Stadt Spaichingen

Stadt SPAICHINGEN

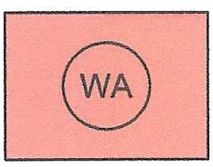
Objektbezeichnung:

Bebauungsplan "Höhenstraße"

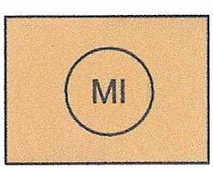
Planinhalt: Entwurf Bebauungsplan		Maßstab: 1/500
Gezeichnet: Becker	Gewerk: Hochbau	Architekt: Bauamt
Geprüft: Mehlhorn	Druckdatum: 30.05.2007	Planbez.:

Legende

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

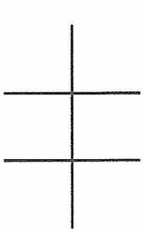


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



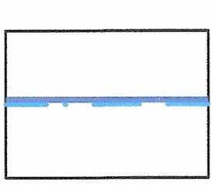
Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

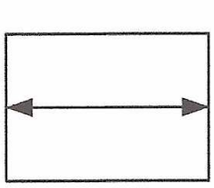


Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: WA / MI
Vollgeschosse: z.B. II
GRZ: z.B. 0.4
GFZ: z.B. 0.8
offene Bauweise: o
Dachneigung: z.B. 18°-38°
FH: Firsthöhe max.8.50 m
TH: Traufhöhe max.3.80 m
ED: nur Einzel- / Doppelhaus zulässig
2 We: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude

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



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



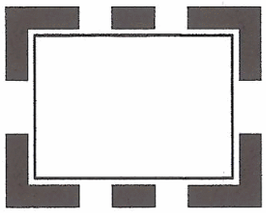
Hauptfirstrichtung

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

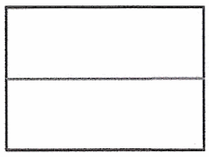


Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

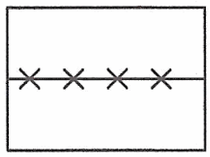


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

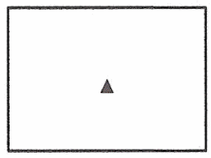


Abzubrechendes Gebäude

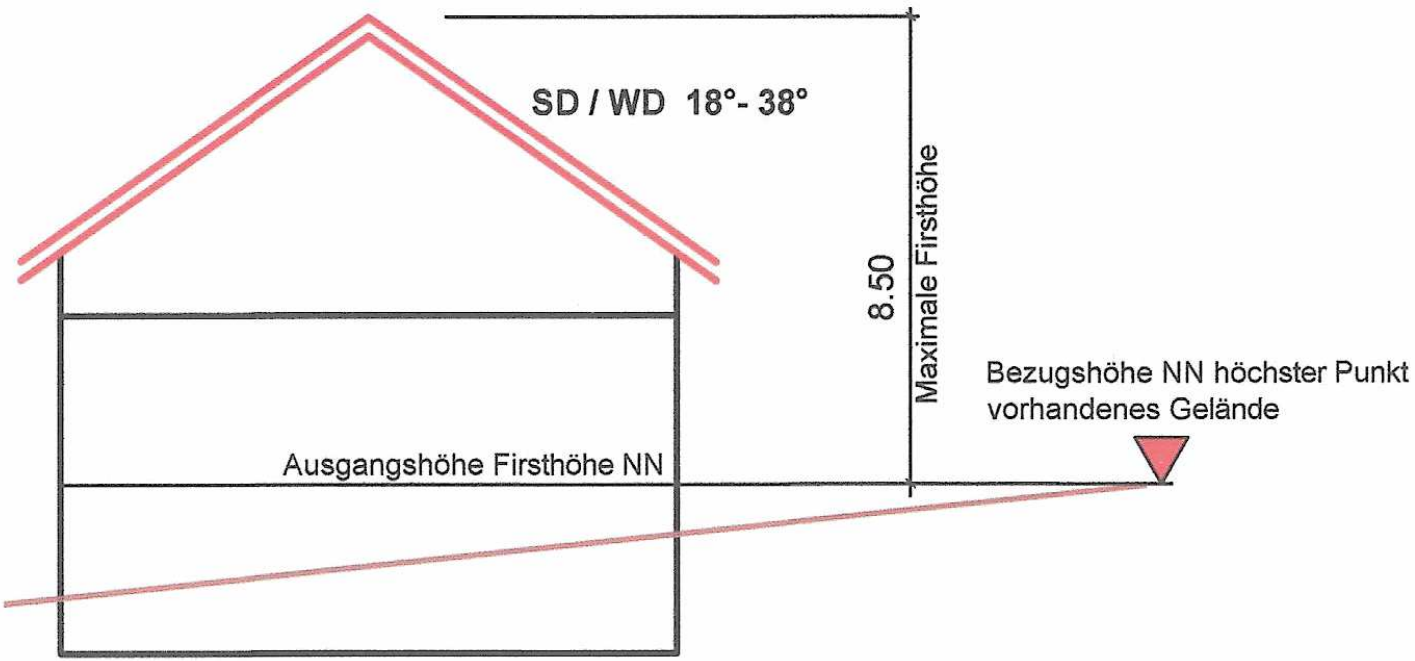
4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrt
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Systemskizze

Verfahrensvermerke

1.	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat	18.07.2005
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	15.07.2006
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	06.11.2006
4.	Bürgerbeteiligung	06.04.2006 / 27.07.2006
5.	Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	18.06.2007
6.	Öffentliche Auslegung	07.08.2007 -07.09.2007
7.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	31.07.2007
8.	Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	28.01.2008
9.	Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	28.01.2008
10.	Öffentliche Bekanntmachung	09.02.2008

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den 11.02.2008

(Wenzler)

Stadt Spaichingen 24.05.2007

Bebauungsplan „Höhenstraße“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316-Novelle BauGB 2007)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 14.12.2004 (GBl.S. 578)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1 **Art der baulichen Nutzung** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) — § 4 BauNVO

Mischgebiet (MI) — § 6 BauNVO

1.1 **Bauflächen WA 1, WA 2, WA 3**

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 **Mischgebiet MI**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe

- sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen werden:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

In der Baufläche WA 1 sind maximal 2 WE zulässig

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse in den Bauflächen **WA 2, WA 3** und **MI** wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

In der Baufläche **WA 1** werden die maximale First- und Traufhöhe als Höhen über dem höchsten Punkt der vorhandenen Geländehöhe festgesetzt.

Traufhöhe (TH)

Als maximale Traufhöhe TH wird das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Aussenwand mit der Dachhaut definiert.

Firsthöhe (FH)

Als maximale Firsthöhe FH wird das Maß des höchsten Punktes des Daches (First) definiert.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise
ED = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4. **Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
§§ 23 BauNVO

4.1 Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Dachüberstände sind bis 0,5m über die Baugrenze zulässig.

5. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
§§ 12-14 BauNVO

5.1 **Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

5.2 **Nebenanlagen**

5.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.

5.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.

6. **Private Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6.1 Private Grünflächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen festgelegt.

HINWEISE:

Ordnungswidrigkeiten

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

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 14.12.2004 (GBl.S. 578)

2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1. Dachform und Dachausbildung

1.1 **Dachform, Dachneigung**
Die jeweils zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone der einzelnen Bauflächen WA 1-WA 3 und MI festgesetzt.

Dabei bedeuten:
SD = Satteldach
WD = Walmdach
PD = Pultdach
FD = Flachdach

Als Satteldach entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung gelten auch gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz am First nicht mehr als 1,3m beträgt

1.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind mit begrünten Flach- Pult oder Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 18° zu versehen.

1.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte (WA2,WA3)**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur hier und nur bei Satteldächern über 35° Neigung zulässig:

Die Länge der Dachgauben darf max. 50% der Trauflänge betragen.

Gauben und Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,5m von den Giebelwänden und 0,6m von den traufseitigen Aussenwänden einhalten.

Dacheinschnitte dürfen maximal 3m breit sein.

1.4 **Solaranlagen**

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

2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

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

3. **Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Strassen sind Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe von Einfriedungsmauern darf max. 40 cm betragen.
Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

Im Bereich von einmündenden Wegen und Straßen müssen Sichtdreiecke freigehalten werden. Hecken und Zäune dürfen hier max. 80cm hoch sein.

4. **Abgrabungen und Auffüllungen**

a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

c) 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..

5. **Antennen, Satellitenempfangsanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

6. **Oberirdische Behälter**

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

7. **Müllbehälter**

Müllbehälter/Mülleimer sind zu begrünen oder so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Wegen und Straßen nicht wahrgenommen werden können

8. **Niederspannungsfreileitung** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

<u>Ordnungswidrigkeiten</u>

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

Schuhmacher
Bürgermeister