



Der Bebauungsplan wurde nach den
Unterlagen des Liegenschaftskatasters
und einem Feldvergleich gefertigt.
Ing. Büro M. Breinlinger 7200 Tuttlingen

ZEICHENERKLÄRUNG:

WA

SO

II

V

V=IV+ID

04

20

50

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

o

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Vergleiche B. 1.1

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Vergleiche B. 1.2

Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 17 (4) BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§ 17 (4) BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, 4 Vollgeschosse und 1 als VG
anzurechnendes Dachgeschoss

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geschäftflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Vergleiche B. 2.5

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO)
Einrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauNVO)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauNVO),
Sichtfelder

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauNVO)

Gehweg

Fahrbahn

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkflächen

Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) nur auf der bezeichneten
Strecke zulässig

Verkehrsgrünflächen

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauNVO)
Elektrizität

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauNVO)
Gas

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauNVO)

Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauNVO)

Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauNVO)

Bindungen für die Erhaltung von Uferstreifen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs
planes (§ 9 (7) BauNVO)

Fallschema der Nutzungsschablonen

unverbindliche Vorkennung für die Grundstücksgrenzen

unverbindlicher Bebauungsvorschlag

Gebäude wird abgebrochen

BESTANDSANGABEN

Wohngebäude

Garage

Wirtschaftsgebäude

Industriegebäude

Kanalleitung

Hauptabwasserleitung

Wasserleitung

Gasleitung

Stromleitung Erdkabel

Stromleitung (Beleuchtungskörper)

Deutsche Bundespost

Genaue Lage unbekannt

Öffentliche Parkflächen

Stellplätze

Baum

Boschung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 14.11.1983 im
Maßstab 1 : 500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften -
festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, Ber. S. 3617)

2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

3. Landesbaurecht (LBO) für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 352),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges. Bl. S. 116)

4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Im Plangebiet ist zulässig:

1.1 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2 Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO:
Zulässig ist ein Altenheim

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO):
Turn- und Festhalle
Regenüberlaufbecken
Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) gilt der Planeinschrieb.

2.2 Die Dachgeschosse dürfen unter Einhaltung der zulässigen bauordnungs-
rechtlichen Festsetzungen als Vollgeschosse genutzt werden.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Bau-
grenzen ausgewiesen.

2.4 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächen, Geschäftflächen- und Bau-
massenzahlen sind Höchstwerte.

2.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und § 22 BauNVO)

2.5.1 Es ist offene und besondere (abweichende) Bauweise vorgeschrieben gemäß
§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO

2.5.2 In der "Besonderen Bauweise" sind Gebäude mit einer Länge über 50 m
unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zulässig.

2.5.3 Das Gebäude Hauptstraße 147 darf im Süden ohne seitlichen Grenzabstand
errichtet werden.

2.5.4 Garagen mit Satteldach bzw. mit abgeschrägtem Dach vom Wohngebäude
sind im Rahmen der zukünftigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen
(01.01.1984) ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

2.5.5 Für die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude besteht Bestandschutz.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

2.6.1 Die wesentlichen Gebäudekanten sind parallel zu der im Plan eingezeich-
neten Firstrichtung zu stellen. Im übrigen sind die nachrichtlich einge-
tragenen Baukörper nicht verbindlich.

2.6.2 Bei der Ausführung eines Winkelbaues ist die im Plan eingezeichnete Fir-
strichtung für den Hauptbaukörper festgelegt.

2.6.3 Die Firstrichtung des Altenheimes und der Turn- und Festhalle ist mit der
Baurechtsbehörde festzulegen.

2.6.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO
sind von der Festsetzung der Firstrichtung nicht betroffen.

2.7 Nebenanlagen:

2.7.1 Im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze und Garagen sind auch auf den
nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
Ausgeschlossen sind die Anlagen und Einrichtungen von Tieren.

2.7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch in den nicht
überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO zu be-
lasten mit:

gr 1, fr 1) Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes Alleenstr. 16

gr 2, fr 2) Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes 3849

gr 3, fr 3) Geh- und Fahrrecht über den öffentlichen Parkplatz zugunsten des
Grundstückes 407/8

fr 4 u. fr 6: Leitungsrecht für die vorhandenen bzw. für die Einlegung von
Stromversorgungsleitungen zugunsten der Energie-Versorgung
Schwaben AG

fr 5, 6, 7: Leitungsrecht für die vorhandenen bzw. für die Einlegung von
Kanalisations- und Wasserleitungen zugunsten der Stadt
Spaichingen

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten usw.
festgelegt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Grundbuch einge-
tragen.

2.9 Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen und Uferstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO)

Die im räumlichen Geltungsbereich vorhandenen Bäume und Uferstreifen sind
soweit sie der Bebauung, den Ausbau der Straßen und Gewässer nicht ent-
gegenstehen, dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit
jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu ver-
meiden.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauNVO in Verbindung mit § 111 LBO)

1. Dachform bei Hauptgebäuden (§ 43 und § 111 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete:

Satteldach
Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewandt werden.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf und sonstige Sondergebiete:

Zulässig sind Sonderdachformen, die mit der Baurechtsbehörde abzusprechen
sind.

2. Dachform bei Garagen

Garagen sind mit Satteldach von mindestens 24° Dachneigung zu erstellen.

3. Gebäudehöhen

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3.2 Traufgesimshöhe bei 2-geschossigen Häusern (oder bei 3-geschossigen Häusern,
wenn das 3. Vollgeschoss im Dachraum liegt)

3.2.1 Die Traufgesimshöhe für Allgemeine Wohngebiete (Unterkannte vorgehängte
Rinne bzw. Verschalung bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,60 m über
der Oberkante Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten Außen-
wänden liegen.

3.2.2 Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m
über der Oberkante Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten
Außenwänden liegen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen und freistehende Mauern sind mit der Baurechtsbehörde festzu-
legen und genehmigungspflichtig.

5. Freileitungen (§ 111 Abs. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind bei Neuanlage
innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

D. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE

1. Fußwege als privatrechtliche Zugänge, Stellplätze und Garagenvorplätze
sollen durch Verbundsteine oder Betonsteinsteine gestaltet werden.

E. BESONDERE HINWEISE

In der Begründung zu dem Bebauungsplan sind Hinweise über:

3.2.1. Öffentliches Gewässer II., Ordnung: Prim

3.2.1.1 Althaus der Prim

3.2.2 Untergrundverhältnisse

F. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauNVO in der Fassung vom 18.08.
1976 durch Beschluß des Gemeinderates vom 19.07.1983 aufgestellt.

2. Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BauNVO am
15.10.1983 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a (2) BauNVO erfolgte am
20.10.1983.

4. Die Auslegung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich
bekannt gemacht.

5. Dieser Plan hat gemäß § 2 a (6) BauNVO in der Zeit vom
bis öffentlich ausgelegen.

6. Der Plan wurde gemäß § 10 BauNVO vom Gemeinderat am
als Satzung beschlossen.

7. Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauNVO durch das Landratsamt Tuttlingen
genehmigt am

8. Die Genehmigung dieses Planes wurde gemäß § 12 BauNVO am
ortsüblich bekannt gemacht.

9. Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.

Spaichingen, den

STADT : SPAICHINGEN

KREIS : TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„ESPAN“

M. 1:500

Nur der farblich angelegte Plan ist rechtsverbindlich!

GEFERTIGT: 14.11.1983

ING. BÜRO M. BREINLINGER

KANALSTRASSE 1-5

7200 TUTTLINGEN

TEL. (07461) 72 001/72 002