

Stadt Spaichingen



Objektbezeichnung:

Bebauungsplan "Semmelweisstraße"

Planinhalt:

Lageplan

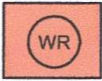
Maßstab:

1 / 1000

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

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



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WR / WA	II	/TH max.....
	TH mind. Firsth. max.	
0,4	0,8	
o	SD 20° - 25° SD 22° - 48° SD 37° - 55°	

Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: WR und WA

Vollgeschosse : II bzw III / TH max. / Firsth. max.

GRZ als Dezimalzahl: 0.4

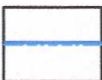
GFZ als Dezimalzahl, als Höchstmaß: 0.8

Bauweise: E und ED

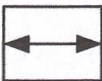
Dachneigung: SD 20° - 25°; SD 22° - 48°; SD 37° - 55°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



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



Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Fußgängerbereich
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Spielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



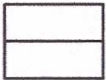
private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

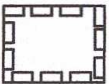
6. Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Leitungsrecht nutzungsbeschränkt - BWV und NetzeBW
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Verfahrensvermerke

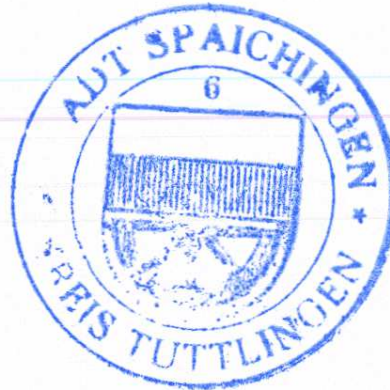
- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 26.11.2018 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 01.12.2018 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 10.12.2018 bis 27.12.2018 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 10.12.2018 bis 27.12.2018 |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 25.02.2019 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 18.03.2019 bis 19.04.2019 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 18.03.2019 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 30.09.2019 |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 30.09.2019 |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung | 12.10.2019 |
| 11. Bestätigung der Rechtskraft | |

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den

23.10.2019

Christian Frank



Stadt Spaichingen

19.09.2019

Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Sammelweisstraße“

Der Gemeinderat hat am 30.09.2019 den Bebauungsplan „Sammelweisstraße“ in Spaichingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3786)

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 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017

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 – Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) vom 19.09.2019
Anlage 2 – Plan (Titel: Satzung, Maßstab: 1:1000) vom 19.09.2019
Anlage 3 – Begründung vom 19.09.2019

§ 2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Plan vom 19.09.2019.

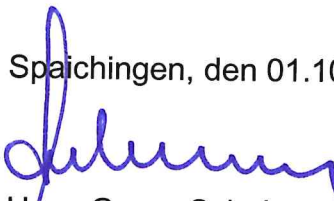
§ 3 **Ordnungswidrigkeiten**

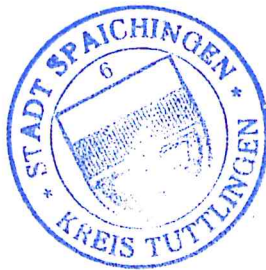
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 01.10.2019


Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister



Stadt Spaichingen

19.09.2019

Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften zur „Sammelweisstraße“

Der Gemeinderat hat am 30.09.2019 die Festsetzung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sammelweisstraße“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3786)

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 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017

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 – Örtliche Bauvorschriften (textliche Festsetzungen) vom 19.09.2019

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Plan vom 19.09.2019.

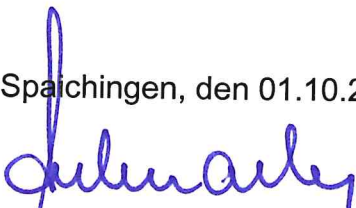
§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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 Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 01.10.2019


Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister



Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Sammelweisstraße“

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 19.09.2019

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO).....	3
2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	3
2.4	Stellung der baulichen Anlagen.....	4
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 23 BauNVO)	4
2.6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
2.7	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)	4
2.8	Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB).....	4
2.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 24 BauGB).....	4

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 19.09.2019 werden im Folgenden bauplanungsrechtliche Festsetzungen festgelegt.

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017, (BGBl S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (I 3370), Berichtigung vom 12.04.2018 (I 472) ist berücksichtigt;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist;
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung;
- Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214);
- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) in Kraft getreten am 01. Januar 2014;

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Es wird zum einem ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Demnach sind nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO):

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weiter wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Demnach sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO im gesamten Baugebiet nicht überschritten werden.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firsttrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 23 BauNVO)

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zulässig.

2.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Garagen und Stellplätze

Gargen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

2.6.1 Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind wie folgt zulässig: für eine Anlage maximal 30 m². Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m² zulässig

2.7 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen entsprechen den zeichnerischen Festsetzungen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

2.8 Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

2.8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Wohngebietes sind gärtnerisch zu gestalten.

2.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 24 BauGB)

2.9.1 Innerhalb der im Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

2.9.2 Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind im ganzen Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu dulden.

Spaichingen, den 01.10.2019

Hans Georg Schumacher
Bürgermeister


i.V. christian Franke



Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Sammelweisstraße“

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 19.09.2019

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	2
2.1.1	Dachform, Dachneigung	2
2.1.2	Garagen, Carports und Nebenanlagen	2
2.1.3	Dachaufbauten	2
2.1.4	Kniestöcke	2
2.1.5	Dacheindeckungen	3
2.1.6	Solaranlagen, Regenerative Energien.....	3
2.2	Flächenbefestigungen und Privatgrundstücke	3
2.3	Einfriedungen.....	3
2.4	Abgrabungen und Auffüllungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	3
2.5	Antennen, Satellitenempfangsanalgen (§ 74 abs. 1 Nr. 4 LBO)	3
2.6	Oberirdische Behälter	4
2.7	Müllbehälter	4
3	Ordnungswidrigkeiten.....	4

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.09.2019 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 19.09.2019 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgelegt

1 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) letzte berücksichtigte Änderung: §§51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018;

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten:

- SD = Satteldach

Ausnahmen für Sonnenkollektoren/Photovoltaikelemente können zugelassen werden.

2.1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Diese sind als Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zu versehen.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig.

Die Länge der Dachgauben darf max. 2/3 der Trauflänge betragen.

Gauben und Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelwänden und 0,60 m von den traufseitigen Außenwänden einhalten.

2.1.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind zulässig mit einer Höhe von max. 1,00 m.

2.1.5 Dacheindeckungen

Geneigte Dächer sind mit nicht reflektierenden oder nicht glasierten Dachziegeln oder Betonstein zu decken. Als Töne sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.

Auf Pultdächern sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen nicht zulässig.

2.1.6 Solaranlagen, Regenerative Energien

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie auf dem Dach so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal genutzt werden.

2.2 **Flächenbefestigungen und Privatgrundstücke**

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden.

Die Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen:

Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten. (Vermeidungsmaßnahme V 8)

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

2.3 **Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune bis max. 1,20m Höhe zulässig.

Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

2.4 **Abgrabungen und Auffüllungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 26,5 Grad (Höhe: Länge = 1:2), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen. Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.

2.5 **Antennen, Satellitenempfangsanlagen (§ 74 abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Je Wohngebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

2.6 Oberirdische Behälter

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

2.7 Müllbehälter

Müllbehälter/Mülleimer sind einzuhausen oder mit einem Rankgerüst zu versehen. Das Rankgerüst ist dicht zu begrünen.

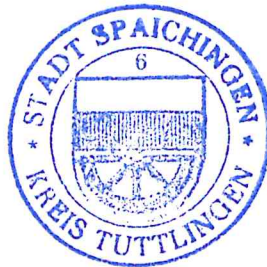
3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Spaichingen, den 01.10.2019

Hans Georg Schumacher
Bürgermeister

IA.  



Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Sammelweisstraße“

Begründung

Stand: 19.09.2019

Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	2
2	Planungsrechtliche Situation	2
2.1	Bebauungsplanverfahren	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
3	Plangebiet, Bestand	3
3.1	Lage des Plangebietes	3
3.2	Räumliche Einordnung	3
4	Plankonzeption	3
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
4.2	Verkehrerschließung.....	4
4.2.1	Ruhender Verkehr.....	4
4.2.2	Fahrverkehr.....	4

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 26.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Sammelweisstraße“ aufzustellen. Um Bauvorhaben zu ermöglichen, die den Ausbau des Dachgeschosses bezwecken und dieses mit sehr unterschiedlichen Gestaltungen zu erreichen versuchen, führt dies zu der Erforderlichkeit einen Bebauungsplan für das Gebiet „Sammelweisstraße“ aufzustellen.

Vom 03.03.1966 bis zur Aufhebung am 06.07.1992 bestand für das Gebiet ein Bebauungsplan, „Sammelweisstraße“. Die Aufhebung wurde damit begründet, dass, nachdem das Gebiet bebaut worden ist, dieser alte Bebauungsplan für die Bauwilligen – z.B. bei Anbauten nur hinderlich sei. Der Sinn und Zweck des aufgehobenen Bebauungsplans entsprach von seiner Qualität her einem Bauleitplan. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung war auf dieser Grundlage nicht mehr zu gewährleisten. Auch den Ansprüchen an die Wohngewohnheiten und Wohnbedürfnisse hätten die Bauvorschriften damals nicht mehr standgehalten.

Durch die Neuaufstellung soll zum einen weiterer Wohnraum geschaffen werden, ohne weitere Flächen zu versiegeln. Zum anderen soll durch die Planaufstellung eine geordnete und harmonische Bebauung der Grundstücke erreicht und gesichert werden.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.11.2018 den Einleitungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Sammelweisstraße“ gefasst. Es wurde auch die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Den planbetroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde hierzu die Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gegeben. Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 25.02.2019 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans „Sammelweisstraße“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird nach Erlangen der Rechtskraft erstellt und dem Planwerk beigelegt.

2.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 6. Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ ist der Planungsbereich als Wohngebiet und Spielplatz dargestellt:

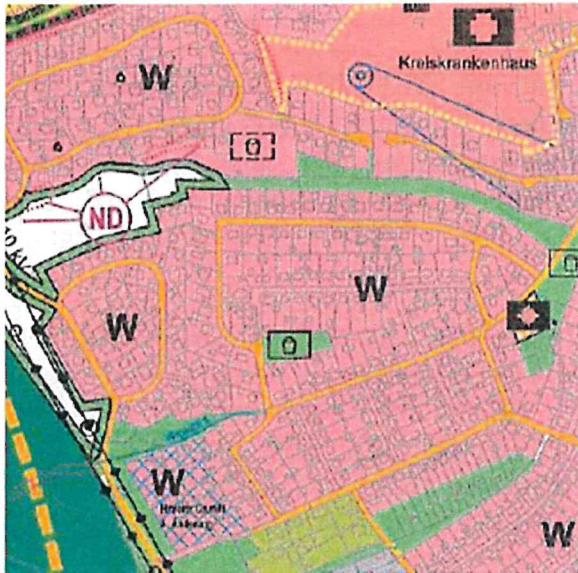


Bild: 6. Fortschreibung FNP - Auszug

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wird den Darstellungen der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprochen.

3 Plangebiet, Bestand

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet im Westen von Spaichingen befindet sich innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets. Im Norden wird das Plangebiet von einer öffentlichen Grünfläche mit Bachlauf begrenzt. Nach Westen, Süden und Osten, schließen sich bestehende Wohngebiete an.

Der komplette Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und bebaut.

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 46.154 m².

3.2 Räumliche Einordnung

Die Fläche des Plangebietes beträgt:	ca. 4,61 ha
Höhenlage in m ü. NN:	ca. 680,00 m ü. NN
Länge Nord-Süd (im längsten Abschnitt):	ca. 262 m
Länge Ost-West (im längsten Abschnitt):	ca. 458 m

4 Plankonzeption

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung wird wie folgt festgesetzt.

- Im Norden: Flst. Nr. 5906/6; 6036/1, 6041

- Im Süden/Osten: Flst. Nr., 6005/13, 6005/14, 6005/15, 6005/16, 6005/17, 6005/18, 6008/5, 6008/6, 6008/7, 6008/8, 6009/1, 6009/4, 6009/5, 6009/6, 6013, 6013/1, 6013/2, 6013/3, 6013/4, 6013/5, 6013/6, 6013/7, 6013/8, 6013/9, 6013/10, 6013/11, 6013/12, 6013/13, 6013/14, 6048/1, 6069/1, 6069/19, 6106
- Im Westen: Flst. Nr. 6042/10, 6069/6, 6069/26, 6069/27, 6069/28, 6069/29, 6069/30, 6069/31, 6069/32, 6069/49, 6069/62

4.2 Verkehrserschließung

4.2.1 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sammelweisstraße“ werden keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Vielmehr soll der ruhende Verkehr vollständig auf privaten Grundstücken stattfinden.

4.2.2 Fahrverkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße „Sammelweisstraße“.

Spaichingen, den 01.10.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister

i.A. [Signature] *[Signature]* *[Signature]* 