Stadt SPAICHINGEN

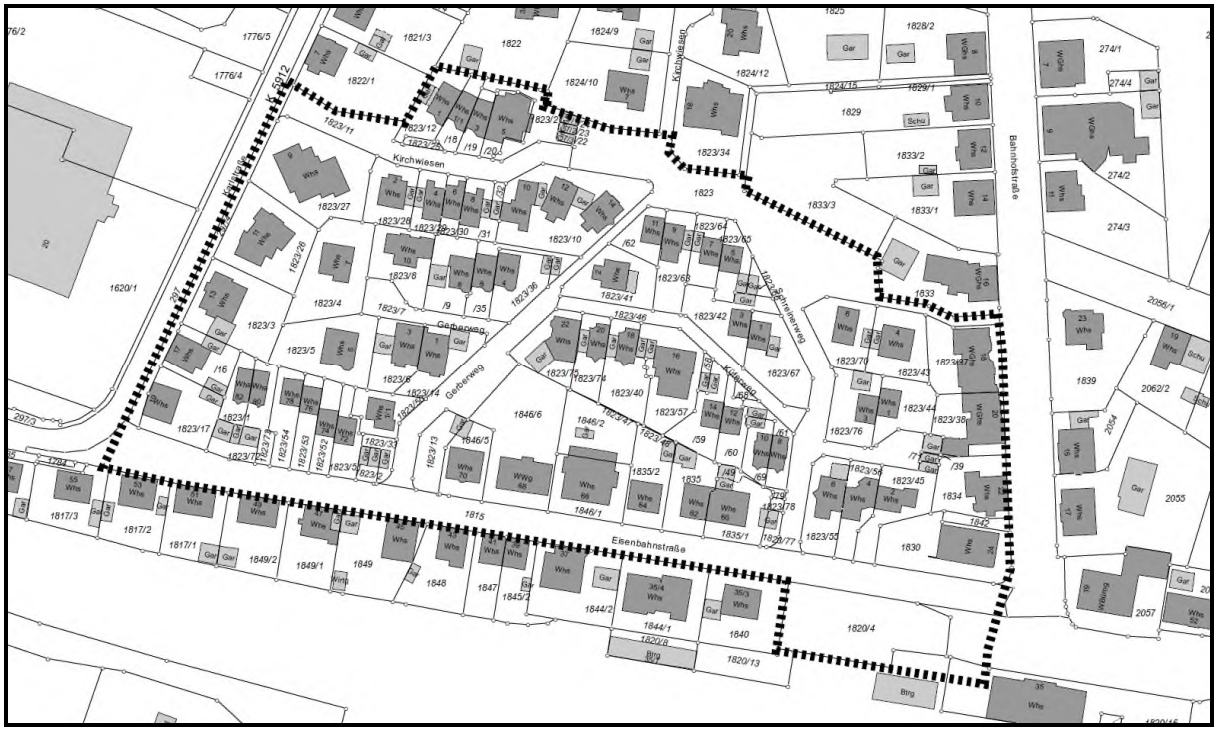
Amtliche Bekanntmachung

1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchwiesen II“

- Einleitungsbeschluss
- Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat am 04.12.2017 in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchwiesen II“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB sowie der in ihm enthaltenen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Außerdem wurde die Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



---------- = räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Kirchwiesen II“ wurde ursprünglich im Jahr 1982 als Satzung beschlossen. Die in ihm enthaltene Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften) von 1982 lässt Gaupen derzeit nur mit zahlreichen Einschränkungen hinsichtlich ihrer Dimensionen und Anzahl zu. Die Einschränkungen sind nicht mehr zeitgemäß und wurden selten umgesetzt.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist daher, den Hausbesitzern die Möglichkeit zu geben, das Dachgeschoss ihrer Gebäude sinnvoller zu Wohnzwecken nutzen zu können. Daher sollen die Vorschriften des Bebauungsplans, welche Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgaupen enthalten, den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.

Gem. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich in der Zeit von

11.12.2017 bis 29.12.2017
im Rathaus Spaichingen, Zimmer 1.08, Marktplatz

während der üblichen Dienststunden über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern.

Diese Bekanntmachung und der Änderungsentwurf 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.

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.

Spaichingen, 09.12.2017

Schuhmacher
Bürgermeister

ANLAGE 1

STADT SPAICHINGEN 07.11.2017

BEBAUUNGSPLAN „KIRCHWIESEN II“ – 1. ÄNDERUNG IN SPAICHINGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Urfassung vom 15.09.1983 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. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

3. 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

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet sind ein allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.

2.2 Die Dachgeschosse dürfen unter Einhaltung der zulässigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Vollgeschosse genutzt werden.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Wenn der Grundstückszuschnitt es erfordert, sind Überschreitungen der Baugrenzen bzw. Nutzungsabgrenzungen an den mit X bezeichneten Stellen zulässig, soweit diese Abweichungen sinngemäß dem Gestaltungsplan entsprechen.

2.4 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

3.1 Es ist offene und besondere Bauweise vorgeschrieben § 22 (2) + (4) BauNVO. Soweit im Plan keine Einzelhäuser zulässig sind, müssen Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden.

Die Doppelhäuser und Hausgruppen sind sinngemäß dem Gestaltungsplan zu staffeln. Die ungestaffelte Breite darf 12,00 m nicht überschreiten. Die Staffelung ist in der Dachfläche ablesbar zu gestalten.

3.2 Für die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude besteht (außer der Garage Eisenbahnstraße 60) insoweit Bestandschutz, dass die Gebäude mit den vorhandenen Grenzabständen bei Neuerrichtung wieder erstellt werden können. Sonstige Vorschriften der LBO bleiben hiervon unberührt.

3.3 Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.

3.4 Garagen sind zu verputzen. Sie sind mit einem Satteldach von 18° - 30° Dachneigung auszuführen. Über § 6 (2) 1 Nr. 2, 2 LBO hinaus sind

Garagen ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig, wenn die Firsthöhe 4,50 m und die Traufhöhe (Def. siehe C 2.1) 3,00 m nicht überschreiten.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO können von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die möglichen Standorte für Stationen, Verteilerkästen usw. sind im Plan dargestellt.

4.2 Vorhandene Nebenanlagen genießen Bestandschutz.

4.3 Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m, Abstände zu Grundstücksgrenzen 3,00 m, Gebäudeabstand (soweit nicht angebaut) 3,00 m; Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material; Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO) - Gestaltungssatzung

1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden

1.1 Die Dachform ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Bei freistehenden Hauptgebäuden sind Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, unzulässig.

1.2 Gaupen als First- und Giebelgaupen sind ~~bis zu einer Einzelbreite von 1,70 m~~ zulässig. ~~Schleppgaupen dürfen 1/3 die Summe der Einzelgaupen ½ der Trauflänge nicht überschreiten.~~ Negativgaupen (Dacheinschnitte) sind ~~bis max. 3,00 m Breite je Gebäude~~ zulässig.

Alle Gaupen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens ~~1,50~~ 1,00 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

1.3 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem, braunem oder anthrazitfarbenen Material vorzunehmen. Bei Hausgruppen sind für Einzelgebäude Material und Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten. Bei Sanierungen der einzelnen Gebäude innerhalb der Hausgruppen soll die Dacheindeckung hinsichtlich Material und Farbe an die Hausgruppengebäude angepasst werden.

2. Traufgesimshöhe bei 1-geschossigen Häusern (oder bei 2-geschossigen Häusern, wenn das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegt)

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

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

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

2.4 Traufgesimshöhe bei mehrgeschossigen Häusern

Die Regelung erfolgt wie unter C.2.1 sinngemäß von Oberkante Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten Außenwänden.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

4. Einfriedungen

Einfriedungen zwischen Verkehrsflächen und der künftigen Bebauung sind unzulässig.

Im übrigen Plangebiet sind folgende Einfriedungen zulässig:

4.1 Frei wachsende oder geschnittene Hecken bis 1,00 m Höhe.

4.2 Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten bis 1,00 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt.

4.3 Holzzäune (auch Scherengitterzäune) bis 0,90 m Höhe

4.4 Freistehende Mauern bis 0,50 m Höhe

5. Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Die vorhandene Geländetopografie soll weitgehend erhalten werden.

6. Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

7. Oberirdische Behälter

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

8. Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

9. 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 und vom Eigentümer zu dulden.

10. Sichtflächen

An Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder so anzulegen, dass der Straßenverkehr nicht behindert wird.

11. Freileitungen

Im neu überplanten Gebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

Hinweise:

Die Baurechtsbehörde verlangt je Wohneinheit 2 Stellplätze. Sind mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten 3, für 3 Wohneinheiten 5 und für 4 Wohneinheiten 6 Stellplätze usw. verlangt.

Stadt Spaichingen, den 07.11.2017

ANLAGE 2

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen –

07.11.2017

1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchwiesen II“

Kurzbegründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplans

*Der Bebauungsplan „*Kirchwiesen II*“ wurde ursprünglich im Jahr 1982 als Satzung beschlossen. Seitdem wurden keine Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen.*
Die Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften) von 1982 lässt Gaupen mit zahlreichen Einschränkungen hinsichtlich ihrer Dimensionen und Anzahl versehen. Die Einschränkungen sind nicht mehr zeitgemäß und wurden selten umgesetzt.
Um den Hausbesitzern die Möglichkeit zu geben, das Dachgeschoss ihrer Gebäude sinnvoller zu Wohnzwecken nutzen zu können, sollen die Vorschriften des Bebauungsplans, welche Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgaupen enthalten, den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.

2. Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die Vorschriften zur Zulässigkeit und Gestaltung von Gaupen gestrichen werden, da diese nicht mehr zeitgemäß sind und eine sinnvolle Wohnnutzung im Dachgeschoss der betreffenden Gebäude erschweren, um dringend benötigend Wohnraum auch in bereits weitgehend bebauten Gebieten erweitern zu können.

3. Folgekosten / Erschließungskosten für die Stadt

Durch die geplante Änderung dieses Bebauungsplans fallen für die Stadt keine Folgekosten oder Erschließungskosten an.

Spaichingen, den 07.11.2017

Landratsamt GEOTUT Informationssystem

Gemarkung:
Spaichingen

Planauskunft

Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen

Maßstab: 1:1.000

0 2.875 5.750 11.500 Meter

N

Bearbeiter:
Anna Sucheta-Bock (sucheta-...

Projekt:

Datum: 09.11.2017

ANLAGE 3



Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch. Eine Haftung oder Gewährleistung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten kann nicht übernommen werden.
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/895
Landratsamt Tuttlingen Stabsstelle GIS ©

Auf Grund § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1978 (BGBl. I. S. 2256) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1757) des § 111 der Landesbauordnung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.02.1980 (Ges. Bl. S. 116) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges. Bl. S. 1/1976) wird folgende

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchwiesen II" erlassen:

§ 1 Bestandteile

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind und zwar

1. Begründung vom 14.12.1982
2. Lageplan vom 14.12.1982
3. Bauvorschriften vom 14.12.1982

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teufel

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 15. Sept. 1983
Landratsamt
i. A.

Stadt Spaichingen
Kreis Tuttlingen

Den 14.12.1982

Bebauungsplan "Kirchwiesen II" in Spaichingen
Begründung nach § 9 (8) BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg (LEG) hat durch eine Grobanalyse festgestellt, daß das Gebiet Kirchwiesen sanierungsbedürftig ist. Daraufhin wurde das Gebiet in das Landessanierungsprogramm aufgenommen.

Nach dieser Entscheidung hat die LEG die vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 StBauFG durchgeführt und der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 29.11.1982 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kirchwiesen beschlossen.

Die Untersuchungen der LEG haben ergeben, daß im Untersuchtungsgebiet Mißstände und Mängel vorhanden sind, zu deren Behebung die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt. Zur Sanierung muß die im Plangebiet liegende gewerbliche Bausubstanz abgebrochen werden. Das Gebiet wird neu erschlossen, parzelliert und einer Wohnbebauung zugeführt. Auf den Untersuchungsbericht der LEG vom November 1982 wird verwiesen.

Um diese Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken, wird der Bebauungsplan "Kirchwiesen II" erforderlich. Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Planes am 04.11.82 beschlossen. Der Geltungsbereich schließt südlich an den Bebauungsplan "Kirchwiesen I" an, welcher schon während der Untersuchungen der LEG in Abstimmung mit dieser aufgestellt wurde.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist für das Plangebiet - entsprechend der vorhandenen Nutzung - Mischgebiet ausgewiesen. Der Rahmenplan (Entwicklungsplan) für den Innenstadtbereich weist für das Bebauungsplangebiet "Zentrumnahes Wohnen" aus. Für das Gebiet besteht weder ein qualifizierter noch ein nichtqualifizierter Bebauungsplan. Geplante und genehmigte Baulinien vom 20.03.1925 und 24.07.1935 werden durch die Neuüberplanung aufgehoben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des am 29.11.82 beschlossenen Sanierungsgebietes. Das Gewerbe im Quartiersinnenbereich wird ausgelagert und die Gebäude mit gewerblicher Nutzung werden abgebrochen.

3. Geltungsbereich und Überschneidung mit "Kirchwiesen I"

Das Gebiet wird begrenzt durch:
den genehmigten Bebauungsplan "Kirchwiesen I" im Norden, die Bahnhofstraße im Osten, den geplanten Parkplatz am Bahnhof und die Eisenbahnstraße (einschließlich der Verkehrsfläche) im Süden und den östlichen Straßenrand der Karlstraße im Westen.

Im Anschluß an den Geltungsbereich "Kirchwiesen I" ergibt sich durch die neue Planung eine Überlagerung des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich von "Kirchwiesen II" wird bezüglich der geplanten Nutzungsaussage gültig. Die Planung von "Kirchwiesen I" verliert im Überlagerungsbereich ihre Gültigkeit.

4. Bestand und bauliche Eingliederung

Das Plangebiet ist im Innenbereich teilweise durch eine frühere Möbelfabrik mit mehreren Gebäuden überbaut. Durch Abbruch der bestehenden Gebäude wird für die geplante Bebauung Platz geschaffen. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Bahnhof-, Eisenbahn- und Karlstraße wird in das Plangebiet miteinbezogen. Die vorwiegend zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern erhält samt allen Nebenanlagen Bestandschutz.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Zur Planverwirklichung wird ein bodenrechtliches Verfahren nicht erforderlich. Bei der Planung wurde auf die vorhandene Bebauung Rücksicht genommen und bei ungenügenden Grundstückszuschnitten Arrondierungen ermöglicht. Bei sechs Grundstücken können Verbesserungen durch Zugangsflächen erzielt werden.

5. Planungsziele

Im Innenbereich des Planungsgebietes ist eine stadtnahe, verdichtete Wohnbebauung vorgesehen. Die bestehende Quartiersbebauung in den Randzonen des Geltungsbereiches, wird entsprechend der vorhandenen Nutzung in die geplante ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung eingebunden. Die künftige Bebauung sieht in dem 2,4 ha großen Plangebiet ca. 47 neue Gebäude in Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung mit steilen Dächern vor. Die zu überplanende Fläche wird dann ungefähr 90 neue Wohneinheiten ausweisen, was einer Bevölkerungszahl von etwa 220 Personen entspricht. Durch diesen Bevölkerungszuwachs im Stadtzentrum wird die Funktion der Stadtmitte gestärkt.

Das Gelände ist leicht nach Norden abfallend und weist geeignete Baugrundverhältnisse auf. Die geplante Wohnbebauung ordnet sich sinnvoll in den Bestand ein und erreicht bezüglich der Verdichtung mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,3 einen günstigen Wert. Für die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen wurden im Plan besondere Flächen festgesetzt.

Um einerseits den Planern der Gebäude und Hausgruppen möglichst viele Freiheiten einzuräumen und andererseits die Grundsatzüberlegungen des Städteplaners darzustellen, wird das Planwerk in einen Rechtsplan und einen Gestaltungsplan unterteilt. Der Gestaltungsplan zeigt als Beispiel eine Möglichkeit der Neubebauung auf. Dieser Plan soll die städtebaulichen Grundgedanken als Begleitplan zum Rechtsplan erläutern. Er wirkt als Basiskonzept und hilft die städtebauliche Oberleitung, die durch das Bauamt wahrgenommen wird, zu konkretisieren. Die Oberleitung hat Koordnierungscharakter und berät Planer und Bauherren in Gestaltungsfragen.

6. Beteiligung der betroffenen Bürger an der Planung

Im Vorfeld der Gebietsüberplanung fanden Gespräche mit mehreren Grundstückseigentümern statt. Durch die Erhebungen, die im Wege der Sanierung notwendig waren, wurden alle Anlieger (auch Mieter) über das Vorhaben informiert.

Eine zusätzliche Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG fand am 14.12.1982 statt.

7. Erschließung

a) Allgemein

Die Erschließung erfolgt über drei Stichstraßen, die mit Ver-Verbindungswegen untereinander verbunden sind. Zwei dieser Straßen erschließen das Gebiet von der Eisenbahnstraße, der Dritte von der Karlstraße aus. Die Straßen bzw. Wege treffen sich auf einem zentralen Platz, der der Kommunikation dient und baulich so ausgestaltet wird, daß er nur in Ausnahmefällen von Fahrzeugen befahren werden kann. Dadurch wird Durchgangsverkehr im Plangebiet unterbunden. Das ganze Gebiet wird als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist am "Schreinerweg" ausgewiesen. Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über Fußwege zum zentralen Platz und zur Bahnhofstraße. Der in diesem Bereich vorhandene Tiefbrunnen soll einen Zierbrunnen speisen.

b) Fahrverkehr

In der verkehrsberuhigten Zone werden Verkehrsflächen für gemischten Verkehr angelegt. Die drei Haupterschließungsstraßen erhalten eine Breite von 7,00 Metern. Erhöhte Gehwege werden nicht angeordnet. Durch verschiedenartige Beläge wird an den Rändern ein Sicherheitsstreifen mit 0,50 m und ein Gehstreifen mit 2,50 m angedeutet, der über überfahren werden kann.

Zwischen Gehstreifen und restlicher Verkehrsfläche werden Straßenbäume und Straßenlampen angeordnet und mit Hochbordsteinen gesichert. Die übrigen Erschließungsstraßen werden 4,50 m breit. Auch hier werden die Sicherheitsstreifen lediglich durch andere Materialien markiert. Die Fußwege werden 3,00 m bzw. 2,25 m breit.

Die Eisenbahnstraße wird saniert und dabei die Fahrbahn von ca. 5,70 m auf 6,50 m verbreitert. Sie erhält wieder mit Bordsteinen abgegrenzte Gehwege.

c) Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr werden abseits der Erschließungsanlagen als Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken ausgewiesen. An allen Hauptverkehrswegen sind öffentliche Parkplätze vorgesehen.

d) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Energie ist gesichert. Gas- und Abwasserhauptleitung queren das Plangebiet bereits, so daß ohne Schwierigkeiten angeschlossen werden kann. Die Umspannstation der EVS muß verlegt werden.

8. Erschließungskosten

Straßenbau einschließlich Fußwege	660 000,-- DM
Stellplätze	100 000,-- DM
Kanalisation mit Hausanschlüssen	250 000,-- DM
Wasserleitung mit Hausanschlüssen	120 000,-- DM
Gasversorgung	90 000,-- DM
Beleuchtung	105 000,-- DM
Kinderspielplatz	60 000,-- DM
Brunnen, Begrünung + Bänke	120 000,-- DM
Verlegung EVS-Station	150 000,-- DM
Ausbau Eisenbahnstraße	300 000,-- DM
Parkplätze Eisenbahnstraße	275 000,-- DM
Kanalauswechslung Eisenbahnstraße	130 000,-- DM
Wasserleitung Eisenbahnstraße	65 000,-- DM
Gasleitung Eisenbahnstraße	50 000,-- DM
Gesamtkosten "Kirchwiesen II"	2 475 000,-- DM

Klugmann

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 15. Sep. 1983
Landratsamt
i.A.
Teufel

STADT SPAICHINGEN Den 14.12.1982

Bebauungsplan "Kirchwiesen II" in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 10.12.1982 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften festgelegt

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 941).

2. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges. Bl. S. 116).

3. Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1775).

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgeschrieben.

1.2 Als Ausnahmen im Mischgebiet (§ 4 (3) und § 6 (3) BauNVO) werden lediglich solche nach § 4 (3) 1 Beherbergungsgewerbe zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.

2.2 Die Dachgeschosse dürfen unter Einhaltung der zulässigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Vollgeschosse genutzt werden.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Wenn der Grundstückszuschnitt es erfordert, sind Überschreitungen der Baugrenzen bzw. Nutzungsabgrenzungen an den mit X bezeichneten Stellen zulässig, soweit diese Abweichungen [illegible] dem Gestaltungsplan entsprechen.

2.4 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

3.1 Es ist offene und besondere Bauweise vorgeschrieben § 22 (2) + (4) BauNVO. Soweit im Plan keine Einzelhäuser zulässig sind, müssen Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Die Doppelhäuser und Hausgruppen sind sinngemäß dem Gestaltungsplan zu staffeln. Die ungestaffelte Breite darf 12.00 m nicht überschreiten. Die Staffelung ist in der Dachfläche ablesbar zu gestalten.

3.2 Für die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude besteht (außer der Garage Eisenbahnstraße 60) in soweit Bestandschutz, daß die Gebäude mit den vorhandenen Grenzabständen bei Neuerrichtung wieder erstellt werden können. Sonstige Vorschriften der LBO bleiben hiervon unberührt.

3.3 Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.

3.4 Garagen sind zu verputzen. Sie sind mit einem Satteldach von 18^{0} - 30^{0} Dachneigung auszuführen. Über § 7 (3) LBO hinaus, sind Garagen ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig, wenn die Firsthöhe 4,50 m und die Traufhöhe (Def. siehe C 1.4) 3,00 m nicht überschreitet.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO können von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die möglichen Standorte für Stationen, Verteilerkästen usw. sind im Plan dargestellt.

4.2 Vorhandene Nebenanlagen genießen Bestandschutz.

4.3 Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundfläche 20 m^2, Gesamthöhe 2,80 m, Abstände zu Grundstücksgrenzen 3,00 m, Gebäudeabstand soweit nicht angebaut 3,00 m, Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO) - Gestaltungssatzung

1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden

1.1 Die Dachform ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Bei freistehenden Hauptgebäuden sind Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen unzulässig.

1.2 Gaupen als First- und Giebelgaupen sind bis zu einer Einzelbreite von 1,70 m zulässig. Schleppgaupen dürfen 1/3 die Summe der Einzelgaupen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgaupen (Dacheinschnitte) sind bis max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.

Alle Gaupen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

1.3 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem oder braunem Material vorzunehmen. Bei Hausgruppen ist für Einzelgebäude Material und Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

1.4 Traufgesimshöhe bei 1-geschossigen Häusern (oder bei 2-geschossigen Häusern, wenn das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegt)

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 Traufgesimses (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 höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

1.5 Traufgesimshöhe bei mehrgeschossigen Häusern

Die Regelung erfolgt wie unter C 1.4 sinngemäß von Oberkante Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten Außenwänden.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

1.7 Einfriedigungen

Einfriedigungen zwischen Verkehrsflächen und der künftigen Bebauung sind unzulässig.

Im übrigen Plangebiet sind folgende Einfriedigungen zulässig:

a) Frei wachsende oder geschnittene Hecken bis 1,00 m Höhe.

b) Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten bis 1,00 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt.

c) Holzzäune (auch Scherengitterzäune) bis 0,90 m Höhe.

d) Freistehende Mauern bis 0,50 m Höhe.

1.8 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Die vorhandene Geländetopographie soll weitgehend erhalten bleiben.

1.9 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

1.10 Oberirdische Behälter

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

1.11 Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.12 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 und vom Eigentümer zu dulden.

1.13 Sichtflächen

An Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder so anzulegen, daß der Straßenverkehr nicht behindert wird.

1.14 Freileitungen

Im neu überplanten Gebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

Hinweise:

Die Baurechtsbehörde verlangt je Wohneinheit 2 Stellplätze. Sind mehrere Wohneinheiten je Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten 3, 3 Wohneinheiten 5 und 4 Wohneinheiten 6 Stellplätze usw. verlangt.

Landratsamt Sigmaringen

Hinweis

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 15. Sep. 1983
Landratsamt
i.A.