



BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR STADT SPAICHINGEN

OBJEKT

MÜHLGASSE I

MASSTAB

1 / 500

BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR.

GEFERTIGT

14.4.1998

ÄNDERUNGEN

1.9.1998

9.11.1998

GESEHEN

o. Stollberg

AL.

ZEICHENERKLÄRUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§4 Abs.2 NR.1+2 BauNVO)

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE D (DACHGESCHOSS)

o.4 GRUNDFLÄCHENZAHL

(1.o) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

o OFFENE BAUWEISE

$\wedge 28-38^\circ$ DACHNEIGUNG

\longleftrightarrow GEBÄUDESTELLUNG

5.0
3.00
5.0
ZAUNABSTAND
PRIVATWEG
ZAUNABSTAND

--- BAUGRENZE

[GA] FLÄCHENEMPFEHLUNG FÜR FREISTEHENDE GARAGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

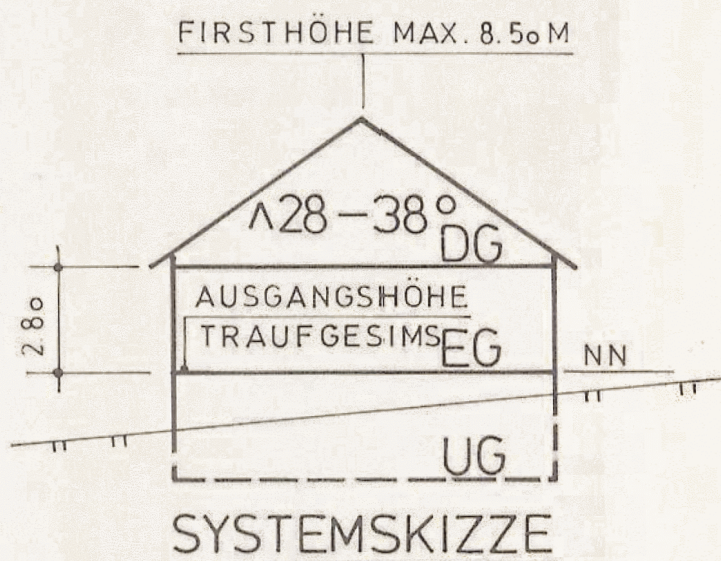
UGGA GARAGE IM UNTERGESCHOSS

--- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

EFH ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

(28) HAUSNUMMERN - NEU

◇ § 2 DENKMALSCHUTZ



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 26.1.1998 |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 31.1.1998 |
| 3. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 29.1.1998 |
| 4. | Bürgerbeteiligung | 12.2.1998 |
| 5. | Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat | 11.5.1998/21.9.1998 |
| 6. | Öffentliche Auslegung | 16.6.1998 – 16.7.1998 / 6.10.1998 – 6.11.1998 |
| 7. | Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 9.6.1998 / 28.9.1998 |
| 8. | Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat | 16.11.1998 |
| 9. | Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 16.11.1998/7.12.98 |
| 10. | Vorlage an das Landratsamt | |
| 11. | Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung | |
| 12. | Öffentliche Bekanntmachung | 12./13.12.1998 |
| 13. | Bestätigung der Rechtskraft | |

VERFAHRENSGANG BEGLAUBIGT 14.12.1998

(WENTZLER)

Bebaungsplan „Mühlgasse I“ in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 14.04.1998/01.09.1998 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften **für Neubauten festgelegt**

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141).
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBLS. 617).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBL. S. 132).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
 - 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Abs. 1 + 2 BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
 - 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.
 - 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschößflächenzahlen sind Höchstwerte.

- 2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 1 WE je Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Eine Ausnahme hiervon wird nur für das Baulückengebäude direkt angrenzend an die Mühlgasse zugelassen.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzuordnen.

Garagen können auch als Einbau im, oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Diese Garagenanbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Sind Garagenstandorte als Einbau im oder als Anbau am Hauptgebäude durch Planeinschrieb definiert, sind Garagen nur dort zulässig.

Bei Garagenanbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu versehen.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO (z. B. Gerätehütten, Gartenhäuser, Geschirrhütten usw.) mit Ausnahme von Kleintierställen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 40 m³ aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriß haben.

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind mit Satteldach auszuführen; das Dach ist in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

1.1 Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.

1.2 Freistehende Garagen sind mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 28° DN zu versehen.

1.3 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind mit roten, rotbraunen oder braunen Ziegeln oder Betondachsteinen vorzunehmen.

1.4 Traufgesimshöhe

a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

b) Die Oberkante der Traufgesimse (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

c) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegende Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

1.5 Lärmschutz

1.5 Für die Parzellen 4981, 4981/1, 4982 und 4984 mit einem Abstand von weniger als 60 m zur angrenzenden Gewerbegebietsnutzung sind für alle Neubauten/Anbauten auf der Nord- und Ostseite **Schallschutzfenster** einzubauen. Die müssen der Schallschutzklasse III nach Tafel 3 der VDI-Richtlinien Nr. 2719, 10/73 entsprechen. Der Innenpegel darf bei Schlafräumen 30 dB (A) nicht überschreiten.

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

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von ± 25 cm können im Rahmen der Bauanträge ausnahmsweise zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

1.7 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Garagenzufahrten, Hauszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen. Das Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

1.8 Ausweisung von Stellplätzen

Da in der Mühlgasse und auf den privaten Zufahrtswegen nicht geparkt werden darf, sind ausreichend viele Stellplätze, auch für Besucher, auf den

Privatgrundstücken anzulegen.

1.9 Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

1.10 Abgrabungen und Anfüllungen

Die vorhandene Geländetopografie soll weitgehend erhalten bleiben. Entlang der Grundstücksgrenze sind Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

1.11 Bepflanzungen

Nach § 74 (1) LBO sind die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Bepflanzungen zu schützen und zu unterhalten. Für Neuanpflanzungen sind standorttypische Laubbäume (z. B. Bergahorn, Feldahorn, Linden, Obstbäume, u. a.) zu verwenden.

1.12 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

1.13 Oberirdische Behälter für Heizöl oder Gas

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Heizöl oder Lagerung von Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

1.14 Müllbehälter

Für Müllbehälter bzw. Container ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen. Da die Privatwege zur Behälterleerung nicht befahren werden können, ist mit dem Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren ein zentraler Müllabholeplatz nachzuweisen.

1.15 Schneeablagerungsflächen sind auf den Privatgrundstücken auszuweisen. Räum- und Streupflicht obliegt den jeweiligen Eigentümern/Bewohnern.

D. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, 21.04.1998/21.09.1998

Teufel
Bürgermeister

[Handwritten signature]

STADT SPAICHINGEN

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlgasse I“

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, i. d. F. vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (Gbl. 1996, S. 29) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 07.12.1998 folgende

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlgasse I“ erlassen:

§ 1

Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 bis 3, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 21.04.1998
2. Bebauungsvorschriften vom 21.4.98/21.9.98
3. Lageplan vom 14.4.98/01.09.98/09.11.98

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Spaichingen, 08.12.1998



Teufel
Bürgermeister



Bebauungsplan „Mühlgasse I“ in Spaichingen Begründung nach § 9 (8) BauGB

Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 26.01.1998 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Plangebiet „Mühlgasse I“ zu erstellen. Im Zusammenhang mit einer erteilten Baugenehmigung auf dem neu parzellierten Grundstück 4984, angrenzend an die Mühlgasse, entsteht ein Planungsbedarf aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

I. Rechtsverhältnisse

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die überplante Fläche insgesamt als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Planbereich wurde so gewählt, daß weitere private Bauherren unbebaute Restflächen zur Neubebauung nutzen können. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Hirschweg, die Mühlgasse, die Trasse der Deutschen Bundesbahn und das Gewerbegebiet „Mühlacker“ - welches an das Plangebiet als Gewerbegebiet mit Einschränkung im Norden anschließt.

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich in Privatbesitz. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Öffentliche Erschließungen werden, abgesehen von Hausanschlüssen bis zur Grundstücksgrenze, nicht erforderlich. Andere Planungsabsichten (z. B. Rahmenpläne, Entwicklungspläne o.ä.) liegen für die überplante Fläche nicht vor.

Im Umfeld der geplanten Nachverdichtung befinden sich angrenzend zwei denkmalgeschützte Gebäude (Mühlgasse 16 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Mühlgasse 19 - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sowie das Naturdenkmal - Linde/Mühlgasse - (außerhalb des Geltungsbereiches).

II. Lage des Baugebietes

Das Gebiet „Mühlgasse I“ ist weitgehend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Neben der zur Bebauung vorgesehenen Baulücke auf der Parzelle 4984 soll die Gelegenheit eröffnet werden, die leicht in Richtung Bahngelände ansteigenden Freiflächen zur Nachverdichtung zu nutzen. Die Baugrundverhältnisse und die Erschließungsmöglichkeiten durch eine private Erschließung sind für eine zusätzliche Bebauung geeignet. Die hinter der Hauptbebauung entlang der Mühlgasse liegenden Grundstücke mit einer „Resttiefe“ von ca. 65 m eignen sich für eine Nachverdichtung im derzeitigen Innenbereich. Der Bebauungsplan soll die städtebaulichen Zielsetzungen definieren und eine geordnete bauliche Entwicklung regeln. Die zusätzlich möglichen Wohngebäude bringen zwar nur eine untergeordnete Entlastung für die Baulandknappheit, wirken sich aber doch positiv - auch wegen der preisgünstigen Erschließung mit nicht in Anspruch genommene Flächen am Ortsrand - aus.

In der Vergangenheit wurden bereits zwei Gebäude auf Parzelle 4985 und 4981 ohne Bebauungsplan in den rückwärtigen Freiflächen genehmigt. Das Gebäude auf Parzelle 4981 wurde noch nicht erstellt und wird lagemäßig durch diese Planung noch etwas verändert.

Die Gebäude sollen einstockig als Einfamilienwohnhäuser konzipiert werden. Die Baulücke an der Mühlgasse soll sich mit der geplanten Bebauung zweistöckig, mit steilem Dach, der vorhandenen Kubatur anpassen.

III. Verdichtung und Verteilung der Baumassen

Aus planerischen Gesichtspunkten stellt sich die gewünschte Bebauung auf den rückwärtigen Parzellen 4982 und 4984 (1 - 3) mit 6 Wohngebäuden als zu stark verdichtet dar. Das Gebot der Rücksichtnahme erscheint für die angrenzenden Gartenflächen und Freiräume der vorhandenen Bebauung als nicht mehr gegeben. Auch wenn die zulässige Grundflächenzahl mit der geplanten Bebauung nach der BauNVO bei weitem nicht erreicht wird, ergibt sich abwägend der städtebauliche Kompromiß, auf zwei der gewünschten Gebäude zu verzichten. Außerdem wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in nicht an der Mühlgasse angrenzenden Wohngebäuden auf eine WE beschränkt. (BauGB § 9 (1) Abs. 6).

IV. Verkehrssituation

Die Reduzierung der Wohneinheiten hängt zusätzlich mit der Verkehrssituation der Mühlgasse zusammen. Die Mühlgasse als Stichstraße erschließt außer der Wohnbebauung ein privates Altenpflegeheim, die Kläranlage, ein landwirtschaftliches Anwesen und nicht zuletzt einen größeren Gewerbebetrieb.

Das Einfahren aus den privaten Erschließungswegen in die 1982 auf 5,50 m Fahrbahnbreite ausgebaut Mühlgasse ist trotz des vorhandenen Anliegerverkehrs durch die Übersichtlichkeit in diesen Bereichen vertretbar.

V. Mögliche Beeinträchtigungen für die neu konzipierten Gebäude

Mit Störungen, die hauptsächlich aus Lärmimmissionen herrühren, ist durch das angrenzende Gewerbegebiet mit Einschränkung, durch die Deutsche Bahn AG in unmittelbarer Nachbarschaft und die nahe Bundesstraße (B 14) zu rechnen. Geeignete Maßnahmen, z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern an den Nord- und Ostfassaden der geplanten Gebäude, sind von den künftigen Bauherren zu treffen.

Gewisse Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen der Kläranlage sind bei ungünstigen Windverhältnissen nicht ausgeschlossen.

VI. Umweltschützende Belange

Durch die Reduzierung der von den Bauinteressenten gewünschten Gebäude und der sehr schmalen privaten Erschließungsstraße wird mit Grund und Boden so schonend wie möglich umgegangen.

Befestigungen, die nicht der Haupteerschließung dienen, sind wasserdurchlässig anzulegen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Situation und die Gebietslage nicht gegeben.

Die teilweise „ausgeräumten“ Flächen werden künftig durch das Anlegen von Hausgärten aufgewertet und verbessert. Einer Flächenversiegelung durch die Wohngebäude und Garagen kann bei einer Nachverdichtung nicht direkt entgegengewirkt werden.

VII. Erschließung und Erschließungskosten

Die zur Bebauung vorgesehenen Parzellen sind bis auf das Flurstück 5001 erschlossen. Der Stadt entstehen nur geringe Erschließungskosten (für einen Kanalhausanschluß ca. 25.500 DM). Gewünschte Zweitanschlüsse werden durch Beitragskosten abgedeckt.



Teufel
Bürgermeister

