

Objektbezeichnung:

1. Änderung Bebauungsplan "Grünzug Rohrentalbach"

Planinhalt:

Planung

Maßstab:

1 / 1000

Gezeichnet:

Becker / Bock

Gewerk:

Hochbau

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Mehlhorn /Bock

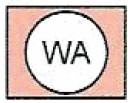
Druckdatum:

08.10.2015

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)

WA	II
0,3	0,5
o	PD 7°-15°

Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: WA

Vollgeschoss : II

GRZ als Dezimalzahl: 0.3

GFZ als Dezimalzahl, als Höchstmaß: 0.5

Bauweise: o

Dachneigung: PD 7°-15°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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

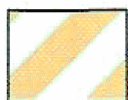


Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

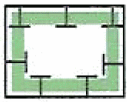


Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

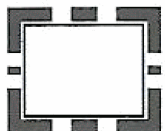


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

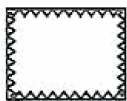


Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses: Gewässerrandstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

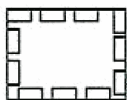
7. Sonstige Planzeichen



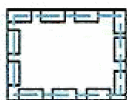
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



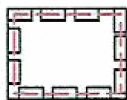
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB): BWV Leitung und Wiederlager



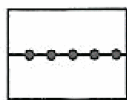
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): zugunsten ENRW



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

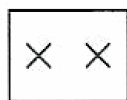


BWV - Entleerungsleitung nutzungsbeschränkt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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)

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



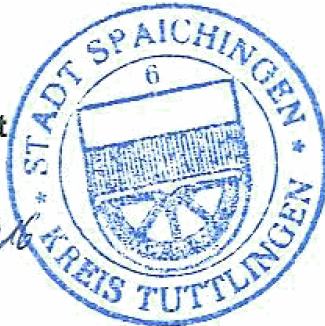
Abzubrechendes Gebäude

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Beschlussfassung über den Bebauungsplan
als Satzung durch den Gemeinderat | 10.01.2000 |
| 2. Einleitungsbeschluss der 1. Änderung
durch den Gemeinderat | 28.11.2011 |
| 3. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 16.02.2012 |
| 4. Öffentliche Auslegung | 16.01.2012 - 24.02.2012 |
| 5. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 12.01.2012 |
| 6. Bürgerbeteiligung | 23.02.2012 |
| 7. 2. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 15.07.2015 |
| 8. Öffentliche Auslegung | 27.07.2015 - 27.08.2015 |
| 9. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 20.07.2015 |
| 10. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 19.10.2015 |
| 11. 3. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 19.10.2015 |
| 12. Öffentliche Auslegung | 02.11.2015 - 04.12.2015 |
| 13. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 26.10.2015 |
| 11. Beschlussfassung über den Bebauungsplan
als Satzung durch den Gemeinderat | 22.02.2016 |
| 12. Öffentliche Bekanntmachung | 25.02.2016 |
| 13. Bestätigung der Rechtskraft | |

Verfahrensgang beglaubigt

Oliver Latzel
Spaichingen, den 25.02.2016
Oliver Latzel



1. Änderung Bebauungsplan „Grünzug Rohrentalbach“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 08.10.2015 und den örtlichen Bauvorschriften vom 08.10.2015 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 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S.358)
5. 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. 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:

- Wohngebäude

Nicht zugelassen werden:

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

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 Flächenausschluss 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 Leitungs-
rechten belastete Flächen** § 9 Abs. 1 Nr.12,13, 21 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 **Leitungsrechte BWV**

Leitungsrecht zugunsten der Bodensee-Wasserversorgung entsprechend dem Planeinschrieb.

7.3 **Leitungsrechte ENRW**

Leitungsrecht zugunsten der ENRW GmbH & Co. KG entsprechend dem Planeinschrieb (entlang des Privatwegs) für die Möglichkeit zur Erstellung eines Gasanschlusses.

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. Wir weisen darauf hin, dass bei der Planung neuer Baumstandorte das DVGW Merkblatt „GW 125“ zu beachten ist. Bei Pflanzungen im Umfeld bestehender oder geplanter Versorgungsleitungen der ENRW sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

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.

10. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privat und öffentlichen Grünflächen, sowie die Flächen der BWV Leitung und unterirdischen Wiederlager sind von jeglichen baulichen Anlagen (z.B. Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen), Einfriedungen und Aufschüttungen über 0,8 m freizuhalten.
Die Grünflächen bilden eine von sechs Frischluftschneisen für die Luftzufuhr vom Waldbereich am Dreifaltigkeitsberg.

11. Beseitigung von Niederschlagswasser

Für den gesamten Geltungsbereich gelten die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den.....

Schuhmacher
Bürgermeister

1. Änderung Bebauungsplan „Grünzug Rohrentalbach“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 06.07.2015 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 06.07.2015 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:

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 nicht zulässig.

1.4 **Dacheindeckungen**

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte 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.

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.

Der Zugang zu BWV Schachtbauwerk E25 (siehe Einschrieb im Plan) ist von der Grabenstraße aus jederzeit, auch motorisiert, ungehindert zu ermöglichen.

4. **Pflanzgebot und Unterhaltung**

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

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das DVGW Merkblatt „GW 125“ zu beachten. Bei Pflanzungen im Umfeld der bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen der ENRW sowie BWV sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

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.

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.....

Schuhmacher
Bürgermeister

Bebauungsplan „Grünzug Rohrentalbach“ 1. Änderung

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 21.11.2011 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplan Grünzug Rohrentalbach, „einzuleiten, mit dem Ziel, eine ökologische und umweltverträgliche Bebauung zu ermöglichen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen, Stadtteil Spaichingen) ist der Grünzug als öffentlicher Grünbereich als unbebaubare Fläche ausgewiesen. Damit soll die Fläche als eine von sechs Frischluftschneisen für die Luftzufuhr vom Waldbereich am Dreifaltigkeitsberg zur Verfügung stehen.

Bisher wurde ein früherer Änderungsvorschlag für eine dichtere Bebauung vom Gemeinderat und der Verwaltung abgelehnt, da er die Frischluftzufuhr stark reduzieren würde.

Der jetzige Plan zeigt eine in Anzahl und Stellung der Gebäude sowie Art und Maß der Bauweise um 50% verkleinerte Bebauung, die hinsichtlich der Beeinträchtigung als hinnehmbar gesehen wird. Die öffentlichen und privaten Grünflächen um den Rohrenbachtal sind als zwingend nichtbebaubare Flächen ausgewiesen.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen, sowie in der 6. Fortschreibung, ist die geplante Baufläche als Teil des „Grünzugs Rohrentalbach“ enthalten.

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 Grundstücksveränderungen in eigentumsrechtlicher Situation notwendig.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grünzug Rohrentalbach“ wird im Osten durch den Heubergbahndamm, im Süden durch die Grabenstraße, die Grundstücke Flurst. Nr 3936, 4019/3, 4029/1, 4029/2, 4013, 4028/1, 4028, 4251/2, im Westen durch die Schwarzwaldstraße und im Norden durch die Grundstücke Flurst. Nr 44327/2, 4327,4, 4327/54260/1 4250, 4323/1, 4319/3, 4319/4, 4255/1, 4255/2, 4030/2, 4299/2, 4299/3, 4299/4, 4295//2, 4295/3, 4920/2, 4939/1, 4287/1, 4287/2 und 4287/3 begrenzt.

Der Erlenweg durchquert den Grünzug westlich des vorgesehenen Änderungsbereichs.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 18.810 m². Davon entfallen auf die bebaubaren Flächen (WA) anteilig ca. 3.570 m². Die Verkehrs- und Straßenflächen betragen ca. 770 m².

4. Sicherung der Frischluftzufuhr

Durch die Lage und Stellung der südlichen Gebäude direkt an der Grabenstraße und ihre Ausbildung mit Flachdach wird die Frischluftzufuhr weniger behindert als bei frei im Grundstück stehenden Gebäuden mit Satteldach.

Die beiden nördlich gelegenen Gebäude liegen mit Grenzabstand direkt an der Grundstücksgrenze und sind nur mit Pultdach zulässig. Die südliche Grundstücksfläche ist als Grünfläche unbebaubar. Somit wird auch hier Behinderung des Kaltluftabflusses weitgehend minimiert.

Ebenso wird beiderseits des Rohrentalbachs dafür eine 5m (gemessen von der Böschungsoberkante) breite Frischluftschneise festgesetzt.

5. Erschließung des Plangebiets

a) Allgemeines

Die vorgesehenen Baugrundstücke südlich des Rohrentalbachs werden über die Grabenstraße und den Teilausbau des vorhandenen Feldwegs erschlossen.

Die beiden Grundstücke nördlich des Rohrentalbachs werden über einen Privatweg an den Erlenweg angeschlossen.

b) Verkehrerschließung

Der Verkehrsanschluss an die Hauptstrasse/ B14 erfolgt über die Grabenstraße.

- c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Die Hauptstraße mit den Bushaltestellen ist ca. 700m entfernt, die Ringzughaltestelle Spaichingen Mitte etwa 1000m
- d) Wasser- und Energieversorgung
Der **Wasserruhedruck** an der Übergabestation (Wasseruhr) liegt bei ca. 1,0bar.

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

- e) Abwasserbeseitigung
Die Gebäude an der Grabenstraße können an das Mischsystem in der Grabenstraße angeschlossen werden. Der Anschluss der nördlichen Gebäude sollte aus wirtschaftlichen Gründen an den Kanal in der Erlenstraße erfolgen, da sonst lange Anschlusslängen und die Unterquerung des Rohrentalbachs erforderlich sind. Gegebenenfalls ist hier für das Kellergeschoss eine Hebeanlage einzubauen.

6. Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz liegt in 600m Entfernung am Hofener Wäldle und ist fußläufig über den Heubergbahndamm zu erreichen.

7. Löschwasserversorgung

In der Grabenstraße zwischen Erlenweg und Hauffstraße sind drei Unterflurhydranten vorhanden.

8. 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.

9. Bodenschutz

Grundsätzlich ist mit dem Boden sorgsam, haushälterisch und schonend umzugehen. Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen haben Vorrang.

Die mit den Baumaßnahmen betrauten Personen sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

10. Immissionen, Belästigungen

Verkehrslärm von der Hauptstraße (B 14) und der Bahnstrecke Rottweil Tuttlingen kann je nach Wind- und Wetterverhältnissen in dem Gebiet in geringen Maße hörbar werden.

Eine gewisse Geruchsbeeinträchtigung ist durch die Landwirtschaftsfläche hinter dem Heubergbahndamm möglich.

11. Denkmal und Gesundheitswesen

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist vor Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref.

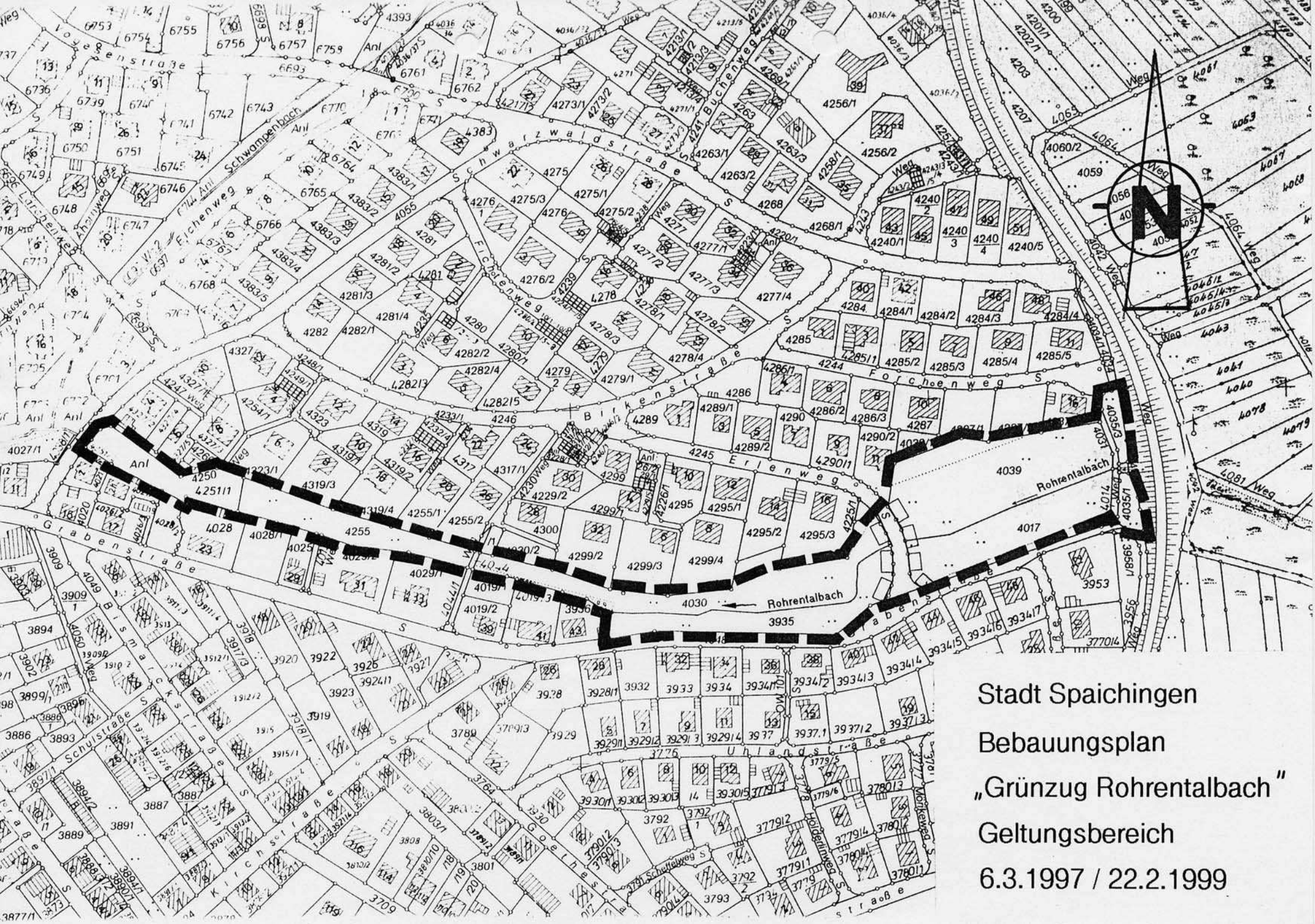
26 - Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: refereat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Spaichingen, den.....

Schuhmacher
Bürgermeister

Bebauungsplan "Grünzug Rohrentalbach"

	Inhalt	Salzungsbeschluss	Begründung	Textfestsetzungen	Lageplan	Genehmigung Landratsamt	Rechtskraft
Urfassung		10.1.2000	27.6.97, 15.9.98, 8.2.99	—	8.3.97 6.3.97 22.2.99	—	26.2.00
1. Änderung							
2. Änderung							
3. Änderung							
4. Änderung							
5. Änderung							
6. Änderung							



Stadt Spaichingen
Bebauungsplan
„Grünzug Rohrentalbach“
Geltungsbereich
6.3.1997 / 22.2.1999

STADT SPAICHINGEN

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grünzug Rohrentalbach“

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) ber- 1998 S. 137 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 (BGl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 10.01.2000 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grünzug Rohrentalbach“ erlassen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 - 2, die Bestandteil der Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 27.06.1997/15.09.1998/08.02.1999
2. Lageplan vom 06.03.1997

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Spaichingen, den 11.01.2000

Teufel
Bürgermeister



Bebauungsplan „Grünzug Rohrentalbach“ in Spaichingen
Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Zur Realisierung der vorbereiteten Bauleitplanung (2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen, Bereich Spaichingen, Flächennutzungsplangenehmigung am 04.01.1982) hat der Gemeinderat am 17.03.1997 einstimmig beschlossen, einen Bebauungsplan für den „Grünzug Rohrentalbach“ zu erstellen.

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Diesen Forderungen sind in § 1 (5) 4 und 7 BauGB als Aufgabe definiert. Die Darstellung über den Inhalt des „Grünzuges Rohrentalbach“ ist über § 9 (1) 15 + 20 BauGB vorgesehen.

- 1.2 Die angestrebten städtebaulichen Entwicklungen und die planerische Zielsetzung für diesen Planbereich werden durch den genehmigten Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen) dargestellt. Im gültigen Flächennutzungsplan ist hier eine Grünfläche entlang des Rohrentalbaches ausgewiesen. Bei der eingeleiteten 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll an dieser Ausweisung festgehalten werden. Sie begründet sich durch naturschutzrechtliche Belange zum Schutz der Umwelt, der Landschaftspflege, des Wassers und der Luft. Schon bei der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes „Schwampenbühl I“ der die nördliche Abgrenzung des Grünzuges bildet und 1974 genehmigt wurde, ist der Bereich des Rohrentalbaches mit seinem Begleitgrün nicht überplant worden. (Abständen zu Uferbereichen mit dem Ziel des Gewässerschutzes und Erhalt der derzeitigen Nutzung).

Der vorhandene Grünzug zwischen der Schwarzwaldstraße und dem Erlenweg wird derzeit nur extensiv genutzt bzw. gepflegt. Für die derzeit noch privaten Restflächen zwischen Erlenweg und ehemaligem Heubergbahndamm wird die gleiche Nutzung angestrebt. Durch Trenngrün zwischen den Baugebieten und als Vernetzung von Grünflächen einschl. der erforderlichen Kaltluftschneise, soll diese Grünaue von einer Bebauung freigehalten werden.

- 1.3 Die vom Landkreis Tuttlingen in Auftrag gegebene Biotopkartierung nach § 24 a Naturschutzgesetz weist oberhalb dem angrenzenden Heubergbahndamm in Richtung Schwäbischer Alb zahlreiche Biotopstandorte aus. Diese führen keilförmig auf den Planungsbereich zu und finden ihre Weiterführung über den geplanten „Grünzug Rohrentalbach“ ins Stadtgebiet.

- 1.4 Um diesen Grünzug planerisch abzusichern, soll dieser nun als öffentliche und private Grünfläche (Park) seine rechtliche Festsetzung erfahren. Der Bereich zwischen Schwarzwaldstraße und Erlenweg befindet sich im Eigentum der Stadt und bleibt öffentlich. Die Grünflächen zwischen Erlenweg und dem früheren Heubergbahndamm Flst. Nr. 4017 und 4039 sind im Privateigentum. Es wird angestrebt, diese privaten Grünflächen mit 0,72 ha mittelfristig zu erwerben.

2. Geltungsbereich

- 2.1 Der „Grünzug Rohrentalbach“ liegt südlich angrenzend an das Baugebiet „Schwampenbühl I und befindet sich mit den Parzellen 3935, 4030, 4044, 4255 und 4251/1 zwischen der Schwarzwaldstraße und dem Erlenweg im städtischen Eigentum. Östlich des Erlenweges bis zum Feldweg Parz. 4014 und 4031 liegen zwei Privatparzellen 4017 und 4039, deren gemeinsame Grundstücksgrenze der Rohrentalbach bildet.

3. Nutzung

Die im Geltungsbereich ausgewiesene Fläche soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Vorhandene bauliche Anlagen (Schuppen mit landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Nutzung) genießen Bestandsschutz. Die öffentlichen Grünflächen dienen dem Schutz und der Pflege zur Entwicklung der Natur. Die privaten Grünflächen können darüber hinaus, wie bisher, auch landwirtschaftlich genutzt werden. Andere Nutzungsarten über den Bestand hinaus werden nicht zugelassen (z.B. Spielplatz, Bolzplatz, Reitplatz o.ä.).

4. Entwässerungssituation am Rohrentalbach/Schwampenbach

- 4.1 Neben den ökologischen Problemen würden durch eine gewünschte Bebauung zusätzlich entwässerungstechnische Probleme im Bereich der bestehenden Gewässerverdolung des Rohrentalbaches/Schwampenbaches unter der B 14 bzw. bei Hauptstraße 230/232 entstehen. Die vorhandene Verdolung ist schon heute nach einer entsprechenden Detailuntersuchung stark überlastet. (183 %). Auf die sehr umfangreichen Untersuchungen und Berechnungen des Ing.-Büros Gerhard Salzmann, Tuttlingen, wird verwiesen. Daraus geht hervor, daß eine weitere Bebauung im Einzugsgebiet dieser Verdolung zur weiteren Verschlechterung der jetzigen Situation führen würde. Eine Erhöhung der Überflutungshäufigkeit für die Gebäude Hauptstraße 230/232 wäre zu erwarten.
- 4.2 Eine technische Verbesserung der überlasteten Verdolung nur im Bereich der B 14 wäre nicht ausreichend. Laut der Gewässerhydraulik müßte die gesamte Verdolung von hier bis in die Einmündung der Prim aufdimensioniert und tiefergelegt werden. Dies wäre ein enormer finanzieller Aufwand, der mehrere Hunderttausend DM beanspruchen würde. Hierdurch würden starke Behinderungen während einer evtl. Bauphase für die Allgemeinheit und Anlieger entstehen. Aufwendige technische Probleme im Bereich

der Querung unter der stark befahrenen B 14, der Bahnstrecke Rottweil-Tuttlingen und der Bebauung der Schwampenstraße müßten gelöst werden. Diese enormen finanziellen Aufwendungen können der Allgemeinheit nicht auferlegt werden.

5. Fazit

- 5.1 Unter Berücksichtigung der vorstehenden Argumente kommt die Stadt unter Abwägung aller Interessen zur Entscheidung, daß die Bebauung im Bereich des geplanten „Grünzuges Rohrentalbach“ nicht möglich ist.
- 5.2 Bestehenden Interessen an der Bebaubarkeit der Parz. 4039 und 4017 kann kein genereller Vorrang vor klimatologischen und ökologischen Belangen eingeräumt werden.


Teufel
Bürgermeister 

g: hauptamt/vorlagen/grünzug3