

BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR STADT SPAICHINGEN

OBJEKT **BEBAUUNGSPLAN**

MASSTAB

1 / 500

„SCHEIBENBÜHL III“

PLAN NR.

GEFERTIGT

ÄNDERUNGEN

GESEHEN

29.7.1999 *De*

2.11.99 / 13.12.99

AL.

ZEICHENERKLÄRUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



BAUGRENZEN



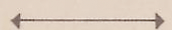
GARAGE

ST

STELLPLATZ



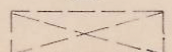
MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN



FIRSTRICHTUNG (STELLUNG DES GEBÄUDES)



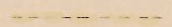
UMSPANNSTATION EVS



SCHNEEABLAGERUNGSFLÄCHE



EVS-STAHLMAST



ABBRUCH



PFLANZBINDUNG

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

III (II+D)

VOLLGESCHOSSE (II ZWINGEND + DG)

0.4

GRUNDFLÄCHENZAHL

(1.0)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL



OFFENE BAUWEISE

$\wedge 40-46^\circ$

DACHNEIGUNG



LAMPENSTANDORT

WA	III (II+D)
0.4	(1.0)
o	
$\wedge 40-46^\circ$	

NUTZUNGSSCHABLONE

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 29.07.1999 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 11.09.1999 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 10.08.1999 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 16.09.1999 |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 21.02.2000 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 09.03.-10.04.2000 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 25.02.2000 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat | 08.05.2000 |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 08.05.2000 |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | 13.05.2000 |
| 11. Rechtskraft erlangt am | 13.05.2000 |

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den

Teufel
Bürgermeister

Bebauungsplan „Scheibenbühl III“ in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 13.12.1999 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen – Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 8.9.1995 (GBl. 1995, S. 617)
3. Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2241) in Verbindung mit den §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (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 Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 3 WE je Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzuordnen. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gegen den Straßenraum mit gleicher Dachneigung auszuführen.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind nur an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.

- 4.2 Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundflächen 20 m², Gesamthöhe 2,80 m, Deckung waagrechte Holzbalken oder Metallkonstruktion, Abdeckung nur mit transparentem Material.
Eine Pergolaseite darf auf $\frac{3}{4}$ der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

- 4.3 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.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2241) in Verbindung mit § 74 Abs. 6 LBO vom 8.9.1995 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachform, -ausbildung und -entwässerung bei Haupt- und Nebengebäuden

- 1.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig.
- 1.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 28° DN zu versehen.
- 1.3 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,00 m zulässig. Schleppgauppen dürfen 1/3, die Summe der Einzelgauppen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Alle Gauppen müssen außer im Traufbereich von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

- 1.4 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem oder braunem Material vorzunehmen. Bei aneinandergebauten Garagen ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.
- 1.5 Die Dachflächen müssen separat entwässert und an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.
- 1.6 Traufgesimshöhe
 - a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 5,70 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
 - b) Ausnahmen können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.
- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

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

1.8 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Wassergebundene Wege und Zufahrten sind zulässig und dürfen seitlich mit einem Pflasterbund eingefasst sein. Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

1.9 Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig. Entlang des Thomas-Mann-Weges ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 5,00 m einzuhalten.

1.10 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenze sind Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

1.11 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

1.12 Oberirdische Behälter

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

1.13 Müllbehälter

Für Müllbehälter bzw. Container ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.14 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

D. Ordnungswidrigkeiten

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

E. Hinweis**Duldung von Randbefestigungen und Straßenbeleuchtungen sowie das Anlegen von Sicherheitsstreifen**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt.

Straßenbeleuchtungsmasten sind in Privatgrundstücken geplant (Hinterkante des befestigten Sicherheitsstreifen) sie sind von den künftigen Anliegern zu dulden.

Spaichingen, den 13.12.1999

Teufel
Bürgermeister

Satzung

über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

"Hauptstraße Spaichingen"

mit 1. Änderung "Scheibenbühl III", mit 1. Änderung "Scheibenbühl II", mit 3. Änderung "Hubäcker I", mit 1. Änderung "Espan", mit 11. Änderung Bulzen I", mit 1. Änderung "Teilbereich B 14/Hauptstraße/L431 Dreifaltigkeitsbergstraße/Hindenburgstraße/Turmgaße", mit 1. Änderung "Oberstadt I"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 20.01.2014 den Bebauungsplan „Hauptstraße Spaichingen“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als jeweils selbstständige Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615), sowie Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814), in Kraft getreten am 01.03.2010.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung.

Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007.

§ 1 Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1-4, die Bestandteil der Satzung sind und zwar

1. Lageplan vom 19.11.2013
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 19.11.2013
3. Örtliche Bauvorschriften vom 19.11.2013
4. Begründung vom 19.11.2013

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1, 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.

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 21.01.2014

Beate Hofmann



Bebauungsplan „Hauptstraße“

mit 1. Änderung „Scheibenbühl III“, mit 1. Änderung „Scheibenbühl II“, mit 3. Änderung „Hubäcker I“, mit 1. Änderung „Espan“, mit 11. Änderung „Bulzen I“, mit 1. Änderung „Teilbereich B 14 / Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße / Hindenburgstraße/Turmstraße“, mit 1. Änderung „Oberstadt I“

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 11.09.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Hauptstraße Spaichingen“ aufzustellen. Ziel ist die Sicherung der weiteren Entwicklung Hauptstraße, die für das Stadtbild und die Identität von zentraler Bedeutung ist.

Dabei sollen die Wünsche nach Neubau, Modernisierung und funktionaler Veränderung Regeln erhalten, die die gewachsene straßenbegleitende Bebauung in ihrer stadtbildprägenden Form erhalten.

Der Charakter der Hauptstraße ist in der historische Entwicklung der Straßendörfer Hofen und Spaichingen mit ihrer Hofbebauung gegründet. Das Zusammenwachsen der Ortsteile und die Ansiedlung großer Industriebetriebe haben hier maßstabsverändernde Bauten vor allem zwischen den alten Ortskernen eingefügt. Schließlich sind seit dem zweiten Weltkrieg mit der Schaffung einer neuen Mitte und Einzelgebäuden Flachdachbauten in Spaichingen entstanden, die das frühere Stadtbild stark verändert haben.

Daher soll nun für die ganze Hauptstraße ein planungsrechtlicher Rahmen entstehen, der hinsichtlich Höhe und Geschossigkeit, Gebäudestellung und Kubatur und der Dachform Festsetzungen trifft, die das Stadtbild bewahren sollen, dabei jedoch auch die funktionalen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen der heutigen Zeit berücksichtigen müssen.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die Hauptstraße sowohl als Mischgebiet als auch als Wohngebiet ausgewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Abs. 4 sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist bei diesem Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) vorliegen und es sich im Wesentlichen nur um die städtebauliche und gestalterische Entwicklung des vorhandenen Baubestandes handelt.

Zur Sicherung der Planung dieses B-Plans ist eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschlossen worden, dass Vorhaben im Rahmen des § 14 Ziffer 1 und 2 BauGB bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden dürfen.

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ sind Teilflächen von 7 Bebauungsplänen enthalten. Diese Bereiche liegen unmittelbar an der Hauptstraße und müssen daher, entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans Hauptstraße, in den planerischen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften angepasst werden.

Dies betrifft die folgenden Grundstücke:

Scheibenbühl III:

Grundstücke Flst-Nr. 3825; 3819/7; 3819/8; 3814/3/Teilbereich; 3824/1

Scheibenbühl II:

Grundstücke Flst-Nr. 3815; 3815/3; 3815/4; 3815/5; 3831

Hubäcker I:

Grundstücke Flst-Nr. 3854/2; 3865/2; 3865/4; 3866; 3872/7 3875; 3876/1; 3877/1; 3885

Espan:

Grundstücke Flst-Nr. 3848/2; 3849/1; 400

Bulzen I:

Grundstücke Flst-Nr: 391; 391/1; 394; 401, 407/3; 407/4; 407/5; 407/6; 407/7; 407/12; 407/13; 407/14, 407/15, 407/16, 407/17; 409/2; 410/1; 410/2; 410/3; 423/1; 424/3; 424/4; 600/29; 600/30

Teilbereich B14/ Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse:

19/3; 54/3; 54/4; 55; 56; 58; 58/1; 67; 600/3; 600/6, 600/38; 3281/8; 3281/9

Oberstadt I:

200/11; 205

1. Änderung Bebauungsplan „Scheibenbühl III“
(Teilbereich)

im Zusammenhang mit der Aufstellung
des Bebauungsplans „Hauptstraße Spaichingen“

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den 21.01.2014

Beate Hofmann

