

Objektbezeichnung:

Bebauungsplan Teilbereich B 14 Hauptstraße L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße mit Turmgasse

Planinhalt:

Vorentwurf

Maßstab:

1 / 500

Gezeichnet:

Becker

Gewerk:

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Mehlhorn

Druckdatum:

05.04.2012

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 : Traufhöhe min. 4.00 m max. 6.50 m

Firsthöhe max. 11.00 m

GRZ als Dezimalzahl: 0.4

GFZ als Dezimalzahl, als Höchstmaß: 0.8

Bauweise: ED

Dachneigung: SD DN 36°-46° FD/PD DN 7°-15°

Sonderform Pyramidendach 8°-25°

max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude

WA	Traufhöhe ... Firsthöhe ...
0,4	0,8
ED	SD 36°-46° FD/PD 7°-15° Pyramidend. 8°-25°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baulinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 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)



Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. 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)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

7. Eigene Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher
Festsetzungen

8. Sichtfelder



Sichtfeld für die Anfahrtsicht



Sichtfeld für die Annäherungssicht

Verfahrensvermerke

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 06.06.2011 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 06.10.2011 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 16.06.2011 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 11.10.2011 |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 24.04.2012 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 22.05.2012 bis 22.06.2012 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 09.05.2012 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 24.04.2012 |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 23.07.2012 |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung | |
| 11. Bestätigung der Rechtskraft | |

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den

Bürgermeister

26. JULI 2012

Schuhmacher



**Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen**

Satzung

**über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Teilbereich B 14 Hauptstraße/
L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/Hindenburgstraße/Turmstraße“**

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht, i. V. mit § 74 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 – 4, die Bestandteil der Satzung sind und zwar

1. Lageplan vom 05.04.2012
2. Begründung vom 05.04.2012
3. Örtliche Bauvorschriften vom 05.04.2012
4. bauplanungsrechtl. Bauvorschriften vom 05.04.2012

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 26.07.2012

Schuhmacher
Bürgermeister



**Bebauungsplanes „Teilbereich B 14 Hauptstraße/
L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse“**

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 06.06.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Teilbereich B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse“ aufzustellen, mit der Maßgabe, die planerischen Festsetzungen diesen Innenbereich und die angrenzende Straßenplanung an der B 14 und L 431 planungsrechtlich festzulegen bzw. zu sichern.

Bisher gab es einen Einleitungsbeschluss für einen früheren Bebauungsplan jedoch ohne Straßenplanung, der mit dem aktuellen Einleitungsbeschluss aufgehoben wurde.

Mit dem o. g. Bebauungsplan soll das Planungsrecht für ein größeres Projekt der Lebenshilfe Tuttlingen auf einem größeren Eckgrundstück an der Hauptstraße/ Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße sowie einige Innengrundstücke in diesem Wohnquartier geregelt sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Straßenbauprojekt B 14/ L 431 mit Erneuerung des Primgewölbes geschaffen werden.

Auch mit diesem Bebauungsplan wird in Spaichingen der vor vielen Jahren ausgegebene Planungsleitsatz der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umgesetzt bzw. weiter entwickelt werden. Ziel ist es, im Rahmen der sogenannten Nachverdichtung im Innenbereich Wohnraum zu schaffen, um unter anderem die Ausdehnung von Neubaugebieten an Stadtrandgebieten zu bremsen bzw. zeitlich aufzuheben.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die geplante Baufläche als Bestandsfläche mit Wohngebietsnutzung ausgewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Abs. 4 sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist bei diesem Bebauungsplan nicht erforderlich, da die überplante Fläche im Innenbereich unter 2 ha groß ist.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

Die überplanten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Für die geplante Bebauung sind keine wesentlichen Grundstücksveränderung in eigentumsrechtlicher Situation notwendig.

Der notwendige Grunderwerb für das Straßenbauprojekt B 14/ L 431 ist mit dem Grundstückseigentümer (Lebenshilfe Tuttlingen) einvernehmlich besprochen und abgestimmt. Von der Lebenshilfe Tuttlingen wurde signalisiert, dass der notwendige Grunderwerb möglich sein wird.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teilbereich B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse“ befindet sich im Stadtzentrum an der Hauptstraße mit der Einmündung der Dreifaltigkeitsbergstraße in die B 14. Die Eckplatzsituation an der Einmündung der Dreifaltigkeitsbergstraße war städtebaulich jahrzehntelang nicht mehr befriedigend und zeitgemäß. Zwei größere, weitestgehend leerstehende alte Gebäude wurden abgerissen. Das Eckgrundstück soll mit dem Neubauprojekt der Lebenshilfe Tuttlingen bebaut werden. Dadurch wird eine städtebauliche Aufwertung dieser Eckplatzsituation erreicht. Die mittlere Straßenhöhe im Bereich der Hauptstraße befindet sich auf ca. 659 m über NN. Die mittlere Straßenhöhe im Bereich der Hindenburgstraße beträgt ca. 664,50 m über NN. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 18.250 m². Davon entfallen auf die bebaubaren Flächen anteilig ca. 11.700 m². Die Verkehrs- und Straßenflächen betragen ca. 6.550 m².

4. Straßenplanung für die B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße

Auf den beiliegenden Detaillageplan, Variante 7A, vom 17.05.2011 wird verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird (siehe Anlage A 1). Diese vorliegende Planung wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt und von dort fachtechnisch genehmigt. Mit diesem Straßenbauvorhaben soll in der Ortsdurchfahrt Spaichingen die Verkehrssituation auf der B 14 Hauptstraße/ Einmündung L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße verbessert werden. Sowohl die B 14 erhält in Richtung Dreifaltigkeitsbergstraße als auch die L 431 in Richtung Tuttlingen eine bisher nicht vorhandene Linksabbiegespur. Auf der B 14 Hauptstraße aus Richtung Tuttlingen kommend wird vor der Einmündung der L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße eine kurze Rechtsabbiegespur angelegt. Dadurch kann sich der Verkehr besser sortieren und wird zur Verbesserung der Verkehrssituation wesentlich beitragen. Die Signalisierung dieser Einmündung ist eine Fortsetzung der bisherigen Verkehrsprojekte im Kreuzungs- und Einmündungsbereich der B 14 Hauptstraße und ist auf der Grundlage des beschlossenen Verkehrskonzeptes für die gesamte OD Spaichingen entwickelt worden. Zur Verbesserung der Verkehrssituation wird eine „Grüne Welle“ wesentlich beitragen. Daneben wird mit der Signalisierung eine seit Jahren gewünschte sichere Überquerung der Hauptstraße und Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße für Fußgänger, Senioren, Kinder und behinderte Personen erreicht. Andere Überquerungs-

alternativen z. B. Fußgängerüberwege oder Überquerungshilfen wurden früher untersucht und aus Sicherheitsgründen abgelehnt bzw. sind rechtlich nicht möglich.

Im Rahmen dieses Straßenbauprojektes müssen zahlreiche Parkplätze neu organisiert bzw. eingeteilt werden. Teilweise entfallen Schrägparkplätze, die durch räumlich abgesetzte und baulich optisch getrennte Längsparkplätze mit entsprechenden Sicherheitsabständen zur Fahrbahn ersetzt werden. Auf der Seite des Amtsgerichtes bzw. der Einmündung der Dreifaltigkeitsbergstraße werden von der Fahrbahn abgesetzte Längsparkplätze mit entsprechenden Sicherheitsabständen zur Fahrbahn angelegt. Dadurch wird die Verkehrssicherheit gegenüber der derzeitigen Schräg- bzw. Längsparkierung auf der B 14 verbessert.

5. Erneuerung des Primgewölbes

Im Zusammenhang mit dem Straßenbauprojekt soll ein sehr altes, einsturzgefährdetes, mit Natursteinen gemauertes Primgewölbe erneuert werden. Auf eine Länge von ca. 185 m sollen für das neue Primgewölbe Stahlbetonfertigteile versetzt werden. Das neue Primgewölbe erhält zwei Reinigungsschächte bzw. Einstiegsmöglichkeiten, die eine wichtige Bedeutung im Rahmen der künftigen laufenden Kontrollen und Unterhaltungsarbeiten darstellen.

Das sehr alte Primgewölbe hat lediglich eine Abflussleistung von ca. $7,9 \text{ m}^3/\text{Sekunde}$. Der neue rechteckige Querschnitt hat einen Abflussquerschnitt von ca. $19,8 \text{ m}^3/\text{Sekunde}$. Das geplante Rechteckprofil leistet somit etwa das 2,5-fache des alten, bestehenden Bruchsteingewölbes.

Bei der hydraulischen Berechnung wurde das natürliche Einzugsgebiet mit einer Fläche von ca. 535 ha berücksichtigt. Ferner wurde der Allgemeine Kanalisationsplan von Balgheim und von Spaichingen zugrunde gelegt. Die vorhandene Mischwasserkanalisation von Balgheim und Spaichingen mit mehreren zahlreichen Regenwasserbehandlungsanlagen (Regenüberlaufbecken und Regenüberläufe) entlasten in die Prim. Die Belastung aus dem natürlichen Einzugsgebiet und den angeschlossenen Regenwasserbehandlungsanlagen beträgt bei $n = 1$ ca. $20,0 \text{ m}^3/\text{Sekunde}$.

Auf den beiliegenden Auszug aus der hydraulischen Berechnung, Anlage 2, mit dem Querschnitt des bestehenden Bruchsteingewölbes und dem geplanten Rechteckquerschnitt der neuen Stahlbetonteile wird verwiesen.

Das künftige Primgewölbe wird im Bereich des vorliegenden Bauabschnittes ein höheres Abflussvolumen (wie das zuletzt sanierte Teilstück im Bereich der Hauptstraße / Einmündung Bahnhof- und Angerstraße) haben, jedoch gibt es im Bereich des Marktplatzes noch einen „hydraulischen Engpass“ mit ca. 45 m Länge, der im Sommer 2012 saniert bzw. beseitigt wird. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.02.2012 die Bauarbeiten hierzu vergeben.

6. Versorgungsleitungen im Bereich des neuen Primgewölbes

Auf städtischem Grund bzw. auf dem Grundstück der Bundesstraßenbauverwaltung befinden sich zahlreiche Versorgungsleitungen, die nicht nach dem Verursacherprinzip erneuert bzw. verlegt werden müssen, da diese als „geduldete

Leitungen in fremden Grundstücken“ anzusehen sind.

Im Bereich der Baustelle für die Erneuerung des Primgewölbes verlaufen in Längsrichtung Versorgungsleitungen z. B. Wasser und Gas (Energieversorgung Rottweil), Telefonleitungen (Deutsche Telekom, Kabel BW u. a.) sowie Abwasserkanäle und eine Quelleitung der Stadt Spaichingen.

Sofern diese Versorgungsleitungen bedingt durch die Bauarbeiten für die Erneuerung des Primgewölbes verlegt oder erneuert werden müssen, haben dies die Energie- bzw. Versorgungsunternehmen rechtzeitig auf ihre eigene Kosten durchzuführen, damit der Bauablauf für die Erneuerung des Primgewölbes zeitlich nicht behindert wird. Evtl. Provisorien oder technische Zwischenlösungen, bedingt durch abschnittsweise Herstellung des neuen Primgewölbes, sind ebenfalls auf Kosten der Versorgungsunternehmen auszuführen. Dazu gehören auch, sofern erforderlich, Notversorgungen zur Aufrechterhaltung der Versorgung, während dem gesamten Bauablauf.

7. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Dieser Planungsleitsatz der Landesplanung sowie die Forderungen in § 1 a, Abs. 2 BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ werden bereits seit vielen Jahren in Spaichingen umgesetzt. Mit der Überplanung von innenliegenden Grundstücken oder Baulücken soll die Inanspruchnahme von Neubaugebieten am Stadtrand mit einem Flächenverbrauch von bisherigen landwirtschaftlichen Flächen eingedämmt bzw. stark reduziert werden. Mit der beiliegenden Aufstellung (siehe Anlage 3 zum Erläuterungsbericht) wird dargestellt, dass zwischen 1990 bis 2011 über 450 Wohneinheiten im Stadtgebiet durch eine entsprechende Nachverdichtung und Bebauung von Baulücken geschaffen wurden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden voraussichtlich weitere 14 Wohneinheiten im Innenbereich dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht werden.

8. Besprechungen mit dem Eigentümer des Eckgrundstückes Hauptstraße/ Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße sowie mit weiteren Anwohnern

In den letzten Monaten fanden zahlreiche Besprechungen mit den Eigentümern des derzeit unbebauten Grundstückes Hauptstraße/ Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße (Lebenshilfe Tuttlingen) statt. Ferner fanden weitere Gespräche mit Eigentümern von umliegenden Grundstücken statt. Alle Eigentümer haben eine positive Zusammenarbeit bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. Projektes signalisiert.

9. Umweltbericht mit Umweltprüfung / Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist nicht geplant bzw. nach Abwägung und Auffassung der Verwaltung nicht erforderlich, da die überplante Fläche im Innenbereich liegt und durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich keine wesentliche ökologische Veränderung erfährt. Nachdem keine große Veränderung gegenüber dem vorherigen Zustand eintritt wird auch keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ferner wird auf § 1 a BauGB „Ergänzende Vor-

schriften zum Umweltschutz“, Abs. 3, letzter Satz, verwiesen.

Hier heißt es: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

10. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Am grundsätzlichen Verkehrskonzept des betroffenen Wohnquartiers soll nichts verändert werden. Mit der Hauptstraße, Dreifaltigkeitsbergstraße, Hindenburgstraße und Turmgasse soll die Verkehrerschließung für das innenliegende Wohnquartier weiterhin gewährleistet werden. Für den sehr starken Verkehr an der Hauptstraße einschließlich Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße soll eine Verbesserung der derzeitigen Situation mit der vorgelegten Planung (siehe unter anderem beiliegenden Detailplan) verbessert werden. Mit der Signalisierung der Einmündung der Dreifaltigkeitsbergstraße wird eine Verbesserung der Verkehrssituation für den ein- und abbiegenden Verkehr zur B 14 bzw. für den querenden Fußgänger- und Radfahrverkehr insbesondere auch für ältere Personen, Behinderte und Kinder, erreicht. Im Übrigen wird auf die ergänzenden Informationen des Absatzes 4. „Straßenplanung für die B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße“ verwiesen.

b) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im angrenzenden Einmündungsbereich der Charlottenstraße zur Hauptstraße befinden sich Bushaltestellen des ÖPNV. Diese können künftig sicher mit den ampelgeregelten Überquerungsmöglichkeiten der B 14 bzw. L 431 erreicht werden. Der Bahnhof von Spaichingen mit den Ringzughaltestellen befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m.

c) Ruhender Verkehr

Im Bereich der Hauptstraße und der Dreifaltigkeitsbergstraße sollen durch das Straßenbauprojekt entsprechende entfallende Schräg- bzw. Längsparkplätze neu geordnet bzw. neu angelegt werden.

Ferner ist ein neuer Parkplatz an der Dreifaltigkeitsbergstraße geplant, der sowohl für die Öffentlichkeit als auch für das große Projekt der Lebenshilfe Tuttlingen eine geordnete Parkierung bringen soll.

d) Wasser- und Energieversorgung

Der **Wasserruhedruck** an der Übergabestation (Wasseruhr) liegt bei ca. 5,5 bar. Dieser Wasserruhedruck ist für den privaten Bedarf ideal.

Die **Energieversorgung** wird einvernehmlich mit der EnBW geregelt.

e) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Bereich des überplanten Gebietes ist derzeit geregelt bzw. soll durch das größere Straßenbauprojekt mit Erneuerung des Primgewölbes verbessert werden. Ein Abwasserkanal in der Hauptstraße soll aufdimensioniert und hydraulisch verbessert werden. Eine Oberflächenwasserleitung in der Dreifaltigkeitsbergstraße, die in den letzten Jahren größere Probleme bereit hat, soll mit dem Straßenbauprojekt erneuert werden. Das Schmutz- und Niederschlagswasser der geplanten Gebäude ist an den öffentlichen Mischwasserkanal bzw. an die neu geplante Oberflächenwasserleitung anzuschließen. Ein Versickern des Niederschlagswassers im Untergrund ist aus geologischer Sicht nur bedingt möglich und darf zu keinen Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke führen.

f) Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz wird in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teilbereich B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse“ nicht angelegt. Auf den fußläufig erreichbaren Spielplatz im Stadtgarten (hinter dem Gewerbemuseum in der Bahnhofstraße) wird verwiesen.

11. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken

Aus städtebaulichen Gründen sind größere Geländeabgrabungen bzw.
- auffüllungen unerwünscht. Sofern Geländeänderungen mit einer Höhe ab ca. 1 m dennoch von den privaten Bauherren gewünscht oder benötigt werden, sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

12. Immissionen, Belästigungen

Die Bewohner des Baugebietes „Teilbereich B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse“ haben mit einem gewissen Verkehrslärm der angrenzend stark befahrenen Hauptstraße und Einmündung der Dreifaltigkeitsbergstraße sowie der weniger stark befahrenen Turmgasse zu rechnen. Bei der Neubebauung des Eckgrundstückes Hauptstraße/ Dreifaltigkeitsbergstraße werden schallschutztechnische und grundrissmäßige Überlegungen zur Reduzierung des Verkehrslärms und zur Verbesserung der Lebensqualität dringend empfohlen.

13. Realisierungszeitraum

Der überplante Grundstücksbereich mit dem großen Baugrundstück Hauptstraße / Einmündung Dreifaltigkeitsbergstraße ist sofort bebaubar. Für das oder die innenliegenden Baugrundstücke sind entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen teilweise über fremde Grundstücke notwendig, die noch vorab geregelt werden müssen.

Das große Straßenbauprojekt Teilbereich B 14 Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße mit der Erneuerung des Primgewölbes wird im Jahr 2012 umgesetzt bzw. realisiert.

14. Baukosten

Für die Realisierung des Straßenbauprojektes „Teilstück Hauptstraße B 14 / Einmündung L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße“ fallen folgende Kosten für die Stadt Spaichingen an, die in den Haushaltsplan bzw. Wirtschaftsplan 2012 eingestellt wurden:

- Erneuerung des Primgewölbes, städt. Anteil	175.000 €
- Erneuerung Mischwasserkanal, Teilstück Hauptstraße	110.000 €
- Erneuerung Oberflächenwasserkanal, Teilstück Dreifaltigkeitsbergstraße	30.000 €
- Erneuerung Wasserleitungen	85.000 €
- Umgestaltung Seitenbereich Süd, städt. Anteil	50.000 €
- Umgestaltung Nordseite, städt. Anteil	125.000 €

Die Stadt erhält für dieses Straßenprojekt teilweise größere Zuschüsse, die Zug um Zug vom Regierungspräsidium Freiburg ausbezahlt werden.

Spaichingen, den 26.7.2012


Schuhmacher
Bürgermeister



**Bebauungsplan „Teilbereich B 14 Hauptstraße“, L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße,
Hindenburgstraße, Turmgasse“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 05.04.2012 und den örtlichen Bauvorschriften vom 05.04.2012 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S.1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBI. S.358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBI. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBI. S. 760)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ,
§§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

-

Bereich 1: Hauptstr

Wohngebäude

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Läden

Nicht zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe

Bereich 2

Wohngebäude

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

Läden

Schank- und Speisewirtschaften

- nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen

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

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

§§ 12-14 BauNVO

6.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenauschluss gekennzeichneten Fläche.

6.2 Nebenanlagen

- 6.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.
- 6.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.

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

7.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Spaichingen ist nach § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

8. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

8.1 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

8.2 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

9.1 Schonender Umgang mit Boden

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Grundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Boden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

9.2 Schutz von Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Grünflächen nicht von Baustellenflächen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese

Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

9.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Aussenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 26.7.2012


Schuhmacher
Bürgermeister



**Bebauungsplan „Teilbereich B 14 Hauptstraße“, L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße,
Hindenburgstraße, Turmgasse“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 05.04.2012 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 05.04.2012 werden folgende

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S. 358)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578); zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1 Dachform, Dachneigung

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

Dabei bedeuten:

SD = Satteldach

PD = Pultdach

FD = Flachdach

Die Flachdächer bis 7° Dachneigung sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

- 1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind mit begrünten Flach- Pult- oder Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 18° zu versehen.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur hier und nur bei Satteldächern über 35° Neigung zulässig:

Die Länge der Dachgauben darf max. 50% der Trauflänge betragen. Gauben und Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von den Giebelwänden und 0,6 m von den traufseitigen Außenwänden einhalten.

Dacheinschnitte dürfen maximal 3 m breit sein.

1.4 Dacheindeckungen

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

1.5 Solaranlagen

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

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von ± 50 cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

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

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe von Einfriedungsmauern darf nördlich der Straße max. 80 cm betragen, südlich maximal 40 cm.

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

4. Pflanzgebot und Unterhaltung

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiell-

len natürlichen Vegetation (**HPNV**). Das Pflanzen reiner Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

4.2 Pflanzbindung und Unterhaltung

Der auf den privaten Baugrundstücken enthaltene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Für jeden zu entfernenden Baum ist eine Ersatzpflanzung mit einem mittelkronigen heimischen Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

Sonst ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste gesetzt werden..

Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

5. Abgrabungen und Auffüllungen

- a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- c) 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 Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe liegen.

6. Antennen, Satellitenempfangsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

7. Oberirdische Behälter

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

8. Müllbehälter

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

9. Niederspannungsfreileitung

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

10. Trennsysteme

Sofern vom Vorfluter möglich sind Schmutzwasser und Regenwasser getrennt ab- bzw. einzuleiten.

C. Ordnungswidrigkeiten

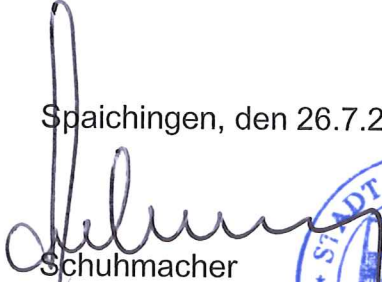
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

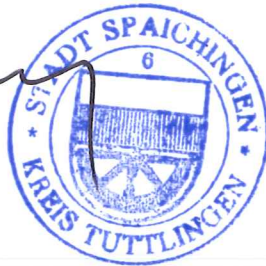
D. Hinweise

- a) Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen

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 und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt. Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.

Spaichingen, den 26.7.2012


Schuhmacher
Bürgermeister



Abfuhrtermine

Biomüll: Dienstag, 25.09.2012

Werttonne 1100 l.: Donnerstag, 27.09.2012

Grünschnittannahme:

Sandbrünnele beim Schützenhaus

Öffnungszeiten:

Mittwoch und Freitag von 17.00 bis 19.00 Uhr

Samstag 10.00 bis 17.00 Uhr

ab 05.11.2012 Winterpause

Sperrung der Max-Planck-Straße / Robert-Bosch-Straße

Die Max-Planck-Straße sowie die Robert-Bosch-Straße werden am Sonntag, 23.09.2012 im Bereich zwischen der Max-Planck-Straße 38 und der Robert-Bosch-Straße 3 wegen der Monster Truck Show voll gesperrt.

Der Verkehr wird über die Hans-Kraut-Straße umgeleitet.

Blumendiebstahl auf dem Spaichinger Friedhof

Alles was nicht niet- und nagelfest ist, steht in Gefahr, entwendet zu werden.

Dies gilt leider auch in letzter Zeit auf dem Spaichinger Friedhof. Darum werden die Besucher des Spaichinger Friedhofs gebeten, mit erhöhter Aufmerksamkeit den Friedhof zu betreten.

Mögliche Zeugen solcher Fälle sollten den Mut aufbringen, ihre Beobachtungen weiterzumelden. Die Friedhofsverwaltung und auch das Polizeirevier Spaichingen raten, die Fälle von Grabdiebstählen in jedem Fall anzuzeigen.

Amtliche Bekanntmachungen

Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen

Amtliche Bekanntmachung

Am Donnerstag, 20.09.2012, 19.00 Uhr findet in Dürbheim in der Gemeindehalle eine Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen statt.

TAGESORDNUNG:

1. 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Spaichingen - Einleitungsbeschluss
2. Bestätigung der früheren Haushaltspläne und Jahresrechnungen der VG auf der Grundlage der angenommenen Schlichtung
 - a) Haushalt 2008
 - b) Jahresrechnung 2008
 - c) Haushalt 2009
 - d) Jahresrechnung 2009
 - e) Haushalt 2010
3. Feststellung der Jahresrechnung 2010
4. Feststellung der Jahresrechnung 2011
5. Beschlussfassung zum Haushalt 2012
6. Bekanntgaben und Anfragen

Bürgerinnen und Bürger sind hierzu herzlich eingeladen.

Spaichingen, 12.09.2012.

Hans Georg Schuhmacher

Vorsitzender



Inkrafttreten des Bebauungsplanes

"Teilbereich B 14 Hauptstraße/

L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/Hindenburgstraße/Turmstraße"

Der Bebauungsplan "Teilbereich B 14 Hauptstraße/L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/Hindenburgstraße/Turmstraße" wurde vom Gemeinderat am 23.07.2012 als Satzung beschlossen.

Für den Bebauungsplan sind der Lageplan, die Begründung, die örtlichen und bauplanungsrechtlichen Bauvorschriften jeweils mit Datum vom 05.04.2012 maßgebend. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Teilbereich B 14 Hauptstraße/L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/Hindenburgstraße/Turmstraße" in Kraft. Jedermann kann ihn bei der Stadt Spaichingen, Zimmer Nr. 1.08 einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB (Baugesetzbuch) beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Spaichingen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Ein Normenkontrollantrag kann von jedermann, der einen Nachteil durch diese Rechtsvorschrift erlitten hat, innerhalb eines Jahres beim Verwaltungsgerichtshof gestellt werden (§ 47 Abs. 2 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Spaichingen, den 17.09.2012

Schuhmacher

Bürgermeister

