

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Ried-Hochsteig“ 7. Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 25.11.2020

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
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, Dacheinschnitte .....	2
2.1.4	Dacheindeckungen .....	2
2.1.5	Kniestöcke .....	3
2.1.6	Höhe baulicher Anlagen.....	3
2.2	Einfriedungen .....	3
<b>3</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten.....</b>	<b>3</b>

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 25.11.2020 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 25.11.2020 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
- Bei sämtlichen zweigeschossigen Gebäude 20° – 35° bzw. 30° – 40° Dachneigung
- Bei sämtlichen zwingend eingeschossigen Gebäude 20 – 35 ° Dachneigung

#### **2.1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Diese sind als Flach- oder Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 12° zu versehen.

#### **2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

#### **2.1.4 Dacheindeckungen**

Engobierte Flachdachpfannen oder eingefärbter Eternit.

### 2.1.5 Kniestöcke

Kniestöcke, sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit einer maximalen Höhe von 0,65 m zulässig.

### 2.1.6 Höhe baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe / Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH / EGRFH) der Hauptgebäude wird im Plan festgelegt. Abweichungen von + 50 cm können im Rahmen des Bauantrages von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EFH / EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert. Bzgl. Bestandsgebäuden gilt die in der jeweiligen Baugenehmigung festgesetzte (EFH / EGRFH). Im Falle eines Abrisses eines Bestandsgebäudes und anschließendem Neubau gilt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH). Bzgl. im Plangebiet neu zu errichtender Bauvorhaben wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (ERFGH) zugrunde gelegt.

Aus entwässerungstechnischen Gründen kann von der EFH abgewichen werden, wenn die festgesetzte Gesamthöhe (FH) über der eingetragenen EFH nicht überschritten wird.

## 2.2 **Einfriedungen**

Als Einfriedungen werden zugelassen:

Naturhecke oder Steinmauer (mit oder ohne Zwischengeländer aus Holz) oder Drahtzaun oder Holzzaun, je in Höhe bis zu 0,90 m.

Drahtzäune sind jedoch entlang der öffentlichen Straßen nicht zugelassen.

## 3 **Ordnungswidrigkeiten**

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

Spaichingen, den 08.12.2020

Markus Hugger  
Bürgermeister