

DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN
LACHE II
ERSTGENEHMIGUNG VOM 28.6.77/15.4.78

NEUE BAUGRENZE
NEUE GELTUNGSBEREICHSGRENZE
AUFZUH. BAUGRENZE
AUFZUH. BAULINIE

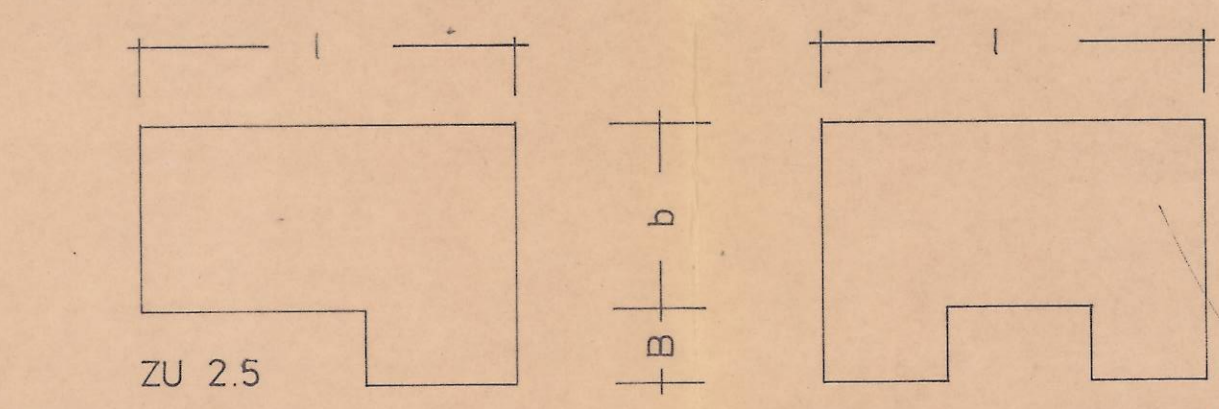


LACHE II

LACHE GEN. 5.6.74.

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG LACHE II WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauVO)**
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Im Plangebiet ist teilweise reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO und teilweise allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
 - Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO und § 4 (3) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
 - Bei ausreichendem Geländegefälle (Hanglagen) darf das Untergeschoss hängseitig als Wohnungsschoss genutzt werden.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien ausgewiesen.
 - Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.
 - Die im Plan eingeschriebenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.
- BAUWEISE**
 - Als einzuhaltende Bauweise ist offene Bauweise vorgeschrieben.
 - Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.
 - Soweit im Plan keine Flächen für freistehende Garagen ausgewiesen sind, sollen Festgaragen unter dem Dach des Hauptbaukörpers untergebracht werden.
 - Bei ausgewiesenen Garagenflächen können Garagen auch teilweise im Hauptbaukörper als Ein- oder Anbau untergebracht werden.
- NEBENANLAGEN**
 - Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen, wenn für diese eine architektonisch gute Anbauweise an die Garage oder das Hauptgebäude angeboten werden kann. Pergolen sind ausserhalb der Baugrenzen sowie freistehend zulässig. Mauern und Mauersektionen im Zusammenhang mit Pergolen sind nur mit einem Mindestabstand von 3,00 m zulässig.
 - Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.
- BAUUNTERSCHREIBUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 69 und § 111 LBO)**
- DACHFORM HAUPTGEBÄUDE**
 - Als Dachform sind zulässig:
 - Satteldächer nach Planeinschrieb
 - Walddächer nach Planeinschrieb
 - Dachaufbauten sind unzulässig. Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.
 - Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewälzt werden.
- DACHNEIGUNG HAUPTGEBÄUDE** wird durch den Planeinschrieb festgelegt.
- DACHEINDECKUNG**
Dacheindeckung auf Hauptgebäuden rostbraun bis anthrazit, auf Nebengebäuden nicht leuchtend weiss oder eternitfarbig.
- WERTSTÜCKE** 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.
- WINKELBAUTEN**
Bei Winkelbauten sind folgende Forderungen einzuhalten:
 - Die Breite B des Anbaus darf höchstens 2/5 der Breite b des Hauptbaukörpers betragen.
 - Die Länge L (oder L 1 + L 2) muss mindestens 2/5 der Länge l des Hauptbaukörpers betragen.
- FREISTEHENDE NEBENGEBAUDE UND GARAGEN**
Freistehende Nebengebäude und Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen und mit einer Fläche von 0 - 30 Dachneigung zu versehen. An einandergebaute Nebengebäude und Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind material- und formgleich zu gestalten.
- REDUKTION**
Freileitungen sind nicht zugelassen. Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Fernmeldeleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.
- EINFRIEDIGUNGEN**
Als Einfriedigungen sind im Plangebiet nur zugelassen:
 - Frei wachsende oder geschüttelte 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.
- HAUSTÜRWINDFÄNGE**
Haustürwindfänge, die über den Gebäudemass hinausragen, nicht in Verbindung mit einem Nebengebäude errichtet werden und nicht unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig.
- ABGRABUNGEN UND ANFÜLLUNGEN** sind nur in Ausnahmefällen bis max. 1,00 m zulässig. Stimmgräben sind Lichtgräben bis max. 1,00 m zulässig. Lichtgrabenböschungen sind zu bepflanzen und zu begrünen.
- ANTENNEN**
Ausserantennen für Fernseh- und Rundfunkempfang sind unzulässig. Es besteht Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantennenanlage.
- SCHUTZSTREIFEN**
Der 30 m breite Schutzstreifen entlang der Ortsanbahnung der B 14 ist von jeder Bebauung freizuhalten, auch Nebenanlagen nach 1.4 und 2.2 sind unzulässig. Innerhalb eines 40 m breiten Streifens, gemessen von aussen her, sind gepflanzten befestigten Fahrbahn der Umgehungsstrasse dürfen keine Anlagen der Ausserwerbung angebracht werden, wenn die geplante Umgehungsstrasse der B 14 sind helle asphaltierte Anlagen unzulässig.



ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WR	Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
o.4	Grundflächenzahl
0.6	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
30°	Dachneigung
2.1 aa/21ab)	Dachform
---	Baugrenze geplant
---	Baulinie geplant
---	Gehweg
---	Fahrbahn
---	Firstrichtung
---	von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen
GA	Flächenempfehlung für Garagen nach 1.3 c)
---	Nutzungsabgrenzung
---	Pflanzgebiet (Empfehlung)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	20 KV-Hochspannungsleitung
---	FLÄCHENEMPFEHLUNG FÜR PERGOLEN

Zusammenfassung der Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise
Dachneigung	

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat den Entwurf am ... zugestimmt.
- Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BauG ausgesetzt von ... 5.2.75 ... bis 9.3.75 ... Auslegung bekanntgegeben am 12.4.75 ...
- Als Satzung gem. § 10 BauG von Gemeinderat beschlossen am 19.3.75 ...
- Genehmigt gem. § 11 BauG von Landratsamt Tuttlingen mit Erläss vom ... 4.1.76 ...
- Öffentlich ausgesetzt gem. § 12 BauG ab ... 4.1.76 ...
- Genehmigung und Auslegung bekanntgegeben am ... 4.1.76 ...
- In Kraft getreten am ... 23.4.76 ...

Durch Deckblatt geändert
Bauamt Spaichingen, den 7.12.78

STADTBAUAMT SPAICHINGEN

GEMEINDE SPAICHINGEN

OBJEKT BEBAUUNGSPLAN

MASSSTAB 1:500

PLAN NR. GEZ AM 16.2.1976

ÄND AM 21.5.1976

GEZEHN AUSSETER