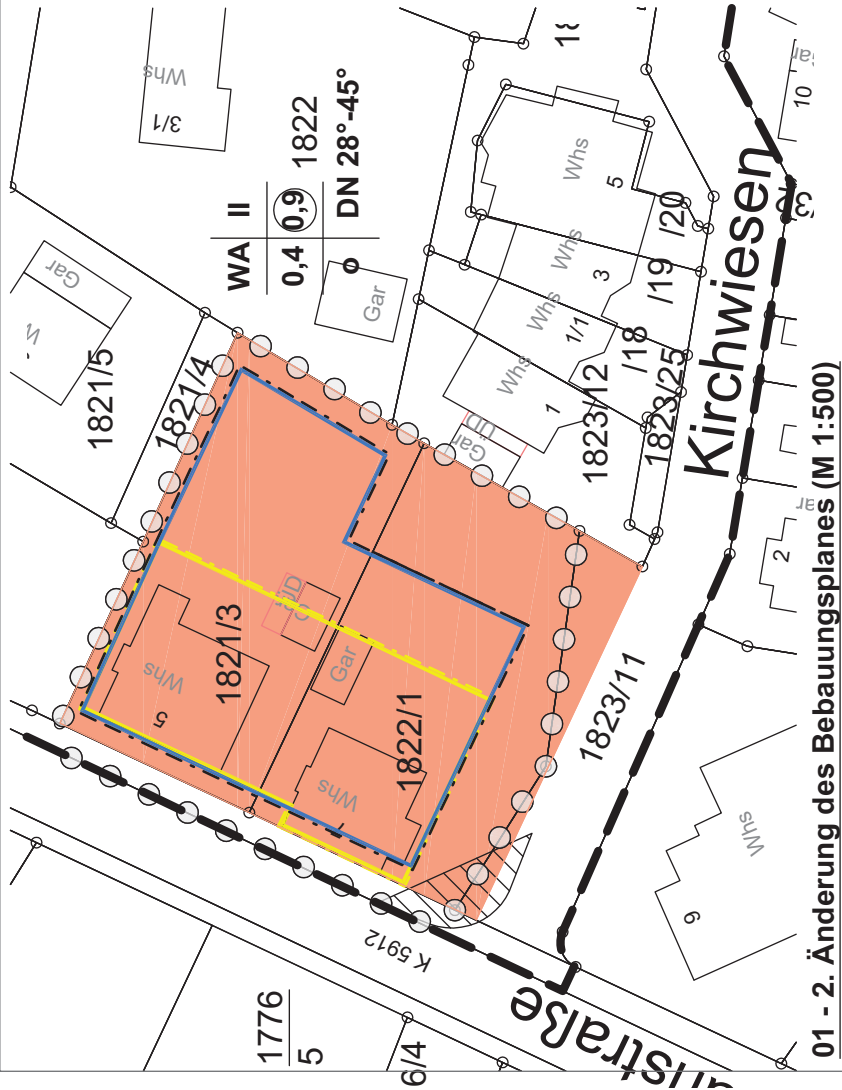
2. Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Mit der 2. Änderung soll die Möglichkeit der Verdichtung des Baugebiets geschaffen werden. Das zukünftige Bauvorhaben wird sich nach Art und Maß in die Eigenart der schon vorhandenen näheren Umgebung einfügen.

3. Folgekosten / Erschließungskosten für die Stadt

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans fallen für die Stadt keine Folge- oder Erschließungskosten an.

Spaichingen, den 05.07.2017



01 - 2. Änderung des Bebauungsplanes (M 1:500)



02 - Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Bebauungsplanes (M 1:4000)

Verfahrensvermerke

1. Einleitungsbeschluss der 2. Änderung durch den Gemeinderat 24.07.2017
 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 30.07.2017
 3. Öffentliche Auslegung 07.08.2017 - 07.09.2017
 4. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange abgesehen 07.08.2017 - 07.09.2017
 5. Bürgerbeteiligung 07.08.2017 - 07.09.2017
 6. Beratung der Bedenken und Anregungen durch den GR 09.10.2017
 7. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat 09.10.2017
 8. Öffentliche Bekanntmachung 14.10.2017
 9. Bestätigung der Rechtskraft 16.10.2017
- Verfahrensgang beglaubigt
- Spaichingen, den
Oliver Latzel

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA	II
0,4	0,9
DN	28°-45°

Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: WA
Vollgeschosse : II
GRZ als Dezimalzahl: 0.4
GFZ als Dezimalzahl, als Höchstmaß: 0.9
Bauweise: 0
Dachneigung: 28°-45°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Aufhebung der Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB): Sichtfelder
Änderungsbereich

Stadt Spaichingen



Objektbezeichnung:

2. Änderung Bebauungsplan "Kirchwiesen I" - DECKBLATT

Planinhalt:	Einleitung / Auslegung	Maßstab:	1 / 500
Gezeichnet:	Bock	Gewerk:	Baurecht
Geprüft:	Bock/Schmidmann	Architekt:	Bauamt
		Planbez.:	
		Druckdatum:	05.07.2017

**BEBAUUNGSPLAN „KIRCHWIESEN I“ – 2. ÄNDERUNG
IN SPAICHINGEN**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung vom 05.07.2017 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. 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
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.4 Die im Plan eingeschriebenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die Firsttrichtungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind nach § 7 (3) LBO zulässig. Soweit jedoch Flächenempfehlungen für freistehende Garagen ausgewiesen sind, sind freistehende Garagen dort anzuordnen. Die Flächenempfehlung darf für Doppelgaragen überschritten werden. Garagen können auch im Hauptkörper als Ein- oder Anbau unter dem Hauptdach errichtet werden.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) + (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

5. Bestandschutz

Vorhandene Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Anlagen, Verkabelungen, Einfriedigungen usw. genießen im Geltungsbereich Bestandschutz.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) - Gestaltungssatzung

1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden

1.1 Als Dachform sind Satteldächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind nur bei zulässigen Dachneigungen über ~~34°~~ 30° zulässig.

1.3 Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

2. Dachneigung an Hauptgebäuden

Die Dachneigung wird durch den Planeinschrieb festgelegt.

3. Dachform und -neigung bei Garagen und Nebengebäuden

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit einem Flachdach oder einem Satteldach von 18 bis 24 Grad Dachneigung zu versehen.

4. Dacheindeckung

Als Farbe für die Dacheindeckung ist rot bis anthrazit vorgeschrieben. Auf Flachdächern sind auch nicht leuchtend weiße Bedachungen zulässig.

5. Traufgesimshöhe

a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante vorgehängte Rinne bzw. Unterkante Verschalung bei eingebauter Rinne) darf höchstens ~~2,80~~ 3,80 m über der festgesetzten EG- bzw. OG-Rohfußbodenhöhe liegen.

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

Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. ~~Über höher liegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.~~

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

7. Zahl der Stellplätze oder Garagen

Pro Wohnung ist gemäß der LBO ein Stellplatz oder eine Garage herzustellen.

8. Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind im Plangebiet und außerhalb von Sichtflächen zugelassen:

- a) freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 1,50 m Höhe.
- b) Knotengitternetze oder Gitterzäune aus verzinktem Draht ~~an dunklen Pfosten~~ bis 1,00 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt
- c) Holzzäune ~~aus dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern an dunkel imprägnierten Pfosten~~, bis 1,00 m Höhe, Pfostenhöhe bis 1,20 m
- d) Scherengitterzäune bis 1,00 m Höhe
- e) Freistehende Mauern sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Erteilung einer Ausnahme ist bei der Baurechtsbehörde zu beantragen.

9. Abgrabungen und Auffüllungen

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

10. Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

11. Oberirdische Behälter

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

12. Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

13. Schutzstreifen

Die 0,50 m breiten Schutzstreifen entlang des öffentlichen Verkehrsraums sind von den Anliegern herzustellen und zu unterhalten.

14. 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.

15. Schutz von Bäumen

Die durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu unterhalten.

16. Pergolen

Pergolen sind nur zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:
Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m, Abstände zu Grundstücksgrenzen 3,00 m;
Deckung: waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material;
Eine Pergolaseite darf auf $\frac{3}{4}$ der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

Stadt Spaichingen, den 05.07.2017