

Objektbezeichnung:

## 2. Änderung Bebauungsplan "Kirchwiesen I" - DECKBLATT

Planinhalt:

Satzungsbeschluss

Maßstab:

1 / 500

Gezeichnet:

Bock

Gewerk:

Baurecht

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Bock/Schmidtman

Druckdatum:

07.07.2017

Planbez.:

# Legende

## 1. Art der baulichen Nutzung

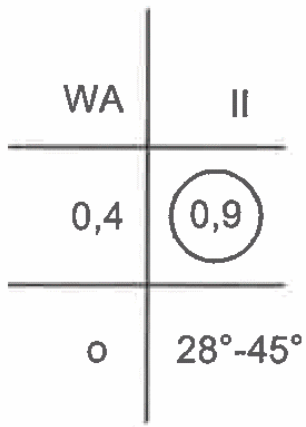
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



### Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: WA

Vollgeschosse : II

GRZ als Dezimalzahl: 0.4

GFZ als Dezimalzahl, als Höchstmaß: 0.9

Bauweise: o

Dachneigung: 28°-45°

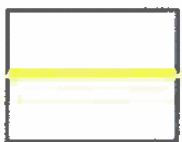
## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



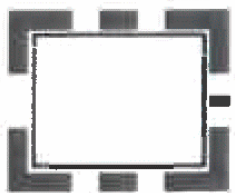
Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

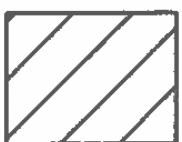


Aufhebung der Baugrenze

## 4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung  
freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6  
BauGB): Sichtfelder



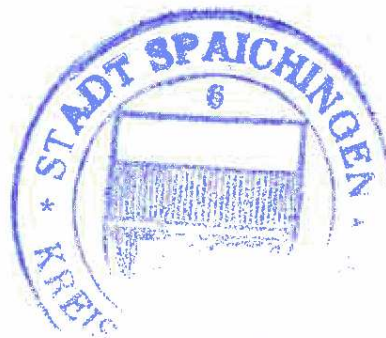
Änderungsbereich

# Verfahrensvermerke

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1. Einleitungsbeschluss der 2. Änderung<br>durch den Gemeinderat                | 04.10.2017              |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                       | 07.10.2017              |
| 3. Öffentliche Auslegung  | 16.10.2017 - 17.11.2017 |
| 4. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange                             | 16.10.2017 - 17.11.2017 |
| 5. Bürgerbeteiligung  | 16.10.2017 - 17.11.2017 |
| 7. Beratung der Bedenken und Anregungen durch den GR                            | 05.03.2018              |
| 6. Beschlussfassung über den Bebauungsplan<br>als Satzung durch den Gemeinderat | 05.03.2018              |
| 7. Öffentliche Bekanntmachung   | 10.03.2018              |
| 8. Bestätigung der Rechtskraft  | 12.03.2018              |

Verfahrensgang beglaubigt

*i.A. Oliver Latzel*  
Spaichingen, den *12.03.2018*  
Oliver Latzel



**BEBAUUNGSPLAN „KIRCHWIESEN I“ – 2. ÄNDERUNG**  
**IN SPAICHINGEN**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung vom 07.07.2017 werden die folgenden

**Textlichen Festsetzungen - Bauungsvorschriften**

festgelegt:

**A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) und durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 1. März 2015
3. 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)

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) 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 die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.4 Die im Plan eingeschriebenen Geschosflächenzahlen sind Höchstwerte.

### **3. Bauweise**

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die Firstrichtungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind nach § 7 (3) LBO zulässig. Soweit jedoch Flächenempfehlungen für freistehende Garagen ausgewiesen sind, sind freistehende Garagen dort anzuordnen. Die Flächenempfehlung darf für Doppelgaragen überschritten werden. Garagen können auch im Hauptkörper als Ein- oder Anbau unter dem Hauptdach errichtet werden.

### **4. Nebenanlagen**

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) + (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

### **5. Bestandschutz**

Vorhandene Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Anlagen, Verkabelungen, Einfriedigungen usw. genießen im Geltungsbereich Bestandschutz.

## **C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) - Gestaltungssatzung**

### **1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden**

1.1 Als Dachform sind Satteldächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind nur bei zulässigen Dachneigungen über 30° zulässig.

1.3 Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

### **2. Dachneigung an Hauptgebäuden**

Die Dachneigung wird durch den Planeinschrieb festgelegt.

### **3. Dachform und -neigung bei Garagen und Nebengebäuden**

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit einem Flachdach oder einem Satteldach von 18 bis 24 Grad Dachneigung zu versehen.

### **4. Dacheindeckung**

Als Farbe für die Dacheindeckung ist rot bis anthrazit vorgeschrieben. Auf Flachdächern sind auch nicht leuchtend weiße Bedachungen zulässig.

### **5. Traufgesimshöhe**

a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante vorgehängte Rinne bzw. Unterkante Verschalung bei eingebauter Rinne) darf höchstens 3,80 m über der festgesetzten EG- bzw. OG-Rohfußbodenhöhe liegen.

Ausnahmen von a) können zugelassen werden.

### **6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9) (2) BauGB**

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

### **7. Zahl der Stellplätze oder Garagen**

Pro Wohnung ist gemäß der LBO ein Stellplatz oder eine Garage herzustellen.

## 8. Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind im Plangebiet und außerhalb von Sichtflächen zugelassen:

- a) freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 1,50 m Höhe.
- b) Knotengitternetze oder Gitterzäune aus verzinktem Draht bis 1,00 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt
- c) Holzzäune bis 1,00 m Höhe, Pfostenhöhe bis 1,20 m
- d) Scherengitterzäune bis 1,00 m Höhe
- e) Freistehende Mauern sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Erteilung einer Ausnahme ist bei der Baurechtsbehörde zu beantragen.

## 9. Abgrabungen und Auffüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Auffüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Die vorhandene Geländetopografie soll weitgehend erhalten bleiben.

## 10. Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

## 11. Oberirdische Behälter

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

## 12. Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

## 13. Schutzstreifen

Die 0,50 m breiten Schutzstreifen entlang des öffentlichen Verkehrsraums sind von den Anliegern herzustellen und zu unterhalten.

## 14. Duldung von Randbefestigungen

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.

#### 15. Schutz von Bäumen

Die durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu unterhalten.

#### 16. Pergolen

Pergolen sind nur zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:  
Grundfläche 20 m<sup>2</sup>, Gesamthöhe 2,80 m, Abstände zu Grundstücksgrenzen 3,00 m;

Deckung: waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material;  
Eine Pergolaseite darf auf  $\frac{3}{4}$  der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

Stadt Spaichingen, den 12.03.2018

*i. A. Oliver Jatal*





## **Satzung**

### **über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchwiesen I“ in Spaichingen (beschleunigtes Verfahren)**

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 05.03.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kirchwiesen I“ in Spaichingen im beschleunigten Verfahren unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 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. März 1998 (GBl. S. 502), zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 441)

## **§ 1** **Bestandteile der Satzung**

Anlage 1 – Deckblatt vom 07.07.2017

Anlage 2 – Textliche Festsetzungen vom 05.07.2017

(bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen und  
Örtlichen Bauvorschriften)

Anlage 3 – Begründung vom 05.07.2017

## **§ 2** **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Deckblatt vom 27.03.2017. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der vom Landratsamt Tuttlingen am 18.02.1957 genehmigten Fassung bleibt ansonsten unverändert.

## **§ 3** **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.

## **§ 4** **Inkrafttreten**

Die Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 12.03.2018

*E.A. Quirfel*



## **2. Änderung des Bebauungsplans „Kirchwiesen I“**

### ***Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB***

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

*Der Bebauungsplan „Kirchwiesen I“ wurde ursprünglich im Jahr 1982 als Satzung beschlossen und im 1995 erstmals geändert.*

*Um die Voraussetzungen zur Möglichkeit der Verdichtung des Innenbereiches zu schaffen, soll der Verlauf der Baugrenzen innerhalb der Flst. Nr. 1822/1 und 1821/3 geändert werden.*

*Mit Ausnahme der Änderung der Baugrenzen und der Änderung der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (von „zwingend zwei“ auf „zwei“) bleiben die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften unverändert.*

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

*Mit der 2. Änderung soll die Möglichkeit der Verdichtung des Baugebiets geschaffen werden. Das zukünftige Bauvorhaben wird sich nach Art und Maß in die Eigenart der schon vorhandenen näheren Umgebung einfügen.*

#### **3. Folgekosten / Erschließungskosten für die Stadt**

*Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans fallen für die Stadt keine Folge- oder Erschließungskosten an.*

Spaichingen, den 12.03.2018

*i. A. Kießfeld*

