Stadt Spaichingen

Objektbezeichnung:

Bebauungsplan "Heidengraben II" - 1. Änderung

Planinhalt: Planung - Satzung		Maßstab: 1 / 1000
Gezeichnet: Becker/Bock	Gewerk: Hochbau	Architekt: Bauamt
Geprüft: Schmidtmann/Bock	Druckdatum: 15.02.2018	Planbez.:

Verfahrensvermerke

1.	Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes "Heidengraben II - Urfassung"	30.07.2015
2.	Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	02.10.2017
3.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.10.2017
4.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	09.10.2017
5.	Öffentliche, frühzeitige Auslegung	16.10.2017 - 16.11.2017
6.	Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	05.03.2018
7.	Beschluss über die öffentliche Auslegung	05.03.2018
8.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	13.03.2018
9.	Öffentliche Auslegung	15.03.2018-20.04.2018
10.	Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	25.02.2019
11.	Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	25.02.2019
12.	Öffentliche Bekanntmachung	
13.	Bestätigung der Rechtskraft	

STADT SPAICHINGEN 6 KREIS TUTTLINGEN

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den 26.02.2019

Christian Frank

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

15.02.2018

Bebauungsplan „Heidengraben II“- 1. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.09.2017 und den örtlichen Bauvorschriften vom 15.02.2018 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 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes. vom 04.05.2017 BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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

Nicht zugelassen werden:

- nicht der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen ;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

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

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

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o	offene Bauweise
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a1	abweichende Bauweise, auch Kettenhäuser zulässig.

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

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Ausnahmen hiervon bilden die Leitungsrechtsflächen zugunsten der Stadt Spaichingen und die Freihalteterassen der BWV und der GasLINE, wo die weiteren Beschränkungen im Sinne der Punkte 13.1.2 und 9.2.1 zu beachten sind.

7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§§ 12-14 BauNVO

§ 37 LBO

7.1 Garagen und Stellplätze

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

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Garagenzufahrten mit mindestens 5 m Länge können als Stellplätze angerechnet werden.

7.2 Nebenanlagen

7.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.

7.2.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind wie folgt zulässig: für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.

7.2.3 Als Ausnahme sind die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen für Wasser, Wärme, Gas, Elektrizität sowie zur Ableitung des Abwassers zulässig, auch soweit hierfür keine besonderen Flächen im Bebauungs-

plan vorgesehen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB

8.1 Straßenverkehrsflächen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Mischverkehrsfläche herzustellen.

Zweckbestimmung:

VB Mischverkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich - StVO Z. 325

~~F + R Fuß- und Radweg - StVO Z. 240~~

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

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

9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
entsprechend dem Planeinschriebs und den zeichnerischen Festsetzungen:

9.2.1 Als Leitungsrechte zugunsten der Stadt Spaichingen (Leitungen A, B und C) und zugunsten der Energieversorgung Rottweil (Leitungen B und C):
Leitung A – entlang der Flst. Nr. 8050 – 8052, 8057, 8060 – 8061, 8064 – 8067 zur unterirdischen Ableitung des Niederschlagswassers;
Leitung B – Grundstücke unterhalb der oberen Ringerschließung im 3. BA zur Versorgung der Grundstücke mit Strom und Wasser sowie der Abwasserentsorgung
Leitung C – Grundstücke oberhalb der oberen Ringerschließung im 3. BA zur Versorgung der Grundstücke mit Strom und Wasser sowie Abwasserentsorgung

Innerhalb des jeweiligen Leitungsrechts zulässig sind:
Leitung A – Überbauung des Leitungsrechts mit Erdaufschüttung bis zu 1,50 m Höhe. Ausgenommen sind die Flst. Nr. 8050, 8051 und 8067, wo das Leitungsrecht das jeweilige Grundstück überquert oder von zwei Grundstückseiten erfasst. Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes sind Aufschüttungen bis zu 2,50 m Höhe zugelassen. Eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zugelassen. Ausnahmen zu den Aufschüttungshöhen können in begründeten Fällen zugelassen werden.
Leitung B – Erdaufschüttungen innerhalb des Leitungsrechtes sind zugelassen. Die Aufschüttungshöhe darf nicht die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe über-

schreiten. Eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zugelassen. Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt.
Leitung C – Erdaufschüttungen innerhalb des Leitungsrechtes sind zugelassen. Die Leitungsrechtsfläche darf oberirdisch überquert werden (Zufahrten, Zuwegungen). Eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zugelassen.

9.2.2 Als Leitungsrecht zugunsten der BWV – Bodenseewasserversorgung – (Legende: BWV-Leitung nutzungsbeschränkt) und der LWL Kabeltrasse.
Für die Beschränkungen vgl. Punkt 13.1.2.

10. Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzbindung und Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

10.1 Öffentliche Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplans zu gestalten und zu unterhalten.

Pflanzbindung Grünzug Heidengraben

Der Heidengraben entsprechend der Planzeichnung und dem Grünordnungsplan ist als Grünzäsur freizuhalten (Vermeidungsmaßnahme V3)

Zweckbestimmung: ÖF 1 Hochwasserrückhaltebecken (HRB)

Das Hochwasserrückhaltebecken ist nach der Fertigstellung einzugrünen. Die nördlich anschließende Grünfläche ist mit 5 großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste zu bepflanzen. (Ausgleichsmaßnahme A1, A6)

Zweckbestimmung: ÖF 2 Streuobstwiese

Die Fläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Fläche starkwüchsigen Obstbäumen und großkronigen Mostobstsorten herzustellen. (Ausgleichsmaßnahme A2)

Zweckbestimmung: ÖF 3 Eingrünung des Ortsrandes

Die ausgewiesene Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, mit Obsthochstämmen zu bepflanzen und mit einem kleinen Sitzplatz mit zwei großkronigen Laubbäumen zu gestalten. (Ausgleichsmaßnahme A2)

10.2 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind groß- bis mittelgroßkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden. (Ausgleichsmaßnahme A3)

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

11.1 Gewässerrandstreifen am Heidengraben

Beiderseits des Heidengrabens ist jeweils ein 10m breiter Schutzstreifen freizuhalten.

11.2 Schonender Umgang mit Boden

Erdarbeiten sollen nach Möglichkeit 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. (Vermeidungsmaßnahme V4).

Zum Schutz der Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtsbereiche sind während der Bauabwicklung Vorkehrungen zu treffen. (Vermeidungsmaßnahme V 5)

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

Der Zeitraum für die Baufeldräumung wird von September bis März eingeschränkt, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme).

11.3 Schutz von Vegetationsflächen

Vegetationsflächen außerhalb der Baugrundgrundstücke dürfen nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Grünflächen nicht von Baustellenfahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen. (Vermeidungsmaßnahme V6)

12. 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**).

12.1 Öffentlicher Bereich

Die zeichnerisch dargestellten Standorte sind mit 23 großkronigen Laubbäumen I. Ordnung zu bepflanzen. Soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern, können auch mittelgroßkronige Bäume gepflanzt werden. (Ausgleichsmaßnahme A3)

12.2 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. (Ausgleichsmaßnahme A4)
Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

13.1.1 Einmündungsbereiche an Straßen

In den im Plan dargestellten Zonen (Sichtdreiecke) sind zur Sicherheit des Straßenverkehrs keine baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe über 0,8 m zulässig.

13.1.2 Freihaltetrasse der BWV und der GasLINE

Die nordwestlich und nordöstlich liegende Freihaltezone zur Sicherung der Hauptleitung der BWV und der LWL-Lichtwellenleitung darf nicht bebaut oder mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden.

Die Schutzstreifen betragen gemäß DVGW Regelwerk (W 400-1):

Nennweite	Schutzstreifenbreite
bis DN 400	6 m
über DN 400 bis DN 600	8 m
über DN 600	10 m
über DN 1100	12 m
Kabel	4 m

Bei den Anlagen der BWV handelt es sich um Hochdruckwasserleitungen bis 40 bar incl. Zubehör (z.B. Schächte, Steuerkabel, Entleerungsanlagen etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Alle Maßnah-

men, die die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen gefährden können sind zu unterlassen. Der Zugang zu den BWV-Anlagen – insbesondere der Schutzstreifen – ist für BWV-Beauftragte uneingeschränkt und jeder Zeit zu gewährleisten.

Innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. nicht gestattet:
a) die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u.ä.);
b) die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgen. Sträucher, Buschobst u.ä.);
c) massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.)
d) die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern;
e) die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät;
f) die Freilegung von BWV-Anlagen

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, Tel. 0711/973-0, rechtzeitig vorab schriftlich zu Stellungnahme und Freigabe vorzulegen:

a) geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV;
b) geplante Geländeveränderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.);
c) geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.);
d) geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Auswirkungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen u.ä.).

13.1.3 Freihaltetrasse der terranets GmbH

Der 3,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH (je 1,50 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen absolut freizuhalten.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terranets bw GmbH in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terranets bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terranets bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte Betriebsanlage der terranets bw GmbH verständigt werden.

13.1.4 Freihaltetrasse für spätere Erschließungen

Die unter 13.1.2 aufgeführten Flächen sind ebenso wie die südwestlich liegende Freihaltezone für die Erschließung des geplanten Wohnbaugebiets „Hochsteigtal" vorgesehen. Eine Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

15.02.2018

Bebauungsplan „Heidengraben II“ – 1. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.09.2017 und den örtlichen Bauvorschriften vom 15.02.2018 werden folgende

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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
WD = Walmdach

Bis 10° geneigte Dachflächen sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens zwölf Zentimeter Substratschicht mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und so zu erhalten.

Auch eine einfache extensive Dachbegrünung mit nur minimalem Substrat ist möglich.

Ausnahmen für die Dachterrassen können zugelassen werden wenn:

- Die Terrassen nicht mehr als 15 m^2 Fläche haben, und

- Die restliche Dachbegrünung als einfache Intensivbegrünung mit minimum 15 cm Substratschicht zu gestalten ist.

Ausnahmen für Sonnenkollektoren/Photovoltaikelemente können zugelassen werden.

1.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind als Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zu versehen und zu begrünen.

1.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind wie folgt ~~nur bei Satteldächern über 35° Neigung~~ zulässig:

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

~~Dacheinschnitte dürfen maximal 3 m breit sein.~~

1.4 **Dacheindeckungen**

Geneigte Dächer sind mit nicht reflektierenden oder nicht glasierten Dachziegeln oder Betonsteinen zu decken. Als Töne sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Grelle Dachfarben werden nicht zugelassen.

Auf Pultdächern sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen 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. (Vermeidungsmaßnahme V7)

1.5 **Solaranlagen, Regenerative Energien**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. ~~Bei Sattel- und Pultdächern~~ Diese sind ~~sie~~ so in die Dachfläche zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.
Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal genutzt werden.

1.6 **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH/EFH) 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.

Aus entwässerungstechnischen Gründen kann von der EFH abgewichen werden, wenn die festgesetzte Gesamthöhe (FH) über der eingetragenen EFH nicht überschritten wird.

2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

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.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken, Zäune und Mauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Stützmauern dürfen eine 1,20 m Höhe überschreiten, müssen jedoch einen Abstand von 0,50 m von der Straße einhalten.
Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.
Die Einfriedungen ~~müssen~~ sollen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

4. Abgrabungen und Auffüllungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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~~. Stützmauern entlang der Grundstückgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen haben einen Abstand von 0,5 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.

5. Antennen, Satellitenempfangsanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

6. Oberirdische Behälter

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

7. Müllbehälter

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

8. Niederspannungsfreileitung § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

9. Trennsysteme

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.
Ausnahme: im südwestlichen Bereich, wo das Schmutz- und Regenwasser an das dortige Mischsystem angeschlossen werden müssen.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

D. Hinweise

1. RP Freiburg - Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-,Denkmal- und Gesundheitswesen

Archäologische Denkmalpflege

Nach aktuellem Kenntnisstand zeichnen sich auf Luftbildern kreisförmige Strukturen ab, bei denen es sich um Hinweise auf vorgeschichtliche Grabhügel handelt. Diese Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Heidengraben II“ in Spaichingen.

Diese archäologisch relevante Fläche ist daher vor der geplanten Bebauung zu untersuchen.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 20 DSchG Baden-Württemberg unverzüglich der Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg (Tel. 0761/208-3570; Fax: 0761/ 208 3599) zu melden sind.

2. Stadt Spaichingen

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) Wendeplatte

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

c) Hebeanlagen

Da innerhalb einzelner Grundstücke starke Höhenunterschiede existieren, können Hebeanlagen erforderlich werden, wenn das Niveau des Kellergeschosses unter der Kanalsohle liegt.

Spaichingen, den

Stadt Spaichingen

Objektbezeichnung:

Bebauungsplan "Heidengraben II"

Planinhalt:	Planung			Maßstab:	1 / 1000
Gezeichnet:	Becker/Bock	Gewerk:	Hochbau	Architekt:	Bauamt
Geprüft:	Mehlhorn/Bock	Druckdatum:	16.03.2015	Planbez.:	

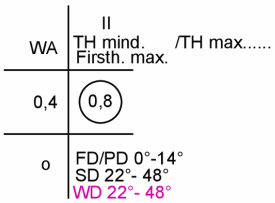
Legende

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)



Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: WA
Vollgeschosse : II / TH. mind./TH max. / Firsth. max.
GRZ als Dezimalzahl: 0.4
GFZ als Dezimalzahl, als Höchstmaß: 0.8
Bauweise: o
Dachneigung:FD/PD 0°-14° / SD 22°- 48°/ WD 22°- 48°

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



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



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



Hauptfirstrichtung

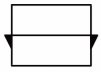
4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrtsbereich
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



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



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

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

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

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

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Hochwasserrückhaltebecken

Schutzgebiet für
Grund - und Quellwasser

7. 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)

8. Sonstige Planzeichen

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

GA

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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)

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

10. Eigene Planzeichen

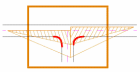


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

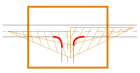


Änderungsbereich

11. Sichtfelder



Sichtfeld für die Anfahrsicht



Sichtfeld für die Annäherungssicht

12. Gehölze



Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
und Abs. 6 BauGB)



Naturpark
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Bodendenkmäler
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Bäume entfallen

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



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)



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



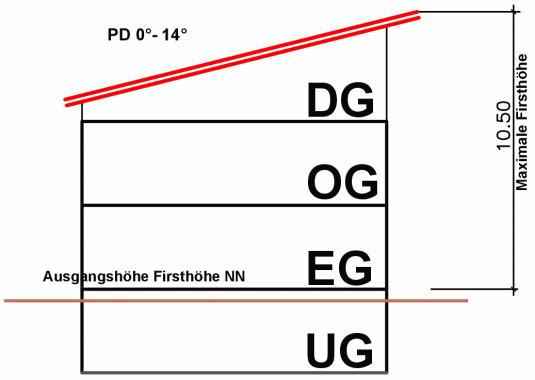
Überflurhydrant



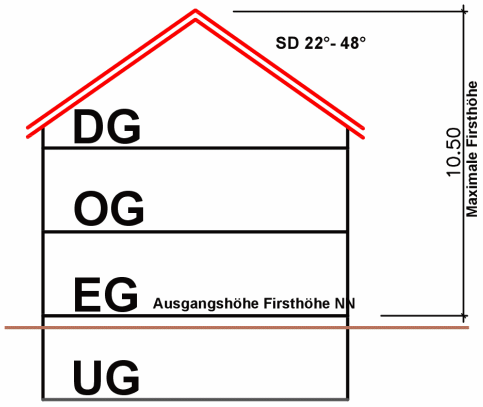
Leitungstrasse BWV



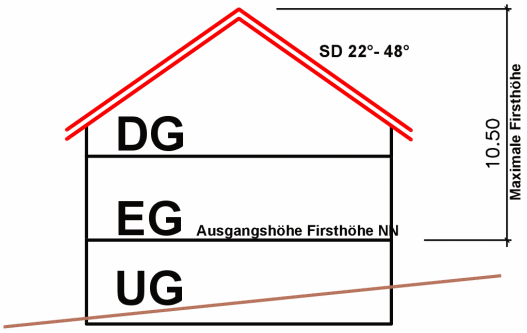
Kabeltrasse LWL



Systemskizze II PD



Systemskizze II SD



Systemskizze II (I+D/I+U)

Verfahrensvermerke

1.	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat	06.06.2011
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	06.10.2011 & 20.10.2011
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	17.06.2011
4.	Bürgerbeteiligung	11.10.2011 & 25.10.2011
5.	Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	16.12.2013
6.	Öffentliche Auslegung	27.12.2013 - 27.01.2014
7.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	17.12.2014
8.	Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	29.04.2014
9.	2. Öffentliche Auslegung	16.05.2014 - 16.06.2014
10.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	16.05.2014
11.	Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	28.07.2014
12.	Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	28.07.2014
13.	Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	16.03.2015
14.	3. Öffentliche Auslegung	23.03.2015 - 30.04.2015
15.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	19.03.2015
16.	Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	27.07.2015
17.	Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	27.07.2015
18.	Öffentliche Bekanntmachung	30.07.2015
19.	Bestätigung der Rechtskraft	

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den
Oliver Latzel

ANLAGE 2

STADT SPAICHINGEN 16.03.2015
- Landkreis Tuttlingen -

Bebauungsplan „Heidengraben II“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 16.03.2015 und den örtlichen Bauvorschriften vom 16.03.2015 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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548, S.1551f)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
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 02.10.2000 (GBl. S. 518), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

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

Nicht zugelassen werden:

- nicht der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen ;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

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

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

~~Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO im gesamten Baugebiet nicht überschritten werden. Weitere Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind außer im Bereich 1 a (südöstliche Kettenhäuser) und der offenen Bebauung am östlichen Rand nicht zulässig. (Vermeidungsmaßnahmen V1, V2)~~

~~Hier darf bei beidseitiger Grenzbebauung (Reihenhäuser) die GRZ um 0,1 überschritten werden.~~

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o offene Bauweise
E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a1 abweichende Bauweise, auch Kettenhäuser zulässig.

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

6. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Ausnahme bilden die Freihalteterassen der BWV und der GasLINE wo die weiteren Beschränkungen im Sinne Punkt 13.1.2 vorhanden sind.

7. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

§§ 12-14 BauNVO

§ 37 LBO

7.1 Garagen und Stellplätze

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

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Garagenzufahrten mit mindestens 5 m Länge können als Stellplätze angerechnet werden.

7.2 Nebenanlagen

7.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.

7.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: für eine Anlage maximal. 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.

7.2.3 Als Ausnahme sind die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen für Wasser, Wärme, Gas, Elektrizität sowie zur Ableitung des Abwassers zulässig, auch soweit hierfür keine besonderen Flächen im Bebauungsplan vorgesehen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und 26 BauGB

8.1 Straßenverkehrsflächen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Mischverkehrsfläche herzustellen.

Zweckbestimmung:

VB	Mischverkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich - StVO Z. 325
F + R	Fuß- und Radweg - StVO Z. 240

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

9.1 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.

9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

9.2.1 Als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spaichingen zur unterirdischen Ableitung der Abwässer der Grundstücke unterhalb der oberen Ringerschließung.

9.2.2 Als Leitungsrecht zugunsten der BWV- Bodenseewasserversorgung- (Legende: BWV-Leitung nutzungsbeschränkt) und der LWL Kabeltrasse.

10. Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzbindung und Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

10.1 Öffentliche Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplans zu gestalten und zu unterhalten.

Pflanzbindung Grünzug Heidengraben

Der Heidengraben entsprechend der Planzeichnung und dem Grünordnungsplan ist als Grünzäsur freizuhalten (Vermeidungsmaßnahme V3)

Zweckbestimmung: ÖF 1 Hochwasserrückhaltebecken (HRB)

Das Hochwasserrückhaltebecken ist nach der Fertigstellung einzugrünen. Die nördlich anschließende Grünfläche ist mit 5 großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste zu bepflanzen. (Ausgleichsmaßnahme A1, A6)

Zweckbestimmung: ÖF 2 Streuobstwiese

Die Fläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Fläche starkwüchsigen Obstbäumen und großkronigen Mostobstsorten herzustellen. (Ausgleichsmaßnahme A2)

Zweckbestimmung: ÖF 3 Eingrünung des Ortsrandes

Die ausgewiesene Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, mit Obsthochstämmen zu bepflanzen und mit einem kleinen Sitzplatz mit zwei großkronigen Laubbäumen zu gestalten. (Ausgleichsmaßnahme A2)

10.2 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind groß- bis mittelgroßkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden. (Ausgleichsmaßnahme A3)

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

11.1 Gewässerrandstreifen am Heidengraben

Beiderseits des Heidengrabens ist jeweils ein 10m breiter Schutzstreifen freizuhalten.

11.2 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. (Vermeidungsmaßnahme V4).

Zum Schutz der Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtsbereiche sind während der Bauabwicklung Vorkehrungen zu treffen. (Vermeidungsmaßnahme V 5)

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

Der Zeitraum für die Baufeldräumung wird von September bis März eingeschränkt, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme).

11.3 Schutz von Vegetationsflächen

Vegetationsflächen außerhalb der Baugrundgrundstücke dürfen nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Grünflächen nicht von Baustellenfahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen. (Vermeidungsmaßnahme V6)

12. 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**).

12.1 Öffentlicher Bereich

Die zeichnerisch dargestellten Standorte sind mit 23 großkronigen Laubbäumen I. Ordnung zu bepflanzen. Soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern, können auch mittelgroßkronige Bäume gepflanzt werden. (Ausgleichsmaßnahme A3)

.

12.2 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. (Ausgleichsmaßnahme A4)
Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

13.1.1 Einmündungsbereiche an Straßen

In den im Plan dargestellten Zonen (Sichtdreiecke) sind zur Sicherheit des Straßenverkehrs keine baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe über 0,8m zulässig.

13.1.2 Freihaltetrasse der BWV und der GasLINE

Die nordwestlich und nordöstlich liegende Freihaltezone zur Sicherung der Hauptleitung der BWV und der LWL - Lichtwellenleitung darf nicht bebaut oder mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden.

Die Schutzstreifen betragen gemäß DVGW Regelwerk (W 400-1):

Nennweite	Schutzstreifenbreite
bis DN 400	6 m
über DN 400 bis DN 600	8 m
über DN 600	10 m
über DN 1100	12 m
Kabel	4 m

Bei den Anlagen der BWV handelt es sich um Hochdruckwasserleitungen bis 40 bar incl. Zubehör (z.B. Schächte, Steuerkabel, Entleerungsanlagen etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Alle Maßnahmen, die die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen gefährden können sind zu unterlassen. Der Zugang zu den BWV-Anlagen - insbesondere der Schutzstreifen - ist für BWV-Beauftragte uneingeschränkt und jeder Zeit zu gewährleisten.

Innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. nicht gestattet:
a) Die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u.ä.)
b) Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgen. Sträucher, Buschobst u.ä.)
c) Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.)
d) Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern
e) Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät
f) Die Freileitung von BWV-Anlagen

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, Tel. 0711/973-0, rechtzeitig vorab schriftlich zu Stellungnahme und Freigabe vorzulegen:

g) Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV.
h) Geplante Geländeveränderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.)
i) Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.)
j) Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Auswirkungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen u.ä.)

13.1.3 Freihaltetrasse für spätere Erschließungen

Die unter 12.1.2 aufgeführten Flächen sind ebenso wie die südwestlich liegende Freihaltezone für die Erschließung des geplanten Wohnbaugebiets „Hochsteigtal“ vorgesehen. Eine Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

13.1.4 Bodenaushub

Die einzelnen Bauanträger werden ein konkretes Vermeidungs- und Verwertungskonzept für die zu erwartenden Bodenaushubmengen beifügen müssen.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den……..2015

ANLAGE 3

STADT SPAICHINGEN 16.03.2015
- Landkreis Tuttlingen -

Bebauungsplan „Heidengraben II“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 16.03.2015 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 16.03.2015 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 02.10.2000 (GBl. S. 518); zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

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
WD = Walmdach

Bis 10° geneigte Dachflächen sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens zwölf Zentimeter Substratschicht mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und so zu erhalten.

Auch eine einfache extensive Dachbegrünung mit nur minimalem Substrat ist möglich.

Ausnahmen für die Dachterrassen können zugelassen werden wenn:

- Die Terrassen nicht mehr als 15 m^2 Fläche haben, und
- Die restliche Dachbegrünung als einfache Intensivbegrünung mit minimum 15 cm Substratschicht zu gestalten ist.

Ausnahmen für Sonnenkollektoren/Photovoltaikelemente können zugelassen werden.

1.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind als Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zu versehen und zu begrünen.

1.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind 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**

Geneigte Dächer sind mit nicht reflektierenden oder nicht glasierten Dachziegeln oder Betonsteinen 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 Metalldacheindeckungen 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. (Vermeidungsmaßnahme V7)

1.5 **Solaranlagen, Regenerative Energien**

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

1.6 **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH/EFH) 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.
Aus entwässerungstechnischen Gründen kann von der EFH abgewichen werden, wenn die festgesetzte Gesamthöhe (FH) über der eingetragenen EFH nicht überschritten wird.

2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

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.

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.

4. Abgrabungen und Auffüllungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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.

5. Antennen, Satellitenempfangsanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

6. Oberirdische Behälter

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

7. Müllbehälter

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

8. Niederspannungsfreileitung § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

9. Trennsysteme

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.
Ausnahme: im südwestlichen Bereich, wo das Schmutz- und Regenwasser an das dortige Mischsystem angeschlossen werden müssen.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

D. Hinweise

1. RP Freiburg - Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-,Denkmal- und Gesundheitswesen

Archäologische Denkmalpflege

Nach aktuellem Kenntnisstand zeichnen sich auf Luftbildern kreisförmige Strukturen ab, bei denen es sich um Hinweise auf vorgeschichtliche Grabhügel handelt. Diese Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Heidengraben II“ in Spaichingen.

Diese archäologisch relevante Fläche ist daher vor der geplanten Bebauung zu untersuchen.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 20 DSchG Baden-Württemberg unverzüglich der Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg (Tel. 0761/208-3570; Fax: 0761/ 208 3599) zu melden sind.

2. Stadt Spaichingen

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) Wendeplatte

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

c) Hebeanlagen

Da innerhalb einzelner Grundstücke starke Höhenunterschiede existieren, können Hebeanlagen erforderlich werden, wenn das Niveau des Kellergeschosses unter der Kanalsohle liegt.

Spaichingen, den…….2015

ANLAGE 8

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heidengraben II“

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 27.07.2015 den Bebauungsplan „Heidengraben II“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) in Kraft getreten am 1. Januar 2014

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542).

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 127 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007.

§ 1
Bestandteile der Satzung

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

Anlage 1: Planentwurf vom 16.03.2015
Anlage 2: Planungsrechtliche Festsetzungen vom 16.03.2015
Anlage 3: Örtliche Bauvorschriften vom 16.03.2015
Anlage 4: Begründung vom 15.04.2014 mit Umweltbericht vom 17.07.2014
Anlage 5: Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung vom 03.06.2015

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planentwurf vom 16.03.2015 (Anlage 1), in dem seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den

ANLAGE /

N

Großflächige Sickerquellen

Ersatzmaßnahme E8
Anlage Streuobstwiese
Extensives Grünland

Ersatzmaßnahme E9 / E10
Anlage Streuobstwiese
Extensives Grünland

Ersatzmaßnahme E7
Anlage Streuobstwiese
Extensives Grünland

Ersatzmaßnahme E6
Nachpflanzen Streuobstwiese
Einrichtung Gewässerrandstreifen
Extensives Grünland

Ersatzmaßnahme E4 / E5
Anlage Streuobstwiese
Extensives Grünland

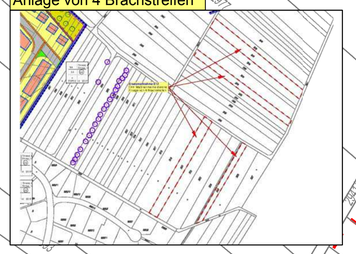
Ersatzmaßnahme E11
Anlage Streuobstwiese
Einrichtung Gewässerrandstreifen
Extensives Grünland

Ersatzmaßnahme E2 / E3
Anlage Streuobstwiese
Extensives Grünland

Ersatzmaßnahme E1
Extensives Grünland

Ausgleichsmaßnahme A1
Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche mit 4 großkronigen Bäumen. Eingrünung des HRB nach Fertigstellung.

Ersatzmaßnahme E12
CEF Maßnahme Feldlerche
Anlage von 4 Brachstreifen



Grünzug Heidengraben

Hochsteig

Bolzplatz

Spielplatz

Heidenwasen

HRB

Sitzplatz Bildstock

gepl. HRB

Heidengraben

Hungerbühl

Druckerhöhungsanlage

Lützelasch

Bahnhofstraße

WA	TH mind. 4,0 m, max. 6,5 m FH max. 11,5 m
0,4	(0,8)
o FD/PD 0°-14° SD 22°-48°	

WA	TH mind. 4,0 m, max. 6,5 m FH max. 11,5 m
0,4	(0,8)
E FD/PD 0°-14° SD 22°-48°	

WA	TH mind. 4,0 m, max. 6,5 m FH max. 11,5 m
0,4	(0,8)
a1 FD/PD 0°-14° SD 22°-48°	

Zeichenerklärung und textliche Empfehlungen
für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

- Zu den textlichen Festsetzungen siehe auch Textteil des Grünordnungsplans -

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO

Art der baulichen Nutzung
- siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei Einfamilien- und Doppelhäusern, mit Ausnahme von Reihenhäusern, nicht überschritten werden.
Weitere Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22,23 BauNVO

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.
Bei der Gehölzartenwahl ist eine Orientierung an den Pflanzenlisten A, B und C erwünscht.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 37 LBO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Garagenzufahrten von mindestens 5 m Länge können als Stellplätze angerechnet werden.
PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das darauf anfallende Niederschlagswasser ist im begrünten Seitenbereich zu versickern.

Bindungen
für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Neupflanzung von Bäumen - öffentlich

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind nach gesondertem Bepflanzungsplan überwiegend großkronige Bäume zu pflanzen.
Die Darstellungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.

Neupflanzung von Bäumen - privat

Als generelle Pflanzbindung ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine mittelgroßkroniger Baum 2. Ordnung laut Pflanzenliste B zu pflanzen (z.B. Obstaum-Hochstamm). Alternativ kann je Grundstück auch ein großkroniger Baum 1. Ordnung laut Pflanzenliste A gesetzt werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan dargestellte Fläche ist entsprechend den im Plan dargestellten grünordnerischen Maßnahmen zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.

Gebäude- und Grundstücksgestaltung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Regenerative Energien
Der Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist zulässig. Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal genutzt werden.

Räumlicher Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze

Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme
Vorgaben zur Bewirtschaftung und Pflege gemäß Ausführungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Umgrenzung der Flächen

Nachrichtliche Übernahmen

Besonders geschütztes Biotop gemäß § 32 NatSchG

Gewässerrandstreifen, 10 m Breite

Landschaftsschutzgebiet - L -

Bestehende Bäume / überwiegend Obstbäume

Bestehende Hecke

Bodendenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Gehwege

Erschließungsweg

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche ist entsprechend den im Plan dargestellten grünordnerischen Maßnahmen zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Insektenverträgliche Außenbeleuchtung
Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung insektenverträgliche Außenleuchten, z.Bsp. LED-Leuchten in Warmtönen, zu installieren.

Schonender Umgang mit Boden
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 Baugrundstücken aufzubringen.
Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Schutz der Vegetationsflächen
Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen von Baufahrzeugen nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

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

Flächen für Maßnahmen

Anlage 5 zum Umweltbericht

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

GRÜNORDNUNGSPLAN
zum Bebauungsplan **"Heidengraben II"**

Entwurf zum Satzungsbeschluss
Masstab 1 : 1000
17.07.2014

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege
Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch
Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung
Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30