

# BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE SPAICHINGEN

OBJEKT BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB

1:500

BULZEN III

PLAN NR.

GEFERTIGT

ÄNDERUNGEN

GESEHEN

30.12.88/12.09.89

SL.

# ZEICHENERKLÄRUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet

III (II+D)

Zahl der Vollgeschosse (oberstes Geschoß im Dachraum)

0,4

Grundflächenzahl

1.0

Geschoßflächenzahl



offene Bauweise

$\wedge 30-40^\circ$

Dachneigung



Firstrichtung (Gebäudestellung)



Baugrenze (wird aufgehoben)



Baugrenze (neu)



Geh- und Radweg (keine Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (wird aufgehoben)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (neu)



von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
(Bachverdolung, Sichtflächen usw.)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Mit Leitungsrecht belegte Fläche (Ver- und Entsorgung-,  
Wasser, Gas, Abwasser, Stark- und Schwachstrom)

GA FD-SD

Flächenempfehlungen für Garagen mit Sattel- bzw. Flachdach

ST

Flächenempfehlung für Stellplätze



Die Bäume 6-12 sind zu erhalten und zu unterhalten



Hochstämmige Laubbäume (Pflanzenempfehlung)

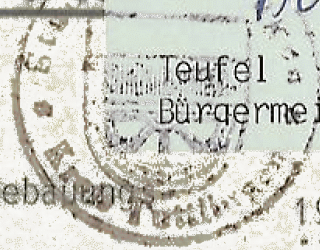


Zufahrtsverbot

Verfahrensgang beglaubigt.

# VERFAHRENSVERMERK

Spaichingen, den 13.10.1989



Teufel  
Bürgermeister

*Well.*

1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ..... 19.12.88/16.05.89 GR
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ..... **22. Juli 1989**
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ..... 11.01.1989
4. Bürgerbeteiligung ..... 22.03.1989
5. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat ..... 16.05.1989
6. Öffentliche Auslegung ..... 1. Aug. 1989 **bis** 1. Sep. 1989
7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange ..... **20. Juli 1989**
8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat ..... **9. Okt. 1989**
9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat ..... **9. Okt. 1989**
10. Vorlage an das Landratsamt ..... **10. Okt. 1989**
11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes .....
12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung .....
13. Öffentliche Bekanntmachung .....
14. Bestätigung der Rechtskraft .....

Bebauungsplan "Bulzen III" in Spaichingen  
1. Änderung (Erstgenehmigung 07.05.1980)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 10.04.1989 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt. Die Bauvorschriften vom 07.05.1980 werden aufgehoben.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) gültig ab 01.06.1987.
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. S. 770).
3. Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1769).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1.1 Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 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 Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschosflächenzahlen sind Höchstwerte.

### 3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorge-  
schrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan  
eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend dem Bebauungsplan  
anzuordnen. Bei Garagenanbauten am Hauptbaukörper dürfen  
diese die Baugrenzen überschreiten.

### 4. Nebenanlagen

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

Grundfläche 20 qm, Gesamthöhe 2,80 m. Deckung waagerechte  
Holzbalken, Abdeckung nur mit transparenten Material.  
Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer  
Wandscheibe geschlossen werden.

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen



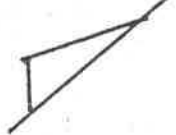
Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember  
1986 (BGBl. I. S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden fol-  
gende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73  
Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

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

Soweit im Bebauungsplan keine Sonderregelungen festgelegt  
werden, sind freistehende Garagen und Nebengebäude (außer  
Pergolen) mit Sattel- oder Walmdächern mit mind. 18 Grad  
Dachneigung zu erstellen.

- 1.2 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer  
Einzelbreite von 1,70 m zulässig. Schleppgauppen dürfen  
1/3, die Summe der Einzelgauppen 1/2 der Trauflänge nicht  
überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind bis  
max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.

Firstgaupe  , Giebelgaupe  , Schleppgaupe 

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

1.3 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem oder braunem Material vorzunehmen. Bei aneinandergebauten Garagen und Hauptgebäuden sind Material und Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

1.4 Traufgesimshöhe

a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) 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) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

d) Bei mehrgeschossigen Gebäuden gelten die Vorschriften 1.4 a) und 1.4 b) ob Oberkante Fußboden mit darüberliegenden senkrechten Außenwänden.

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

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

1.6 Einfriedigungen

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

Im Bereich von Sichtflächen an Straßeneinmündungen (siehe Planeinschrieb) dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m von Straßenoberkante gemessen, nicht übersteigen.

1.7 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Bauseuch dazustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge weitgehend absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

1.8 Antennen

Je Wohngebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

### 1.9 Oberirdische Behälter

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

### 1.10 Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

### 1.11 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

### 1.12 Baumbestand

Der im Plan ausgewiesene Baumbestand ist zu erhalten und zu unterhalten.

## D. Ordnungswidrigkeiten

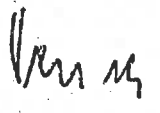
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## E. Hinweise

### a) Stellplätze

Die Baurechtsbehörde verlangt derzeit je Wohneinheit zwei Stellplätze. Sind mehrere Wohneinheiten je Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten drei, für 3 Wohneinheiten fünf Stellplätze verlangt.

Spaichingen, den 10.04.1989

  
Teufel  
Bürgermeister



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

Landratsamt Tuttlingen

25. Jan. 1990



# Stadt Spaichingen

## SATZUNG

### über die erste Änderung des Bebauungsplanes "Bulzen III"

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 am 09.10.1989 die erste Änderung des Bebauungsplanes "Bulzen III" als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Bestandteile der Satzung

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

1. Begründung vom 10.04.1989
2. Bebauungsvorschriften vom 07.04.1989
3. Lageplan vom 30.12.1988/12.09.1989

#### § 2

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 3, in der seine Grenzen eingetragen sind.

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

#### § 4

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Spaichingen, den 10.10.1989

Teufel



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

**Landratsamt Tuttlingen**

**25. Jan. 1990**



Bebauungsplan "Bulzen III" in Spaichingen  
Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Bulzen III" mit einer Größe von 1,3 ha wurde 1980 genehmigt. Derzeit sind lediglich 5 Gebäude (10 % der möglichen Bebauung) erstellt. Das im Zentrum von Spaichingen liegende Wohngebiet befindet sich nicht im Eigentum der Stadt. Nachdem sich Ende 1988 die privaten Eigentumsverhältnisse geändert haben, wird eine geringfügige Bebauungsplanänderung und -erweiterung (um ca. 0,12 ha) erforderlich. Folgende Änderungen sind vorgesehen:

2. Maß der baulichen Nutzung und Dachform

Die Gebäudekubaturen mit bis zu 4 Geschossen und Flachdach werden auf 3 Geschosse reduziert, wobei das dritte Vollgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt. Alle Hauptgebäude erhalten Dachformen, die im Rahmen der zulässigen Dachneigung (30 - 45 Grad) frei gestaltet werden können.

3. Stellplätze und Garagen

Auf die geplanten Tiefgaragen wird verzichtet. Das Unterbringen der PKWs in Tiefgaragen wäre zwar städtebaulich zu begrüßen, läßt sich jedoch wirtschaftlich nicht vertreten. Das Plangebiet befindet sich im früheren Primverlauf und weist einen sehr schlechten Baugrund mit hohem Grundwasserstand auf. Dies war ein Hauptgrund für das lange Brachliegen der Baufläche. Aus diesem Grund wird vom Wasserwirtschaftsamt Rottweil empfohlen, die Höhenlage der Gebäude so festzulegen, daß bei Hochwasser keine Schäden auftreten können. Es wird die Ausführung von wasserdichten Wannen für die Kellerbereiche empfohlen.

Die Garagen und Stellplätze werden nun oberirdisch angelegt, wobei je Wohneinheit mindestens eine Garage vorzusehen ist. (1,5 Stellplätze oder Garagen je WE, bei Geschossbauten).

4. Zusätzliche Erschließungsanlage

Durch den Wegfall der Tiefgaragen wird für den südwestlichen Planbereich ein zusätzlicher 4,00 m breiter Erschließungsweg, von der Robert-Koch-Straße her, erforderlich.

Die Trasse ist weitgehend mit dem im Unterbau bestehenden Weg parallel zur Eisenbahn identisch und wird bis an den Geltungsbereich ausgebaut. Am Wegeabschluß sind auf städtischem Grundstück 5 Reservegaragen ausgewiesen.

5. Erweiterung des Geltungsbereiches

Die Geltungsbereichserweiterung wird im Süden und Westen vorgenommen. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt (vorwiegend Parzelle 525).

6. Schutz von Bäumen

Auf den Parzellen 524/31 und 524/33 werden 7 größere Weiden nachträglich unter Schutz gestellt. (Südliche Baumgruppe). Die bis jetzt im gültigen Bebauungsplan geschützte Pappel auf Parzelle 524/35 ist zwischenzeitlich abgestorben.

7. Kanal- und Leitungsverlegung

Um die geplante Bebauung realisieren zu können, wird es erforderlich, eine Wasser- und Gasleitung auf der Parzelle 524/35 zu verlegen. Die Kosten hierfür übernimmt die Stadt Spaichingen bzw. das Gaswerk Rottweil. Die Verlegung der Entwässerungsleitung auf Parzelle 524/34 übernimmt der Bauträger als Verursacher.

In den ausgewiesenen Leitungsrechten können alle erforderlichen Leitungen (Abwasser, Wasser, Gas, Strom usw.) mitverlegt werden. Eine rechtzeitige Koordination wird erforderlich.

Bei der Änderung wurde auf die vorhandene Bebauung Rücksicht genommen, indem die Baukörper im Süden und Westen weiter von den Wohnhäusern der Europastraße weggerückt wurden und die Geschoszahl reduziert ist. Der Fahrverkehr zur Gebietserschließung wird aus der Robert-Schumann-Straße ferngehalten.

Teufel  
Bürgermeister

