



STADTBAUAMT SPAICHINGEN

GEMEINDE

SPAICHINGEN

OBJEKT

BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB
1: 500

B U B S H E I M E R S T R A S S E

PLAN
NR.

GEZ AM
16. 2.1976

ÄND. AM
4. 6. 1976

GESEHEN AMTSLEITER

Handwritten signature in red ink.

Zeichenerklärung

W R

Reines Wohngebiet

I + U

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0.4

Gründflächenzahl

0.5

Geschossflächenzahl

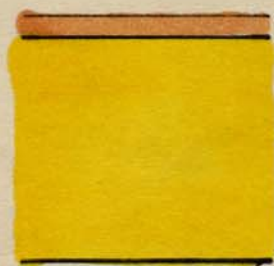
○

offene Bauweise

30° Λ

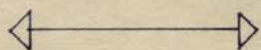
Dachneigung

Baugrenze geplant



Gehweg

Fahrbahn



Firstrichtung

GA

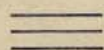
Flächenempfehlung für Garagen



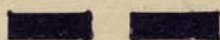
Umformerstation



mit Leitungsrecht belastete Flächen



Flächenempfehlung für Pergolen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Pflanzgebot (Empfehlung)



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG

Tuttlingen, den 27. Feb. 1978
Landratsamt

Teufel

Füllschema der Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

Dachneigung

1. Der Gemeinderat hat dem Entwurf am 10.5.76.....zugestimmt.
2. Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 12.7.76.....
bis 13.8.76.....Auslegung bekanntgemacht am 26.6.76
3. Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen
am 16.8.76.....
4. Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Landratsamt Tuttlingen mit
Erlass vom 27.02.78.....
5. Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG ab
6. Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 4.3.78.....
7. In Kraft getreten am 11.03.78.....



Spaichingen, den 28.3.78
Bürgermeisteramt

happ

BEGLAUBIGUNG

DER AUSZUG STIMMT MIT DEM LIEGENSCHAFTSKAT.,
SOWEIT DIE GRENZEN IM GELTUNGSBEREICH DARGESTELLT SIND ÜBEREIN.
STAATL. VERM. AMT TUTTLINGEN 11. 10. 76



Reg.-Vermessungsrat

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG BUESHEIMER STRASSE WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG)

Es gilt die Baunutzungsverordnung.

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

a.) Im Plangebiet ist reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorgeschrieben.

b.) Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a.) Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.

b.) Bei ausreichendem Geländegefälle (Hanglagen) darf das Untergeschoss talseitig als Wohngeschoss genutzt werden.

c.) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien ausgewiesen.

d.) Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.

e.) Die im Plan eingeschriebenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.3 BAUWEISE

a.) Als einzuhaltende Bauweise ist offene Bauweise vorgeschrieben.

b.) Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.

c.) Soweit im Plan keine Flächen für freistehende Garagen ausgewiesen sind, sollen Erstgaragen unter dem Dach des Hauptbaukörpers untergebracht werden.

Bei ausgewiesenen Garagenflächen können Garagen auch wahlweise im Hauptbaukörper als Ein- oder Anbau untergebracht werden.

1.4 NEBENANLAGEN

a.) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zulassen, wenn für diese eine architektonisch gute Anbaulösung an die Garage oder das Hauptgebäude angeboten werden kann. Pergolen bis zu einer Grösse von 20 qm sind ausserhalb der Baugrenzen sowie freistehend zulässig. Mauern und Mauerseiben im Zusammenhang mit Pergolen sind nur mit einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m zulässig.

b.) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zulassen.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 69 und § 111 LBO)

2.1 DACHFORM HAUPTGEBÄUDE

a.) Als Dachform sind Satteldächer zulässig.

b.) Dachaufbauten sind unzulässig. Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.

c.) Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

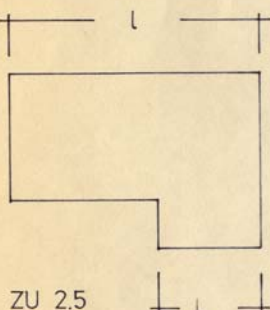
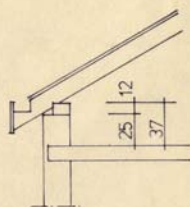
2.2 DACHNEIGUNG HAUPTGEBÄUDE wird durch den Planeinschrieb festgelegt.

2.3 DACHEINDECKUNG

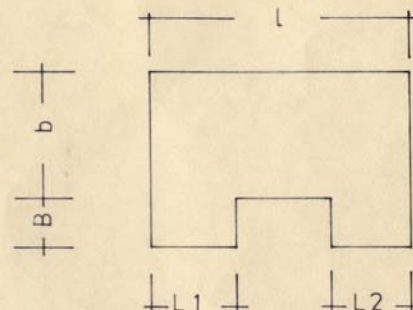
Dacheindeckung auf Hauptgebäuden rostbraun bis anthrazit, auf Nebengebäuden nicht leuchtend weiss oder zementfarbig.

2.4 KNIESTÜCKE auf den Hauptgebäuden sind nach untenstehender Skizze max. zulässig.

ZU 24



ZU 25



2.5 WINKELBAUTEN

Bei Winkelbauten sind folgende Forderungen einzuhalten:

- Die Breite B des Anbaus darf höchstens $\frac{2}{5}$ der Breite b des Hauptbaukörpers betragen.
- Die Länge L (oder $L_1 - L_2$) muss mindestens $\frac{2}{5}$ der Länge l des Hauptbaukörpers betragen.

2.6 FREISTEHENDE NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN

Freistehende Nebengebäude und Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen und mit einem Flachdach von 0 - 3° Dachneigung zu versehen. Aneinandergebaute Nebengebäude und Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind material- und formgleich zu gestalten.

2.7 ERDVERKABELUNG

Freileitungen sind nicht zugelassen. Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Fernmeldeleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

2.8 EINFRIEDIGUNGEN

Als Einfriedigungen sind im Plangebiet nur zugelassen:

- Frei wachsende oder geschnittene Hecken bis 1,00m Höhe.
- Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten bis 0,90 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt.
- Holzäune aus zwei dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern, an dunkel imprägnierten Pfosten bis zu 0,90 m Höhe.
- Scherengitterzäune bis 0,90 m Höhe.

Freistehende Mauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.

2.9 HAUSTÜRWINDFÄNGE

Haustürwindfänge, die über den Gebäudeumriss hinausragen, nicht in Verbindung mit einem Nebengebäude errichtet werden und nicht unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig.

2.10 Abgrabungen und Anfüllungen sind nur in Ausnahmefällen bis max. 1,00 m zulässig. Sinngemäß sind Lichtgrabentiefen bis max. 1,00 m zulässig. Lichtgrabenböschungen sind zu bepflanzen und zu begrünen.

2.11 ANTENNEN

Aussenantennen für Fernseh- und Rundfunkempfang sind unzulässig. Es besteht Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantennenanlage.



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG

Tuttingen, den 27. Feb. 1978

Landratsamt

i. A.

Teufel

Satzung über die Aufstellung des
Bebauungsplanes "Bubsheimer Straße"

Auf Grund von § 10 des BBauG vom 22.6.1960 (BGBl. I S. 341) i.V.m. der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1238), des § 111 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151), des I 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl.S. 208) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am 16. August 1976 folgende

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bubsheimer Straße" erlassen:

§ 1

Bestandteile

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 - 2, die Bestandteil dieser Satzung sind und zwar

- a) Begründung vom 24.5.1976
- b) Lageplan vom 4.6.1976, in dem die bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten sind.

§ 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 zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teufel, Bürgermeister

Stadt Spaichingen
Kreis Tuttlingen

Bebauungsplan Bubsheimer Straße vom 24.5.1976

Begründung nach § 9 (6) BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Hochsteig-Ried (genehmigt am 20.10.1965 - 20.12.1966) wurde die Anschlußbebauung nördlich der Bubsheimer Straße nicht mit aufgenommen. Im damaligen Planungsstadium waren einige Faktoren, die zur Abrundung des Baugebietes Hochsteig-Ried notwendig waren, noch ungeklärt. (Auflösung der Heubergbahnstrecke, Trasse der Bodenseewasserversorgungsleitung und die Straßenführung der verlängerten Rohrentalstraße).

Um die bauliche Entwicklung für dieses Restgebiet in geordnete Bahnen zu lenken und um der Nachfrage nach Flächen für die Wohnbebauung entgegenzukommen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Bubsheimer Straße beschlossen. Im Plangebiet wird eine Wohngebietserweiterung ausgewiesen, die mit einer im städtebaulichen Rahmenplan empfohlenen Freifläche abschließt.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Für die Stadt Spaichingen besteht ein Flächennutzungsplan im Entwurf. Der Plan weist in dem hier überplanten Gebiet die Erweiterung der Wohnbebauung des Plangebietes Hochsteig-Ried aus.

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Bubsheimer Straße im Süden, dem Feldweg Nr. 354/4 im Westen und der Bodenseewasserleitung über die Parzelle 3752 im Osten. Die Abgrenzung im Norden durchschneidet die Parzellen 3752 bis 3760.

3. Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet bestand bisher weder ein qualifizierter noch ein nichtqualifizierter Bebauungsplan.

4. Bestand

Das unbebaute Plangebiet weist topographisch ein leichtes Gefälle von Südost nach Nordwest auf. Der Baugrund ist zur Bebauung von Wohnhäusern geeignet. Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Ein bodenrechtliches Verfahren (Umlegung) wird für das Plangebiet erforderlich.

5. Erschließung

a) Fahrverkehr

Das Gebiet wird von der noch nicht ausgebauten Bubsheimer Straße her erschlossen. Die "Überkopfbebauung" wird mit

drei 4,0 m breiten Stichwegen ohne Gehwege erschlossen.

b) Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr werden abseits der Erschließungsanlagen im Wohnbereich auf den Baugrundstücken ausgewiesen.

c) Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist gesichert. Die Entwässerung kann an einen zur Ortskläranlage führenden Kanal in der Bubsheimer Straße angeschlossen werden. Die Sammelkläranlage wird erweitert. Mit den Vorplanungsarbeiten wurde bereits begonnen. Mit den Erschließungsarbeiten wird voraussichtlich im Frühjahr 1977 begonnen.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich logisch an den baulichen Bestand an und stellt entsprechend dem Flächennutzungsplanentwurf eine sinnvolle Arrondierung des Baugebietes Hochsteig-Ried dar. Die freistehenden eingeschossigen Wohngebäude ordnen sich städtebaulich harmonisch in die leichte Hanglage.

7. Erschließung

Folgende Anlagen sind für die wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes notwendig :

1. Straßenbau	DM	50.000
2. Geh- und Fußwege	DM	20.000
3. Straßenbeleuchtung	DM	7.000
4. Kanalisation	DM	14.000
5. Wasserversorgung	DM	9.000

Spaichingen, den 24.5.1976

Teufel

Teufel
Bürgermeister *Teufel*



Genehmigt

aufgrund § 11 BBauG

Tuttlingen, den 27. Feb. 1978

Landratsamt
i. A.

Teufel
Teufel

Vorlage für den Gemeinderat Nr. 72/83

13.7.83

Betr.: Vereinfachte Änderung von Bebauungsplänen wegen
Einführung der Traufgesimsregelung

hier: Satzungsbeschluß

Vorgang: Beratung im Technischen Ausschuß am 21.3.1983

1. Sachverhalt

Die Verwaltung wurde aus der Mitte des Gemeinderates beauftragt, zu überprüfen, ob die in den neueren Bebauungsplänen enthaltene Traufgesimsregelung auch in anderen Baugebieten eingeführt werden kann.

Die Traufgesimsregelung ist in den Bebauungsplänen Schwampenbühl, Gänsäcker I und II, Taläcker I und II, Wangen, Kirchwiesen I und II, Lützelesch und Rohrentalstraße eingeführt. Sie hat sich bis heute bewährt. Planer und Bauherr haben mehr Planungsfreiheit und mehr Möglichkeiten zur Ausnutzung des über dem letzten Vollgeschoss liegenden Dachraumes. Um diese Möglichkeiten weiter zu eröffnen und um hierzu eine einheitliche Regelung zu erreichen, wird vorgeschlagen, diese Traufgesimsregelung auch in die untenstehenden Bebauungspläne einzuführen und entgegenstehende Vorschriften in den Bebauungsplänen aufzuheben.

2. Stellungnahme der Verwaltung

Um die materiellen Voraussetzungen für die vereinfachte Änderung zu erfüllen, wurde das Beabsichtigte am 02.04.83 in den Tageszeitungen bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken bis 13.04.83 vorgebracht werden können. Anregungen und Bedenken gingen daraufhin nicht ein.

3. Beschlußvorschlag

Es wird beantragt zu beschliessen:

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 und § 13 Abs. 1 BBauG vom 18.8.76 (BGBI. I S. 2256, sowie § 4 Abs. 1 der GO von Baden-Württ. i.d.F. vom 22.12.1975, Ges.Bl. S. 1) wird folgende Änderung der Bebauungspläne Grund, Semmelweisstraße, Längelen, Längelenweg-Ost, Lachstraße, Raine I ausser Ackermannstraße, Bulzen III, Lehmgrube II, Primstraße, Primstraße II, Heubergbahndamm, Ried-Hochsteig, Bübsheimer Straße, Scheibenbühl, Griessen, Lache I, Lache II und Gunninger Straße, Raine II als

S a t z u n g

gem. § 13 BBauG beschlossen.

1. Auf Wohnhäusern mit Satteldächern (Giebeldächer) gilt beim Einbau von Kniestöcken folgende Traufgesimsregelung
 - 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) Bei mehrgeschossigen Häusern wird die Höhe nach a) und b) sinngemäß von Oberkante Rohfußboden des letzten Vollgeschosses mit senkrechten Aussenwänden festgesetzt.
 - d) Ausnahmen von a, b, und c können bis zu 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.
2. Entgegenstehende Regelungen über Traufgesimsregelung und Kniestöcke in den einzelnen Bebauungsplänen werden mit Inkrafttreten dieser Satzung aufgehoben.
3. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

am 17

[Handwritten signature]

Teufel

[Handwritten signature]

Vorlage für den Gemeinderat Nr. 81/92
für die Sitzung am 14.09.1992

Bebauungs Pl.

II. Änd.

Vereinfachte Änderung verschiedener Bebauungspläne
für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen
sowie Geräte- und Geschirrhütten

Vorgang: Beratung im Technischen Ausschuß am 20.01.92
und Gemeinderat am 16.03.92 (Vorlage 30/92)

I. Sachverhalt

Auf Grund entsprechender Empfehlung des Technischen Ausschusses hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das formelle Verfahren zur vereinfachten Änderung verschiedener Bebauungspläne für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen sowie Geräte- und Geschirrhütten durchzuführen (siehe III.)

II. Stellungnahme der Verwaltung

Um die materiellen Voraussetzungen für die vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB zu erfüllen, wurde das Beabsichtigte am 03.09.92 in den Tageszeitungen bekannt gemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Einwendungen bis zum 08.09.1992 vorgebracht werden können. Hierauf sind keinerlei Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

III. Beschlußvorschlag

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 und § 13 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBL. S. 2253) wird in den nachstehend aufgeführten Bebauungsplänen folgende Regelung für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen sowie Geräte- und Geschirrhütten als

S A T Z U N G

gemäß § 13 Baugesetzbuch beschlossen:

§ 1

Pergolen sind nur zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:

Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m; Abstände zu Grundstücksgrenzen 2,50 m.

Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

§ 2

Geräte- und Geschirrhütten. Zusätzlich zu einer Pergola ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit Ausnahme von Kleintierställen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich. Als Vorgarten gilt derjenige Teil des Grundstücks zwischen dem Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 30 m³ aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriß haben. Die Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen; das Dach ist in Material und Farbe wie das Hauptgebäude einzudecken (Gewächshäuser ausgenommen). Die Firsthöhe darf max. 3,00 m, die Traufhöhe soll ca. 2,00 m betragen. Diese Vorgaben gelten auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen (bis 20 m³ umbauten Raumes).

Hinweis:

Mit Nebenanlagen ist grundsätzlich ein Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Ermittlung des umbauten Raumes sind offene Überdachungen im Anschluß an geschlossene Gebäude mitzurechnen.

§ 3

Bebauungspläne

Befangenheit:

1. Lützelesch I	(3. Änderung)	StR. Merkt
2. Lützelesch II	(1. Änderung)	BM Teufel, StRe. Dreher, Dr. Aicher
3. Primstraße I	(1. Änderung)	StR. Schuhmacher
4. Heubergbahndamm	(1. Änderung)	StR. Wenzler
5. Ried-Hochsteig	(5. Änderung)	StRe. Wenzler, Dr. Aicher
6. Rohrentalstraße	(2. Änderung)	StR. Bolsinger
7. Bubsheimer Straße	(1. Änderung)	StR. Thurn
8. Scheibenbühl I	(2. Änderung)	
9. Scheibenbühl II	(1. Änderung)	
10. Griessen	(1. Änderung)	StR. Wenzler, Weißer
11. Schwampenbühl I	(6. Änderung)	BM Teufel, StRe. Wenzler, Klein, Mey
12. Hofener Öschle I	(1. Änderung)	
13. Hofener Öschle II	(2. Änderung)	StRe. Knapp, Thurn
14. Bulzen I/Teilbereich Martin-Luther-Straße	(5. Änderung)	BM Teufel, StRe. Honer, Weißer, Riedmiller, Dreher
5. Robert-Koch-/ Alleenstraße	(1. Änderung)	StRe. Schuhmacher, Germann
6. Taläcker I	(2. Änderung)	StR. Eyrich
7. Taläcker II	(3. Änderung)	BM Teufel, StR. Dr. Aicher
8. Gansäcker I	(4. Änderung)	StR. Klein
9. Gansäcker II	(2. Änderung)	StR. Riedmiller
10. Lache I	(2. Änderung)	
1. Lache II	(4. Änderung)	StR. Wenzler
2. Raine I	(4. Änderung)	StRe. Germann, Mey

23. Raine II	(3. Änderung)	BM Teufel, StR. Honer
24. Längelen	(6. Änderung)	StRe. Dreher, Honer
25. Längelenweg-Ost	(1. Änderung)	.
26. Dellinger Weg	(1. Änderung)	
27. Wangen I	(4. Änderung)	StR. Schuhmacher
28. Lehmgrube II	(2. Änderung)	
29. Gunninger Straße	(2. Änderung)	StR. Mey

§ 4

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Teufel
Teufel

U.S.
U.S.