

# ZEICHENERKLÄRUNG

<b>WS</b>	<del>KLEINIEDLUNGSGEBIET</del>
<b>WR</b>	REINES WOHNGBIET
<b>WA</b>	<del>ALLGEMEINES WOHNGBIET</del>
<b>MD</b>	DORFGEBIET
<b>MI</b>	MISCHGEBIET
<b>MK</b>	<del>KERNGBIET</del>
<b>GE</b>	<del>GEWERBEGEBIET</del>
<b>GI</b>	INDUSTRIEGEBIET
<b>SW</b>	WOCHENENDHAUSGEBIET
<b>SO</b>	SONDERGEBIET

ART D. BAUL. NUTZUNG

<b>IV</b>	ZAHLE VOLLGESCH. (MAX)
<b>(IV)</b>	<del>ZAHLE VOLLGESCH. (ZW.)</del>
<b>0,4</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL
<b>(0,7)</b>	<del>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</del>
<b>[3,0]</b>	<del>BAUMASSENZAHL</del>

MASS D. BAUL. NUTZUNG

<b>0</b>	OFFENE BAUWEISE
<b>△ 0</b>	<del>NUR EINZEL- UND DOPPEL- HÄUSER ZULÄSSIG</del>
<b>△ 0</b>	<del>NUR HAUSGRUPPEN ZUL.</del>
<b>g</b>	GESCHLOSSENE BAUWEISE
<b>q</b>	<del>ABWEICHENDE BAUWEISE</del>
<b>Λ 0°</b>	DACHNEIGUNG

BAUWEISE

	PARKANLAGE
<b>OG</b>	ÖFFENTL. GRÜN
	<del>BADEPLATZ</del>
	<del>FRIEDHOF</del>
	<del>DAUERKLEINGARTEN</del>
<b>PG</b>	PRIVATES GRÜN
	SPIELPLATZ
<b>V</b>	VERKEHRSGRÜN

	WASSERFLÄCHEN, HAFEN
	<del>FL. FÜR DIE WASSERWIRTSCH.</del>

	<del>AUFSCÜTTUNGEN</del>
	<del>ABGRABUNGEN</del>

	LANDWIRTSCHAFT
	<del>FORSTWIRTSCHAFT</del>

	<del>DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGENDE FLÄCHEN</del>
	<del>NATURSCHUTZGEBIET</del>

	<del>WASSERSCHUTZGEBIET</del>
	<del>QUELLENSCHUTZGEBIET</del>
	<del>ÜBERSCHWEMMUNGSGB.</del>

<b>St</b>	STELLPLÄTZE
<b>Ga</b>	GARAGEN
<b>GSt</b>	GEMEINSCHAFTSSTELLPL.
<b>GGa</b>	GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GRÜNLÄCHEN

WASSERSCHUTZGEBIET



BAULINIE

BAUGRENZE

BEBAUUNGSTIEFE

VERWALTUNGSGEBÄUDE

SCHULE

KRANKENHAUS

KIRCHE

HALLENBAD

KINDERGARTEN

THEATER

JUGENDHEIM HERBERGE

POST

SCHUTZRAUM

FEUERWEHR

AUTOBahn ODER AUTO-  
BAHNÄHNLICHE STRASSEN

GEHWEG  
FAHRDAHN

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE  
STEUPLÄTZE

STRASSEN BEGRENZUNGSL

ZUFAHRTSVERBOT

FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN

RICHTUNG DER GEBÄUDE

EGGA  
UGGA

ERDGESCHOSSGARAGE  
UNTERGESCHOSSGARAGE  
MIT GEFÄHR UND LEITUNGS-  
RECHT BELASTETE FL.

VON BEBAUUNG FREIZUH  
GRUNDSTÜCKE

VON DER BEBAUUNG FREI-  
ZUH SCHUTZFLÄCHEN

ABGRENZUNG UNTER-  
SCHIEDL. NUTZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES

ELEKTRIZITÄTWERK

FERNHEIZWERK

GASWERK

WASSERBEHÄLTER

UMFORMERSTATION

PUMPWERK

MÜLLBESEITIGUNGSANL.

WASSERWERK

UMSPANNWERK

BRUNNEN

KLÄRANLAGE

W

R

12,3

WAHL WEISE (GARAGE)

RESERVE (GARAGEN)

ÖRTLICHE ZUGEHÖRIGKEIT  
DER GARAGE

GEMEINBEDARFSGRST

VERKEHRS-  
FLÄCHEN

FLÄCHEN SIND VERBODENIGKEIT 4.000



# FÜLLSCHEMA - NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GRUNDFLÄCHENZAHL

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

DACHNEIGUNG - GRAD



Genehmigt  
aufgrund § 11 BBauG

Tuttingen, den 29. Okt. 1974  
Landratsamt

L.A.

*Frei*

7 100.00

## Beglaubigung

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskat., soweit die Gr<sup>enzen</sup> darge<sup>st.</sup> sind  
überein. Tuttingen, den 13. 3. 74

Staatl. Verm. Amt Tuttingen



*Justiz*  
Reg. Verm. Direktor

STADTBAMT SPAICHINGEN

GEMEINDE: SPAICHINGEN  
SCHWAMPENBÜHL

MASSSTAB

1 500

PLAN

2

10.3.73 K

104.73 K 307.73 K



# FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG SCHWAMPENBÜHL WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- a.) Das gesamte Plangebiet ist reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BBauNVO. Zulässig sind Wohngebäude.
- b.) Ausnahmen nach § 3 (3) Bau-NVO 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 bei entsprechendem Planeinschrieb das Untergeschoss hangseitig als Wohngeschoss genützt werden.  
"Nur-Dachhäuser" sind jedoch auf eine ebene Grundfläche zu setzen und dürfen auch talseitig mit dem UG nicht aus dem Gelände herausragen.
- 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.) Die einzuhaltende Bauweise ist im Plan eingeschrieben.
- b.) Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.
- c.) Soweit im Plan keine Flächen für freistehende Garagen ausgewiesen sind, sind die Garagen unter dem Dach des Hauptbaukörpers unterzubringen. Das Garagengeschoss ist im Plan vermerkt (EGGA bzw. UGGA).

### 1.4 NEBENANLAGEN

- a.) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur in soweit zugelassen, als für diese Bauflächen ausgewiesen sind.
- b.) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

### 1.5 TIEFGARAGEN

Sie sind ganzflächig mit Humus abzudecken und anzupflanzen.



## DACHFORM HAUPTGEBÄUDE

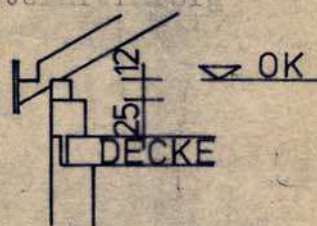
- a.) Soweit kein Flachdach vorgeschrieben ist, sind zulässig:
- aa.) Satteldächer
  - ab.) Bei eingeschossigen Gebäuden - auch mit ausgebautem UG - ausserdem im First abgesetzte Satteldächer (2 Pultdachflächen), wobei der Absatz von Oberkante Firstpultdach zu Oberkante Firstpultdach höchstens 110 cm betragen darf.
  - ac.) Bei eingeschossigen Gebäuden - auch mit ausgebautem UG - ausserdem Pultdächer, wobei die Firsthöhe die im Gebiet zulässige Firsthöhe für Satteldächer nicht über- oder unterschreiten darf. Vertikale Ansichtsflächen des Dachstuhls sind im Material der Dachdeckung zu verkleiden. Der Firstpunkt ist bergseits zu legen.
- b.) Dachaufbauten sind unzulässig. Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.
- c.) Im Gebiet mit 54 - 60° Dachneigung sind nur liegende Dachflächenfenster und zwar nur auf der im Plan durch "F" gekennzeichneten Dachfläche zulässig.

DACHNEIGUNG HAUPTGEBÄUDE wird durch den Planeinschrieb festgelegt

## DACHEINDECKUNG

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

KNIESTÖCKE auf den Hauptgebäuden sind in den im Plan bezeichneten Teilgebieten mit einheitlicher Höhe nach nebenstehender Skizze herzustellen. Im übrigen Baugebiet sind Kniestöcke unzulässig.



## WINKELBAUTEN

Bei Winkelbauten sind folgende Forderungen einzuhalten:

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

## FREISTEHENDE NEBENGEBÄUDE

Diese Nebengebäude und Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen und mit einem Flachdach von 0 - 3° Dachneigung zu versehen.

## ERDVERKABELUNG

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

## EINFRIEDIGUNGEN

Als Einfriedigungen sind im Plangebiet zugelassen:

- a) Frei wachsende oder geschnittene Hecken unter 1,00 m
  - b) Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten unter 0,90 m, mit Büschen und Hecken eingepflanzt.
  - c) Holzzäune aus 2 dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern, an dunkel imprägnierten Pfosten nicht über 0,60 m.
- Mauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Die Gemeindeführung ist verpflichtet, die Anlieger zu anzuweisen und zu unterhalten, dass im Winter der geräumte Schnee auf diesen Streifen gelagert werden kann.



2.9

HAUSTÜRWINDFÄNGE

Haustürwindfänge, die über den Gebäudeumriss hinausragen und nicht unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig.

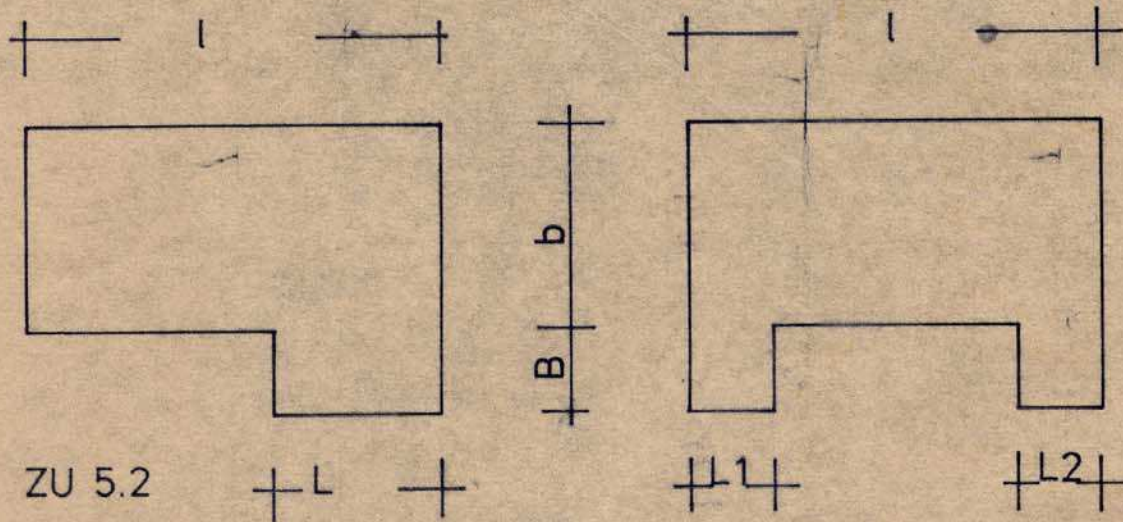
2.10

Abgrabungen und Anfüllungen über 0,50 m sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.

2.11

ANTENNEN

Einzelantennen für Fernseh- und Rundfunkempfang sind unzulässig. Im Plangebiet besteht Anschlusszwang an eine zu errichtende Gemeinschaftsantennenanlage.



ZU 5.2

+L+

+1+

+L2+

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat dem Entwurf am **16. APRIL 73** zugestimmt
2. Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom **27.08.73**  
bis **27.09.73** Auslegung bekanntgemacht am **08.08.73**
3. Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen  
am **14.10.74**
4. Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Landratsamt Tuttlingen mit  
Erlass vom **29.10.74** Nr. **60-612.21**
5. Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG ab **14.11.74**
6. Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am **06.11.74**
7. In Kraft getreten am **14.11.74**



Spaichingen, den  
Bürgermeisteramt:

**29.11.74**

I.A.



155.23

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Begründung zum Bebauungsplan Schwampenbühl

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet in geordnete Bahnen lenken zu können und um der Nachfrage nach Flächen für Wohnbebauung entgegen zu kommen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet Schwampenbühl beschlossen. Im Plangebiet soll eine Wohngebietserweiterung ausgewiesen werden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Für die Stadt Spaichingen besteht ein Flächennutzungsplan (Entwurf). Der Flächennutzungsplan weist in dem hier überplanten Gebiet die Erweiterung einer Wohnbebauung aus.

Das Plangebiet wird umgrenzt vom Rohrentalgraben im Südosten, vom ehemaligen Heubergbahngelände im Nordosten, von der Parzelle 4212 im Nordwesten und vom Feldweg FW 375/1 im Südwesten.

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 Nordost nach Südwest auf. Der Baugrund ist zur Bebauung von Wohnhäusern geeignet. Die Grundstücke befinden sich zu ~ 90 % in städt. Besitz. Ein bodenrechtliches Verfahren wird in einem Teilgebiet erforderlich (Umlegungsverfahren).

#### 5. Erschliessung

##### a) Fahrverkehr

Das Gebiet wird mit 6,50 m und 7,50 m breiten Erschliessungsstrassen und einseitigen Gehwegen erschlossen. Die innere Erschliessung erfolgt mit 5,50 m breiten Strassen und einseitigen Gehwegen sowie mit 3,00 m Fuss- und Fahrwegen.

##### b) ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr werden abseits der Erschliessungsanlagen im Wohnbereich teils auf den Baugrundstücken, teils auf privaten Gemeinschaftsflächen, die vom öffentlichen Verkehr durch öffentliche Grünflächen abgeschirmt sind, ausgewiesen.

##### c) Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist gesichert. Die Entwässerung kann an einen zur Ortskläranlage führenden Kanal angeschlossen werden. Mit den Erschliessungsarbeiten wird voraussichtlich Mitte 1973 begonnen.



## 6. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich logisch an den baulichen Bestand an  
und wird später entsprechend dem Flächennutzungsplan durch die beiden Anschlussgebiete sinnvoll arrondiert.

Die freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohngebäude ordnen sich städtebaulich harmonisch in die leichte Hanglage. Durch das Einschieben einer zur Bebauung nicht nutzbaren Fläche, die vorläufig landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich des Rohrentalgrabens, wird zu der südlichen 2-geschossigen Bauweise der oberen Grabenstrasse der nötige Abstand gehalten.

## 7. Erschliessung

Folgende Anlagen sind für eine wirtschaftliche Erschliessung des Plangebietes notwendig:

1. Strassenbau	DM 890.000.--
2. Geh- und Fusswege	DM 250.000.--
3. Strassenbeleuchtung	DM 120.000.--
4. Kanalisation	DM 520.000.--
5. Wasserversorgung	DM 150.000.--

Spaichingen, den 15. Mai 1973

Teufel  
Bürgermeister



Genehmigt  
aufgrund § 11 BBauG  
Tuttingen, den 29. Okt. 1974  
Landratsamt  
i. A.

*Frey*



Satzung zur Änderung der Satzung über die Aufstellung  
des Bebauungsplanes "Schwampenbühl"

Auf Grund von § 10 des BBauG vom 22.6.1960 (BGBl.I S.341) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl.I S. 1238), des § 111 der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S.151) und des § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S.208), des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S.129) wird folgende

S a t z u n g

zur Änderung der Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl" vom 14.10.1974

erlassen :

§ 1

§ 1 erhält folgende Fassung :

Bestandteile

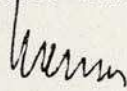
Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 bis 2, die Bestandteil dieser Satzung sind und zwar

1. Begründung vom 3.12.1975,
2. Lageplan vom 3.12.1975, in dem die bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Änderungen durch Deckblatt oder zeichnerisch in blauer Farbe enthalten sind.

§ 2

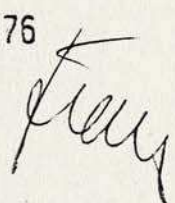
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

  
Teufel  
Bürgermeister



Genehmigt  
aufgrund § 11 BBauG  
9. Sep. 1976  
Tuttlingen, den  
Landratsamt  
i. A.





Stadt Spaichingen  
Kreis Tuttlingen

Bebauungsplanänderung Schwampenbühl vom 3.12.1975

B e g r ü n d u n g      nach § 9 (6) BBauG

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan kann in der am 29.10.1974 genehmigten Fassung nicht voll verwirklicht werden, weil keine Interessenten für die Erstellung des geplanten Hochhauses in der Schwarzwaldstrasse gefunden werden. Die nun dort vorgesehene Änderung entspricht auch den heutigen - seit Planentwurf weiterentwickelten - städtebaulichen Grundsätzen.

Ausserdem hat sich gezeigt, dass die grossen Reihengaragen von den Bauherren nur ungern angenommen werden und der Kinderspielfeldplatz am Buchenweg entfallen und in einem später anschliessenden Baugebiet untergebracht werden kann. Deshalb hat der Gemeinderat den Planänderungsvorschlägen des Stadtbauamtes zugestimmt und dieses beauftragt, den nördlichen Teil als weitergehende Änderung mit einem Deckblatt und den Rest des Plangebietes als Planänderung zu überarbeiten.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes sind die Änderungen durch Bebauung weitgehend vollzogen. Die Baugrenzenüberschreitungen waren seinerzeit mit dem Landratsamt abgesprochen und mit der Auflage, eine Bebauungsplanänderung durchzuführen, genehmigt worden.

Die restlichen, geringfügigen Planänderungen beruhen weitgehend auf Vermessungsfehlern, die gleichfalls mit der Planänderung bereinigt werden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert.

3. Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan der jetzt geändert wird.



#### 4. Erschliessung

Das Gebiet ist voll erschlossen und zu 50 % bebaut.

#### 5. Bauliche Nutzung

Bei der Änderung des Hochhausplatzes soll hinsichtlich der Dachneigung, der Firstrichtung und der Firsthöhe eine Vermittlung zwischen der zweistöckigen Bebauung am Buchenweg und der 60° steilen Nurdachhausgruppe an der Schwarzwaldstrasse erreicht werden.

#### 6. Erschliessungskosten

Die Strassenbaukosten, die Ver- und Entsorgung ändern sich durch die Umplanung nicht.

Spaichingen, den 3.12.1975

*Kann*

Teufel *St*



Genehmigt  
aufgrund § 11 BBauG

Tuttingen, den 9. Sep. 1976  
Landratsamt

i. A.

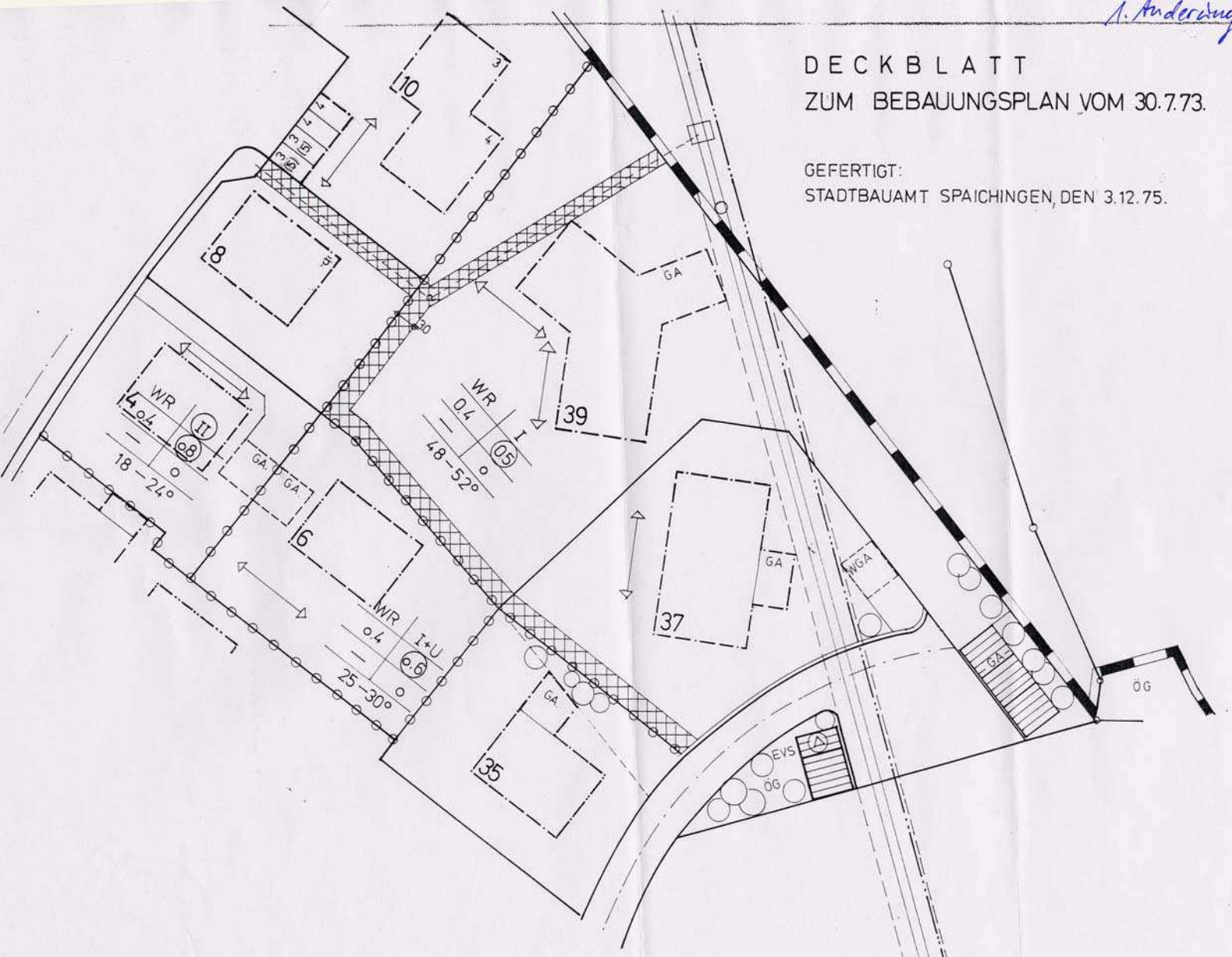
*Heuer*



*A. Anderung*

# DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN VOM 30.7.73.

GEFERTIGT:  
STADTBAUAMT SPAICHINGEN, DEN 3.12.75.





## 2. Änderung des Bebauungsplanes Schwampenbühl

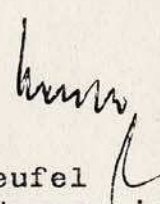
Auf Grund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) sowie des § 4 Abs. 1 der GO für Baden Württemberg i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 2. Juli 1976 folgende

### S A T Z U N G

über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Schwampenbühl gemäß § 13 BBauG erlassen:

§ 1 Die Änderung ist in der Planzeichnung des Stadtbauamtes Spaichingen vom 29.6.76 enthalten, die als Deckblatt Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

§ 2 Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

  
Teufel  
Bürgermeister

Bekanntgemacht am: 10.7.76

Angeschlagen am: 9.7.76

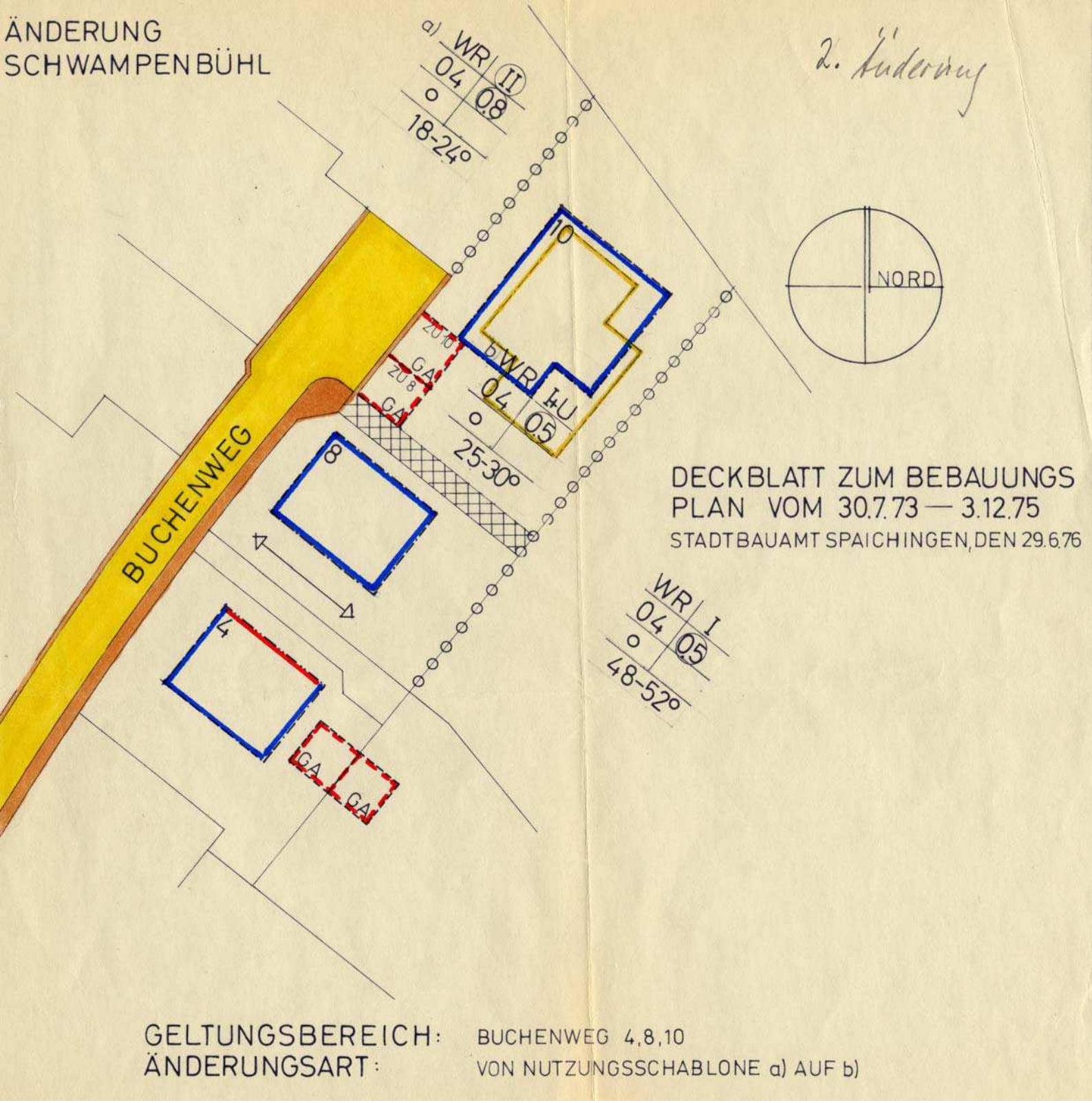
Abgenommen am: 3.8.76

z.B.  
  
Keller  
Stadtamtsrat



# ÄNDERUNG SCHWAMPENBÜHL

2. Änderung





### 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl"

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1 und 10 Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) sowie des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (GesBl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 24.4.1978 folgende

#### **Satzung**

Über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl" gemäß § 13 Bundesbaugesetz erlassen:

#### **§ 1**

Die Änderung ist in der Planzeichnung des Stadtbauamtes Spaichingen vom 17.4.1978 enthalten, die als Deckblatt Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

#### **§ 2**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

*Teufel*

Teufel  
Bürgermeister *hc*

Bekanntmachung am: *25.4.78*  
Angeschlagen am: *28.4.78*  
Abgenommen am: *8.5.78*

Zur Beurkundung:

*Kapp*  
K a p p  
Stadtsinspektor z.A.



3. Änderung

BIRKEN

NUTZUNG WIE  
FICHTENWEG

UGGA

PG

R R5 4 3 2 1

10

GA

GA

NUTZUNG WIE ANSCHLUSS -  
GEBIET SÜDLICHE BIRKENSTR.

FIRSTHÖHE max 5,60  
GEMESSEN VON OK. WEG

4

GA

6

GA

WIRD AUFGEH.

WR I+U

0.4

0.8

8

ÖG  
BÄNKE

KLEIN-  
KIND

25° KEIN  
KNIESTOCK

SPIELPLATZ

251

SCHWARZWALDSTRASSE



Vorlage für den Gemeinderat Nr. 125/82

4. *Änderung*

*beschl. 20.12.82*

Betr.: Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl"  
bezüglich der Traufgesimsregelung  
hier: Satzungsbeschluß

Vorgang: Beratung im Gemeinderat am 15.11.1982  
- Vorlage 105/82

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 15.11. d. J. die Verwaltung beauftragt, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BBauG zur Einführung der Traufgesimsregelung im Baugebiet "Schwampenbühl" einzuleiten.

2. Stellungnahme der Verwaltung

Um die materiellen Voraussetzungen für die vereinfachte Änderung zu erfüllen, wurde das Beabsichtigte am 04.12.1982 in den Tageszeitungen bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken bis zum 15.12.1982 vorgebracht werden können. Anregungen und Bedenken gingen daraufhin nicht ein.

3. Beschlußvorschlag

Es wird beantragt zu beschließen:

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 und § 13 Abs. 1 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256) sowie § 4 Abs. 1 der GO von Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges. Bl. S. 1) wird folgende Änderung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl" als

S a t z u n g

gem. § 13 BBauG beschlossen.

§ 1

Traufgesimshöhe bei 1-geschossigen Häusern

1. Die Traufgesimshöhe (Unterkante vorgehängte Rinne, bzw. Unterkante Verschalung bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,80 m über der festgelegten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
2. Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
3. Ausnahmen von 1) und 2) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.



§ 2

Traufgesimshöhe bei mehrgeschossigen Häusern

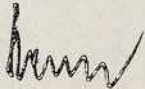
Die Regelung erfolgt wie in § 1 sinngemäß von Oberkante Rohfußboden des letzten Vollgeschosses.

§ 3

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan "Schwampenbühl" über Kniestöcke entfallen.

§ 4

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Teufel





aus der Niederschrift über die Verhandlungen des Gemeinderates am: 20. Dezember 1982 Seite:

Anwesend: Vorsitzender und 18 Mitglieder; Normalzahl: Vorsitzender und 18 Mitglieder.

Außerdem anwesend: Stadtkämmerer Hagen, Stadtamtmann Kapp, Stadtamtmann Wenzler, Bauingenieur Kestel, Bauingenieur Schworer, Stadtoberinspektorin Efinger als Protokollführerin

T O P 3

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl"

- Satzungsbeschluß -

Die Stadträte Herrmann, Schnee, Wenzler und Germann sind befangen.

Der Vorsitzende verweist auf Vorlage Nr. 125/82 und weist darauf hin, daß keine Anregungen und Bedenken eingegangen sind.

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlußvorschlag der Vorlage

e i n s t i m m i g

zu.



*[Handwritten signature]*



Anzeigeverfahren  
gem. § 11 BauGB durchgeführt;  
Verletzungen von Rechtsvorschriften  
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

30. Juni 1988

4017

----- EL KABEL

----- ABWASSER

**BAUAMT SPAICHINGEN**  
FÜR GEMEINDE **SPAICHINGEN**

OBJEKT BEBAUUNGSPLAN SCHWAMPENBÜHL

MASSTAB  
1:500

PLAN NR.

GEFERTIGT  
12.01.87

ÄNDERUNGEN  
12.04.88

GESEHEN

SL.

*[Handwritten signature]*



## S a t z u n g

über die vierte Änderung des Bebauungsplanes

"Schwampenbühl"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat in der Sitzung am 18.04.1988 die vierte Änderung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl" als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Im gesamten Geltungsbereich werden über die bisherigen Festsetzungen hinaus weitere Garagen-, Stellplätze zugelassen. Die zusätzlichen Garagen-, Stellplätze ergeben sich aus dem Bebauungsplan vierte Änderung mit Datum vom 12.04.1988 durch Roteintrag. Die Bauvorschriften bleiben unverändert.

### § 2

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

*Teufel*

Teufel

*meu.*



Anzeigeverfahren  
gem. § 11 BauGB durchgeführt;  
Verletzungen von Rechtsvorschriften  
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

30. Juni 1988



Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zur 5. Änderung  
des Bebauungsplanes "Schwampenbühl I"

---

Der Bebauungsplan "Schwampenbühl I" wurde in seiner ursprünglichen Fassung im Jahr 1973 erstellt und am 29.10.1974 vom Landratsamt Tuttlingen genehmigt. Dieser Plan sah entsprechend der damals vorherrschenden Architekturvorstellung für die Wohngebietserweiterung verschiedene Gebäudetypen (Hochhaus, Nurdachgebäude, Satteldächer mit verschiedenen Dachneigungen und Flachdachgebäude) vor.

Seit Genehmigung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl" wurden bereits vier Änderungen vorgenommen (Hochhaus entfällt mit Baugrenzenänderungen, Herabzonung am Buchenweg, Teilung Bauplatz "Laden" Schwarzwaldstraße 4 und Ausweisung weiterer Garagen). Die geltende Fassung sieht im überwiegenden Bereich die Errichtung von Häusern mit Satteldächern vor, während in einem Teilbereich die Festsetzung von Flachdächern gilt (auf den beiliegenden Übersichtsplan wird verwiesen).

Die Festsetzung von Flachdächern entspricht dem Architektur-bild der 60-er und 70-er Jahre, die klare und kubische Bauformen vorsah. Allerdings hat sich die Gebäudeform des Flachdaches häufig technisch nicht bewährt. Die Dacheindeckung mit Bitumenbahnen ist, vor allem bei mangelhafter technischer Ausführung, bei unseren Klimaverhältnissen und Höhenlage problematisch. Häufig treten durch die Temperaturschwankungen Materialermüdungen auf, die die Dachhaut porös werden lassen und zu Rissen führen können. Dadurch wird das Dach undicht, so daß, da oft eine Teilsanierung keinen Erfolg bringt, in regelmässigen Abständen größere Investitionen von den Hauseigentümern getätigt werden müssen.

Um die seit einigen Jahren herrschende Wohnungsnot zu lösen, sollte bei der anstehenden Änderung der Wunsch hinsichtlich "Schaffung von neuem Wohnraum" überprüft werden. Entsprechende Anträge liegen von betroffenen Eigentümern vor. Die Stadt Spaichingen hat in den letzten 3 Jahren um ca. 1000 Einwohner. Ca. 250 bis 300 weitere Personen suchen derzeit eine Wohnung. Aus diesem Grund herrscht in der ganzen Stadt Spaichingen eine Nachfrage nach neuen Wohnungen bzw. zusätzlichem Wohnraum. Deshalb ist gemeindepolitisch die Ausweisung weiterer Wohnungen wünschenswert.

Insbesondere aufgrund einer mangelhaften Ausführung beim Errichten des Flachdaches, von dem zahlreiche Hauseigentümer in diesem Baugebiet betroffen sind und dem Gesichtspunkt, daß unter Giebeldächern zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, wurde der Wunsch geäußert, das Flachdach durch ein Satteldach mit der Möglichkeit einer konstruktiv sicheren Ziegelerdeckung zuzulassen.

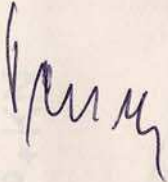



Im Vorfeld hat das Stadtplanungsamt verschiedene Varianten einer möglichen Satteldachlösung mit verschiedenen Dachneigungen mit und ohne Kniestock aufgezeigt (siehe Beilage). Nach längerer Beratung wurde vom Gemeinderat am 22.10.90 der fünften Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt. In der Sitzung des Gemeinderates am 18.3.1991 wurde nach intensiver Abwägung beschlossen, auch Satteldächer bis zu 25° Dachneigung und einem Kniestock bis max. 0,50 m im Bereich der bisherigen Flachdachbebauung (betroffener Teilbereich: Gebäude Forchenweg 1 - 11 und Schwarzwaldstraße 40 - 48) zuzulassen.

Die Beeinträchtigung der Aussicht, der Belichtung und Besonnung der Gebäude von hinterliegenden oder oberliegenden Grundstückseigentümern wird bei der nachträglichen Errichtung von Satteldächern gering gehalten.

Zudem ist festzustellen, daß im bisherigen Bebauungsplan die Aussicht nicht als nachbarschützendes Kriterium gewertet worden ist und auch nicht gewertet werden soll. Die unterschiedliche Festsetzung von Dachneigungen und Dachformen erfolgte vielmehr um den unterschiedlichsten Bauwünschen Rechnung zu tragen.

Mit der Änderung können bautechnische Verbesserungen und auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

  
Teufel  
Bürgermeister 



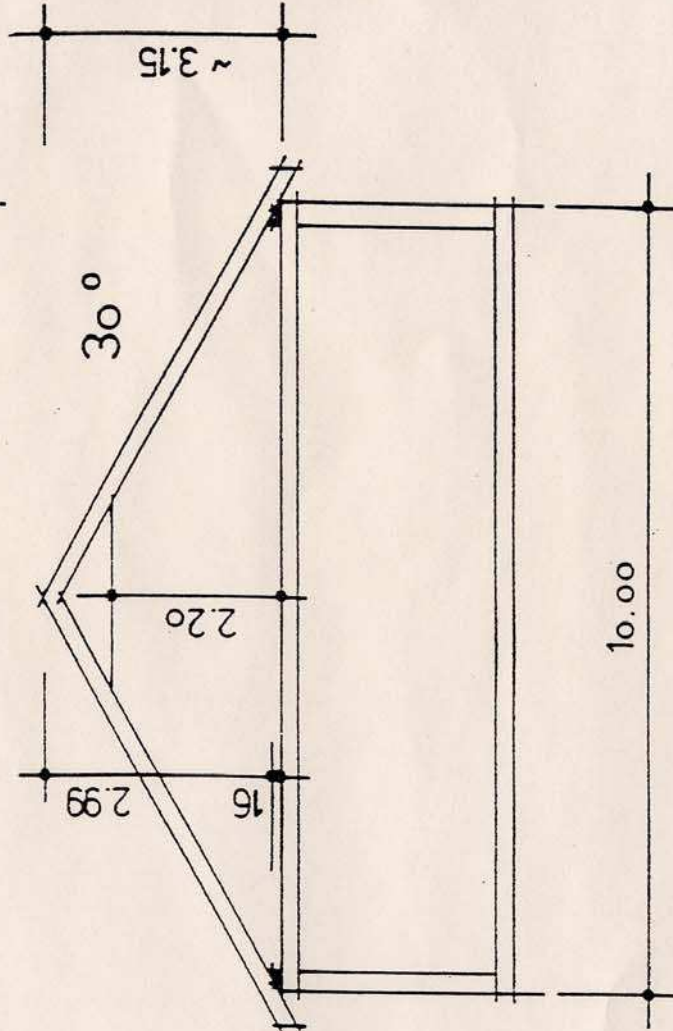
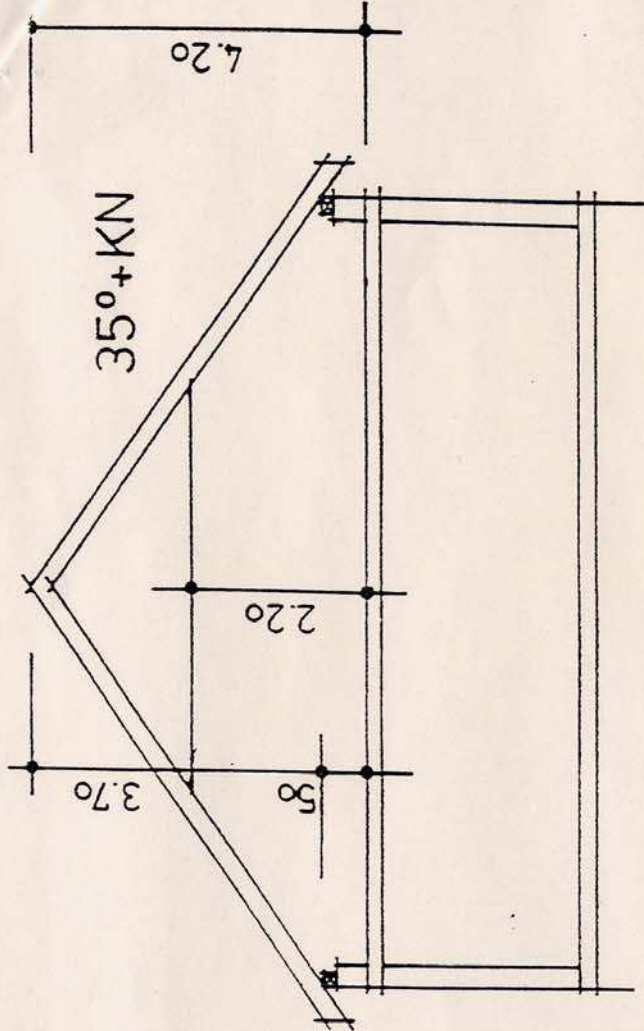
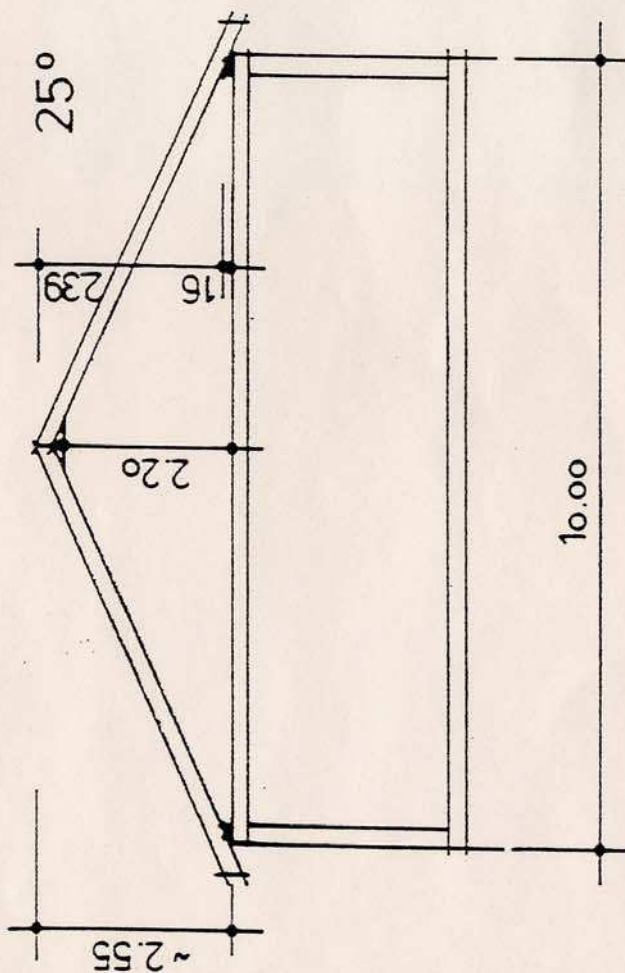
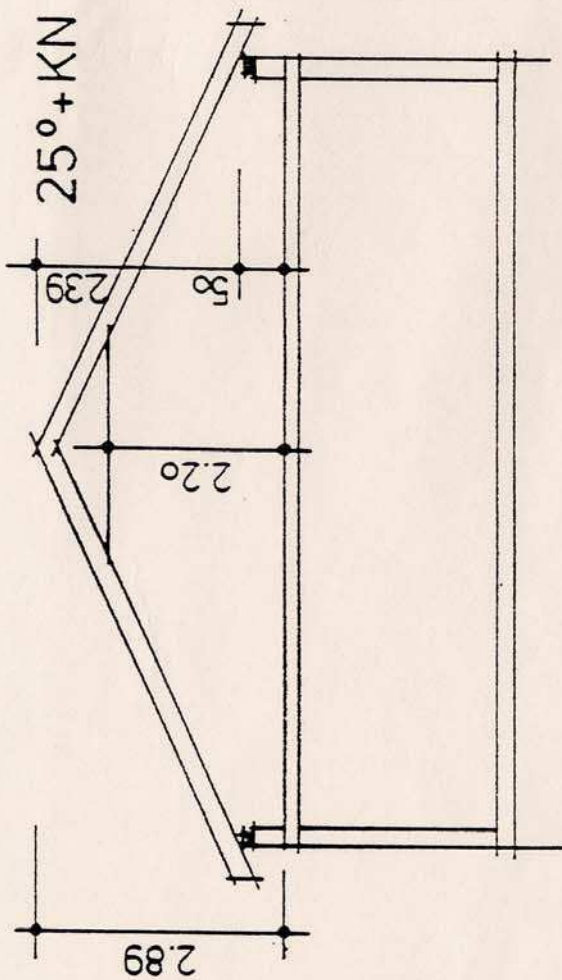
Anzeigeverfahren  
gem. § 11 BauGB durchgeführt;  
Verletzungen von Rechtsvorschriften  
werden nicht geltend gemacht.



Landratsamt Tuttingen

3. Sep. 1991





Darstellung der Firsthöhen zum Einleitungsbeschluß 5. Änderung "Schwampenbühl I" Bauamt, 22.10.1990  
 Beilage zur Begründung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schwampenbühl I"



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

*Büchler*  
*17. 9. 92*

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

*7. Aude*

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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
15. Robert-Koch-/ Alleenstraße	(1. Änderung)	StRe. Schuhmacher, Germann
16. Taläcker I	(2. Änderung)	StR. Eyrich
17. Taläcker II	(3. Änderung)	BM Teufel, StR. Dr. Aicher
18. Gansäcker I	(4. Änderung)	StR. Klein
19. Gansäcker II	(2. Änderung)	StR. Riedmiller
20. Lache I	(2. Änderung)	
21. Lache II	(4. Änderung)	StR. Wenzler
22. 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.*  
*Heinrich*



## **Satzung** **über die achte Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“** **im vereinfachten Verfahren nach § 113 Abs. 1 BauGB**

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 und § 13 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.1994 (BGBl. I. S. 2324) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983/Gbl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.1993 (Gbl. S. 657) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 29.7.1999 die achte Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Anstelle der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziff. 2.6 gelten für Garagen folgende Vorschriften zur Bauweise:

1. Die Firstrichtung bei Einzelgaragen ist senkrecht zu den kürzeren Garagenseiten anzuordnen.
2. Bei Doppelgaragen ist die Firstrichtung unter Berücksichtigung des § 6 Abs. 1 LBO freiwählbar. Dort, wo freistehende Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als Anbau im Bebauungsplan vorgesehen sind, ist die Firstrichtung der Garage senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze vorgeschrieben. Ein Abwalmen gegenüber der Nachbarbargrenze ist hier ausgeschlossen. Gemeinsame Garagen an der Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachneigung auszuführen, wobei sich der Zweitbauende an die erstgenehmigte Garage anpassen muß.
3. Für 1. und 2. sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
4. Sind mehr als 2 Garagen aneinandergebaut, ist die Firstrichtung senkrecht zu den kurzen Seiten der Garagengruppe zu planen. Abschlußgaragen können abgewalmt werden, wenn beide Seiten gleich gestaltet werden. Es wird empfohlen, bei aneinandergebauten Garagen die Planung und Ausführung der Dächer gemeinsam durchzuführen.
5. Für freistehende Garagen werden Tonnendächer zugelassen.
6. Bei aneinandergebauten Garagen sind die Dachneigung und die Dachdeckung einheitlich auszuführen.
7. Als Deckmaterial sind Ziegel und Dachsteine aus Ton und Beton in roter, rotbrauner, brauner Farbe sowie anthrazit zulässig.

### **§ 2 Inkrafttreten**

Die achte Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 12 BauGB).

Spaichingen, den 30.07.1999

Teufel  
Bürgermeister



**9. Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“**  
**- Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

In den letzten Jahren sind Anwohner mit Überlegungen zur baulichen Nutzung des Dachraumes an die Verwaltung herangetreten. Da dies in Teilbereichen bereits zulässig ist, soll nun für das gesamte Gebiet eine einheitliche Regelung getroffen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes soll die angestrebte Steigerung der Wohnfläche durch veränderte Dachformen und -höhen ermöglichen.

Die geplante Verdichtung in dem bestehenden Wohngebiet entspricht dem Ziel der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme unter dem Leitbild „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“. Während bei früheren Änderungen dieses Bebauungsplanes noch die „Wohnungsnot“ als Begründung für die Aufstockung der Flachdachhäuser verwendet wurde, ist heute der gewachsene Wohnflächenbedarf des Einzelnen der Grund für diese Forderung.

**Die Nutzung des Dachraumes schafft Wohnraum, ohne das Grundstück zusätzlich zu versiegeln. So bleibt die offene, gut durchlüftete Hanglage des Gebiets erhalten, die durch Anbauten stärker beeinträchtigt würde.**

Bei den Gebäuden, für die eine solche Aufstockung ermöglicht werden soll, handelt es sich um Flachdachgebäude und solche mit flacher Dachneigung.

**Durch die Festsetzung von Kniestockhöhen und Dachneigung wird die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Besonnung und Aussicht gering gehalten.**

Städtebaulich wird durch die Aufstockungen mit den höheren Gebäuden im Gebiet „Schwampenbühl II“ und den Teilgebieten mit steilerer Dachneigung eine ruhigere Dachlandschaft erreicht.

Schuhmacher  
Bürgermeister



# **STADT SPAICHINGEN**

## **Satzung**

### **über die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“**

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht, in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. Seite 617) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1083 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat am 07.11.2011 folgende Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“ erlassen:

#### **§ 1**

##### **Bestandteile der Satzung**

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung besteht aus Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist und zwar

1. Begründung vom 21.06.2010

#### **§ 2**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§ 3**

##### **Inkrafttreten**

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Spaichingen, den 08.11.2011



Schuhmacher  
Bürgermeister



# STADT SPAICHINGEN

## Satzung

### über die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht, in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. Seite 617) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1083 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat am 07.11.2011 folgende Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“ erlassen:

#### § 1

#### Bestandteile der Satzung

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung besteht aus Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist und zwar

1. Begründung vom 21.06.2010

#### § 2

#### Ordnungswidrigkeiten

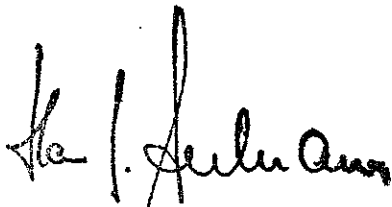
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9, Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Spaichingen, den 08.11.2011



Schuhmacher  
Bürgermeister



## **10. Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“**

### **Begründung nach § 9 (8) BauGB**

#### **1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes**

Die Urfassung des Bebauungsplanes wurde bereits als Satzung am 14.10.1974 vom Landratsamt genehmigt. In der Zwischenzeit sind zahlreiche Änderungen durchgeführt worden. Unter anderem wurde eine bessere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke beschlossen, so z. B. Traufgesimsregelung, zusätzliche Garagenstandorte, Satteldächer im Bereich der Schwarzwaldstraße, wo bisher nur Flachdächer zugelassen waren, ferner Zulassung von Pergolen und Nebenanlagen sowie Satteldächer auf Garagen.

Bei der damaligen 1. Bebauungsplanung ließen die Textlichen Festsetzungen keine Dachaufbauten zu. Damals gingen die Städteplaner von „ruhigen“ Dachflächen aus. Der Ausbau des Dachgeschosses mit guter Belichtung und entsprechendem Wohnwert stand damals wohl noch nicht so im Vordergrund wie heute.

Der sparsame Umgang mit Bauland hatte damals auch noch nicht die Bedeutung, wie dies heute der Fall ist.

#### **2. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Neue Regelung:

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“ sollen Dachaufbauten zugelassen werden, wobei die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten werden darf. Für die Dachaufbauten ist ein Abstand vom Ortsgang mit mind. 1,50 m einzuhalten. Die Dachneigung der Dachaufbauten ist frei wählbar.

Durch die nunmehr zugelassenen Dachaufbauten wird der Wohnwert in den Dachgeschossen künftig erhöht (keine schrägen Wände durch Dachflächen mehr, bessere flächenmäßige Ausnutzung der Dachgeschosse, bessere Belüftungsmöglichkeiten, Ersatz von teuren Dachflächenfenster durch Dachaufbauten).

#### **3. Planungsleitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“**

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes (Zulassung von Dachaufbauten) soll die verbesserte / bessere Ausnutzung von bestehenden Gebäuden im Bestand ermöglicht werden. Mit jedem zusätzlichen Dachgeschossausbau kann / soll der Wunsch nach einem evtl. alternativen Neubau (wegen größerem Wohnraumbedarf) aufgeschoben werden oder wird sogar überflüssig.

Dadurch trägt dieser geänderte Bebauungsplan (Zulassung von Dachaufbauten) zur Verringerung von zusätzlichen Neubauf Flächen bei.

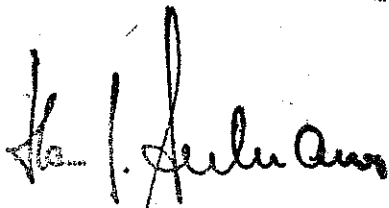


4. **Gestaltungsformen der neu zugelassenen Dachaufbauten**

Bei den Dachaufbauten ist aus Gründen der Gebäudeansichten und von entwässerungstechnischen Bedingungen an Dachflächen ein beidseitiger Abstand vom Ortgang mit mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Dachneigung der Dachaufbauten ist frei wählbar.

5. **Folgekosten/ Erschließungskosten für die Stadt**

Durch die geplante Änderung dieses Bebauungsplanes fallen für die Stadt keine Folgekosten oder Erschließungskosten an.



Schuhmacher  
Bürgermeister



## **10. Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“**

### **Begründung nach § 9 (8) BauGB**

#### **1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes**

Die Urfassung des Bebauungsplanes wurde bereits als Satzung am 14.10.1974 vom Landratsamt genehmigt. In der Zwischenzeit sind zahlreiche Änderungen durchgeführt worden. Unter anderem wurde eine bessere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke beschlossen, so z. B. Traufgesimsregelung, zusätzliche Garagenstandorte, Satteldächer im Bereich der Schwarzwaldstraße, wo bisher nur Flachdächer zugelassen waren, ferner Zulassung von Pergolen und Nebenanlagen sowie Satteldächer auf Garagen.

Bei der damaligen 1. Bebauungsplanung ließen die Textlichen Festsetzungen keine Dachaufbauten zu. Damals gingen die Städteplaner von „ruhigen“ Dachflächen aus. Der Ausbau des Dachgeschosses mit guter Belichtung und entsprechendem Wohnwert stand damals wohl noch nicht so im Vordergrund wie heute.

Der sparsame Umgang mit Bauland hatte damals auch noch nicht die Bedeutung, wie dies heute der Fall ist.

#### **2. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Neue Regelung:

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“ sollen Dachaufbauten zugelassen werden, wobei die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten werden darf. Für die Dachaufbauten ist ein Abstand vom Ortsgang mit mind. 1,50 m einzuhalten. Die Dachneigung der Dachaufbauten ist frei wählbar.

Durch die nunmehr zugelassenen Dachaufbauten wird der Wohnwert in den Dachgeschossen künftig erhöht (keine schrägen Wände durch Dachflächen mehr, bessere flächenmäßige Ausnutzung der Dachgeschosse, bessere Belüftungsmöglichkeiten, Ersatz von teuren Dachflächenfenster durch Dachaufbauten).

#### **3. Planungsleitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“**

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes (Zulassung von Dachaufbauten) soll die verbesserte / bessere Ausnutzung von bestehenden Gebäuden im Bestand ermöglicht werden. Mit jedem zusätzlichen Dachgeschossausbau kann / soll der Wunsch nach einem evtl. alternativen Neubau (wegen größerem Wohnraumbedarf) aufgeschoben werden oder wird sogar überflüssig.

Dadurch trägt dieser geänderte Bebauungsplan (Zulassung von Dachaufbauten) zur Verringerung von zusätzlichen Neubauflächen bei.

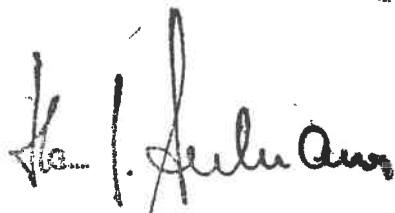


**4. Gestaltungsformen der neu zugelassenen Dachaufbauten**

Bei den Dachaufbauten ist aus Gründen der Gebäudeansichten und von entwässerungstechnischen Bedingungen an Dachflächen ein beidseitiger Abstand vom Ortgang mit mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Dachneigung der Dachaufbauten ist frei wählbar.

**5. Folgekosten/ Erschließungskosten für die Stadt**

Durch die geplante Änderung dieses Bebauungsplanes fallen für die Stadt keine Folgekosten oder Erschließungskosten an.



Schuhmacher  
Bürgermeister