

STADTBAUAMT SPAICHINGEN

GEMEINDE

SPAICHINGEN

OBJEKT

BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB

1: 500

L

A

C

H

E

II

PLAN

GEZ AM

ÄND. AM

GEM. SEHEN ANTSLEITER

NR.

16. 2. 1976

21. 5. 1976

[Handwritten signature]

ZEICHENERKLÄRUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

WR

Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0.4

Grundflächenzahl

0.5

Geschossflächenzahl

o

offene Bauweise

30° A

Dachneigung

2.1 aa)/2.1 ab.)

Dachform

Baugrenze geplant

.....

Baulinie geplant

=====

Gehweg

=====

Fahrbahn

↔

Firstrichtung

~~~~~

von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen

GA

Flächenempfehlung für Garagen nach 1.3 c)

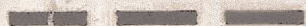
.....

Nutzungsabgrenzung





Pflanzgebot (Empfehlung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



20 KV-Hochspannungsleitung



FLÄCHENEMPFEHLUNG FÜR PERGOLEN

### Füllschema der Nutzungsschablone

| Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl    |
|                  | Bauweise               |

Dachneigung



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat dem Entwurf am ..... zugestimmt
2. Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom ..... 5.2.79 .....  
bis ..... 9.3.79 ..... Auslegung bekanntgemacht am ..... 12.1.79 .....
3. Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen  
am ..... 19.3.79 .....
4. Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Landratsamt Tuttlingen mit  
Erlass vom ..... 4.1.80 .....
5. Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG ab ..... 24.1.80 .....
6. Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am ..... 19.1.80 .....
7. In Kraft getreten am ..... 29.1.80 .....

Spaichingen, den  
Bürgermeisteramt








Durch Deckblatt geändert  
Bauamt Spaichingen, den 7.12.78

Genehmigt  
aufgrund § 11 BBauG  
Tuttlingen, den 4. Jan. 1980  
Landratsamt

STADTBAUAMT SPAICHINGEN



DEUT. ATT. ZUM BEBAUUNGSPLAN  
LACHE II  
ERSTGENEHMIGUNG VOM 28.6.77/15.4.78

-  NEUE BAUGRENZE
-  NEUE GELTUNGSBEREICHSGRENZE
-  AUFZUH. " " "
-  AUFZUH. BAUGRENZE
-  AUFZUH. BAULINIE



07. Dez. 1978 Bauamt Spaichingen

FW 294

28



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

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968.

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- a.) Im Plangebiet ist teilweise reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO und teilweise allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- b.) Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO und § 4 (3) BauNVO 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 das Untergeschoss hangseitig als Wohngeschoss genutzt werden.
- 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.) Als einzuhaltende Bauweise ist offene Bauweise vorgeschrieben.
- b.) Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.
- c.) Soweit im Plan keine Flächen für freistehende Garagen ausgewiesen sind, sollen Erstgaragen unter dem Dach des Hauptbaukörpers untergebracht werden.

Bei ausgewiesenen Garageflächen können Garagen auch wahlweise im Hauptbaukörper als Ein- oder Anbau untergebracht werden.

1.4 NEBENANLAGEN

- a.) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen, wenn für diese eine architektonisch gute Anbaulösung an die Garage oder das Hauptgebäude angeboten werden kann. Pergolen sind ausserhalb der Baugrenzen sowie freistehend zulässig. Mauern und Mauerseiben im Zusammenhang mit Pergolen sind nur mit einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m zulässig.
- b.) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 69 und § 111 LBO)

2.1 DACHFORM HAUPTGEBÄUDE

- a.) Als Dachform sind zulässig:
  - aa) Satteldächer nach Planeinschrieb
  - ab) Walmdächer nach Planeinschrieb
- b.) Dachaufbauten sind unzulässig. Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.
- c.) Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

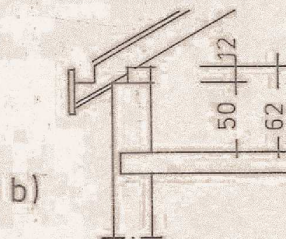
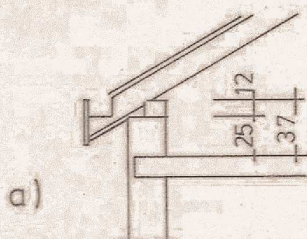
2.2 DACHNEIGUNG HAUPTGEBÄUDE wird durch den Planeinschrieb festgelegt.

2.3 DACHEINDECKUNG

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



- 2.4 KNIESTÖCKE auf den Hauptgebäuden sind in den im Plan bezeichneten Teilgebieten nach untenstehenden Skizzen max. zulässig bzw. zwingend. Für die Gebäude mit der Dachform nach 2.1 a.) ab) sind Kniestöcke unzulässig.



## 2.5 WINKELBAUTEN

Bei Winkelbauten sind folgende Forderungen einzuhalten:

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

## 2.6 FREISTEHENDE NEBENGEBAUDE UND GARAGEN

Freistehende Nebengebäude und Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen und mit einem Flachdach von  $0 - 30^\circ$  Dachneigung zu versehen. Aneinandergebaute Nebengebäude und Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind material- und formgleich zu gestalten.

## 2.7 ERDVERKABELUNG

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

## 2.8 EINFRIEDIGUNGEN

Als Einfriedigungen sind im Plangebiet nur zugelassen:

- Frei wachsende oder geschnittene Hecken bis 1,00 m Höhe.
- Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten bis 0,90 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt.
- Holzzäune aus zwei dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern, an dunkel imprägnierten Pfosten bis 0,90 m Höhe.
- Scherengitterzäune bis 0,90 m Höhe.

Freistehende Mauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.

## 2.9 HAUSTÜRWINDFÄNGE

Haustürwindfänge, die über den Gebäudeumriss hinausragen, nicht in Verbindung mit einem Nebengebäude errichtet werden ~~und~~ nicht unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig. *oder*

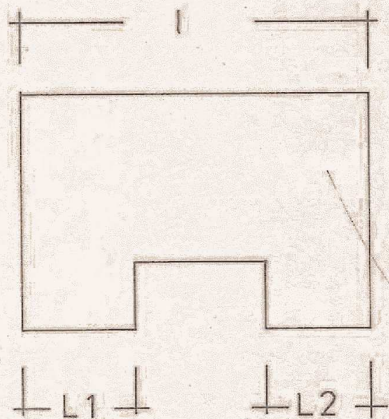
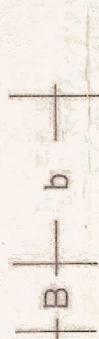
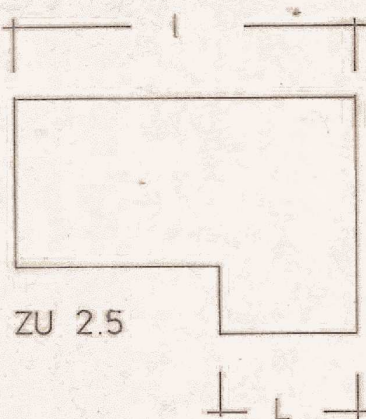
- 2.10 Abgrabungen und Anfüllungen sind nur in Ausnahmefällen bis max. 1,00 m zulässig. Sinngemäss sind Lichtgrabentiefen bis max. 1,00 m zulässig. Lichtgrabenböschungen sind zu bepflanzen und zu begrünen.

## 2.11 ANTENNEN

Aussenantennen für Fernseh- und Rundfunkempfang sind unzulässig. Es besteht Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantennenanlage.

## 2.12 SCHUTZSTREIFEN

Der 30 m breite Schutzstreifen entlang der Ortsumgehung der B 14 ist von jeder Bebauung freizuhalten, auch Nebenanlagen nach 1.4 und 2.6 sind unzulässig. Innerhalb eines 40 m breiten Streifens, gemessen vom äusseren Rand der geplanten befestigten Fahrbahn der Umgehungsstrasse dürfen keine Anlagen der Aussenwerbung angebracht werden. Gegen die geplante Umgehungsstrasse der B 14 sind helle oder ähnliche Anlagen unzulässig.



Anlage mit nach oben vorge-  
nommen werden - so was Planung  
abricht. - 2. 30.6.86 mit  
6 x 60 beproben. mit Kupfer  
in Gefügeplan nach  
Vord.

ZU 2.5