Stadt Spaichingen

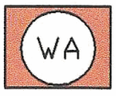
Objektbezeichnung:

Bebauungsplan "Längelen II "/ Krankenhaus-Areal

Planinhalt:	Bebauungsplan			Maßstab:	1 / 500
Gezeichnet:	Becker	Gewerk:	Hochbau	Architekt:	Bauamt
Geprüft:	Mehlhorn	Druckdatum:	25.01.2008	Planbez.:	

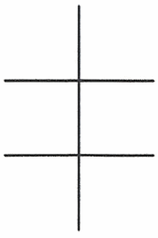
Legende

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)

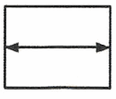


Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: WA
Vollgeschosse : II Firsthöhe max. 11.00 m
Traufhöhe min. 4.00 m / max.6.50 m
GRZ als Dezimalzahl: 0.4
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß: GFZ 0.8
Bauweise: ED
Dachneigung: SD 36°-46°
FD/PD 7°-15°

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



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



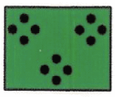
Stellung baulicher Anlagen; Hauptfirstrichtung
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

4. Verkehrsflächen
(§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)

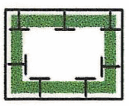


Gehölzbestände
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



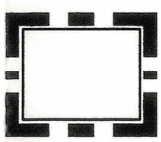
Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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)

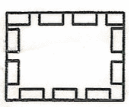


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

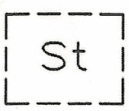
7. Sonstige Planzeichen



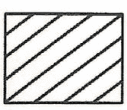
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Leitungsrecht 1 zu Gunsten der EnBW
Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Stadt Spaichingen und der EnRw
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

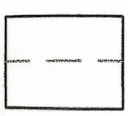


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 NR.4 und 22 BauGB



Ausschlussflächen für Garagen und Nebenanlagen

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

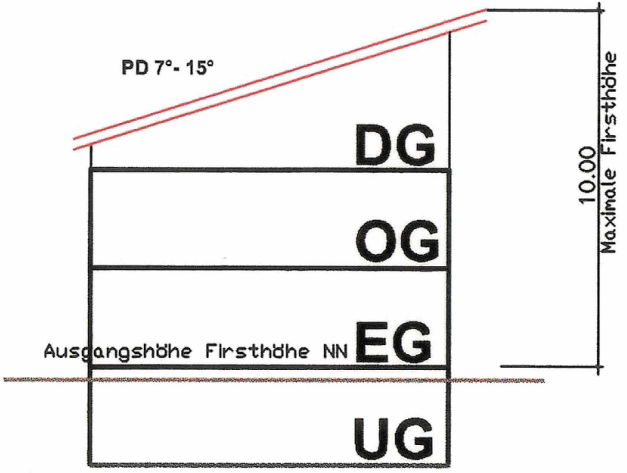


Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

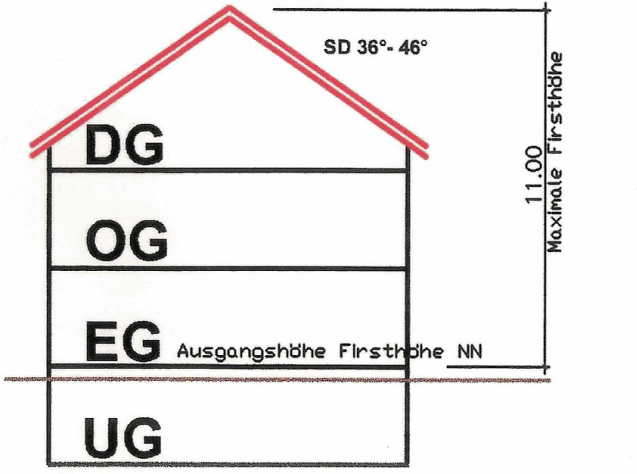
9. Gehölze



Laubbaum (rundkronig), zu pflanzen



Systemskizze II PD



Systemskizze II SD

Verfahrensvermerke

1.	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat	18.09.2006
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	05.05.2007
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23.10.2006
4.	Bürgerbeteiligung	10.05.2007
5.	Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	16.07.2007
6.	Öffentliche Auslegung	07.08.2007- 07.09.2007
7.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	31.07.2007
8.	Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	28.01.2008
9.	Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	28.01.2008
10.	Öffentliche Bekanntmachung	09.02.2008

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den 11.02.2008

(Wenzler)

STADT SPAICHINGEN 26.06.2007
- Landkreis Tuttlingen -

Bebauungsplan „Längelen II"/ Krankenhausareal

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.06.2007 und den örtlichen Bauvorschriften vom 26.06.2007 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316-Novelle BauGB 2007).
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 14.12.2004 (GBl.S. 578)
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:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

§§ 22BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen 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 Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr.12,13 und 24 BauGB

7.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Spaichingen ist nach § 126 Abs. 1 Bau GB 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:

7.2.1. als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spaichingen zur unterirdischen Ableitung der Abwasser der nördlich angrenzenden Grundstücke;

7.2.2 als Leitungsrecht zugunsten der ENBW zur Sicherung von zwei 20KV-Kabeln

8. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

8.1 *Öffentliche Grünflächen* entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zweckbestimmung: ÖF 1 Frischluftschneise

Die öffentliche Grünfläche ist zur Sicherung der Frischluftzufuhr entsprechend der Vorgaben des Umweltberichts und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu erhalten, grünordnerisch anzulegen zu gestalten und zu unterhalten.

Zweckbestimmung: ÖF 2 Pflanzgebot

Diese Fläche ist als Standort für einen großkronigen Laubbaum herzustellen (Ausgleichsmaßnahme).

Zweckbestimmung: ÖF 3; ÖF 4 Verkehrsgrün

Die ausgewiesene Fläche ist mit niedrigen Sträuchern der Pflanzliste flächendeckend zu bepflanzen.

8.2 *Private Grünflächen* entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

8.3 *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. NachAbschluss 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.....

Schuhmacher
Bürgermeister

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

26.06.2007

Bebauungsplan „Längelen II"/Krankenhausareal

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.06.2007 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 26.06.2007 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 14.12.2004 (GBl.S. 578)

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. Dachform und Dachausbildung

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 in WA 4 und WA 5**

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 der traufseitigen Außenwänden einhalten.

Dacheinschnitte dürfen maximal 3 m breit sein.

1.4 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.

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage ist im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

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 max. 40 cm betragen.
Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

Im Bereich von einmündenden Wegen und Straßen müssen Sichtdreiecke freigehalten werden. Hecken und Zäune dürfen hier max. 80 cm hoch sein.

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.

4.1 Öffentlicher Bereich

Zwischen den beiden Teilgebieten und dem südlich verlaufenden Geh- und Radweg unterhält die Stadt Spaichingen die Grünflächen, Bäume und die westlich gelegene dichte Heckenzone.

Entlang des am Ostrand des westlichen Teilgebiets verlaufenden Fußwegs sind fünf hochstämmige großkronige Bäume I. Ordnung lt. Pflanzliste zu pflanzen.

4.2 Pflanzbindung und Unterhaltung

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Baum 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe 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

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.

11. Retentionszisternen

Sollte kein öffentliches Retentionsbecken zur Entlastung des Vorfluters errichtet werden, so sind auf allen Grundstücken zwingend Retentionszisternen mit einer Größe von ca. 5m³ zu errichten, die ein Speichervolumen von ca. 3m³ und ein Rückhaltevolumen von ca. 2m³ besitzen. Die Stadt hat ein Betretungsrecht der Grundstücke zur Kontrolle der Drosseleinrichtung dieser Retentionszisternen.

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.

b) 20 KV-Kabel der EnBW

Am Westrand des westlichen Teilgebietes verläuft ein 20 KV-Kabel der ENBW. Die Lage und das Leitungsrecht sind in der Planzeichnung enthalten.

Innerhalb dieses Leitungsrecht ist eine Bebauung (Nebenanlagen, Garagen) oder andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Nutzung nur nach Zustimmung der ENBW-Regional AG zulässig.

c) Wendeplatten

An den im Bereich der Wendeplatte liegenden Grundstücken müssen Zäune und Einfriedungen einen Mindestabstand von 1,2m hinter der Fahrbahnkante einhalten. Dies ist der notwendige Freihaltebereich für den Überhang rangierender Müllfahrzeuge und LKWs.

d) Hubschrauberflüge

Beide Teilgebiete liegen im Einflugbereich des Rettungshubschraubers, der seine Landefläche westlich des Klinikgeländes hat und keine bestimmte Flugrichtung aufweist, sondern entsprechend Notfall und Windrichtung starten oder landen muss.

Der Flugbetrieb findet jedoch ausschließlich im Rahmen des § 25 Abs. 2 Nr. 2 des Luftverkehrsgesetzes für so genannte Primärtransporte – Hilfe bei Gefahr für Leib und Leben - statt.

Spaichingen, den.....

Schuhmacher
Bürgermeister