Stadt Spaichingen			
Objektbezeichnung: Bebauungsplan "Hauptstraße" Spaichingen			
Planinhalt:			Maßstab: 1/2000
Gezeichnet: Becker	Gewerk:		Architekt: Bauamt
Geprüft: Mehlhorn	Druckdatum: 19.11.2013		Planbez.:

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MK — Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

WA	Art der Festsetzung:
0,4	GRZ als Dezimalzahl als Höchstmaß:
	GFZ als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß
o	offene Bauweise:
	Dachneigung:

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

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

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

Hauptfirstrichtung

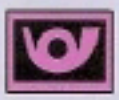
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)


Flächen für den Gemeinbedarf
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)


Fläche für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltungen
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)


Fläche für den Gemeinbedarf - Schule
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)


Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)


Fläche für den Gemeinbedarf - Post
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)


Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)


Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

5. 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)



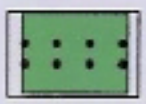
Öffentliche Parkfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


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

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


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

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


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


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

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

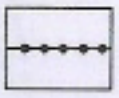


Einzelanlagen
(unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen



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



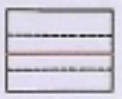
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



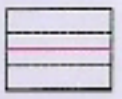
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



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



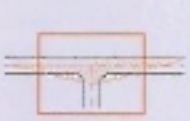
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächenzu Gunsten der EnRW
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



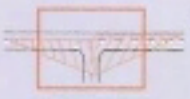
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
zu Gunsten der EnBW (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und
Abs. 6 BauGB)



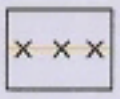
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Sichtfeld für die Anfahrsicht

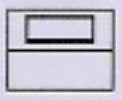


Sichtfeld für die Annäherungssicht

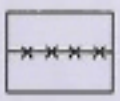


Abzubrechendes Gebäude

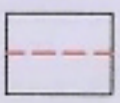
10. Eigene Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, entfallen (linear)

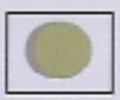


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung



Bauzonen I - IV

11. Gehölze



Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Verfahrensvermerke

1.	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat	17.09.2012
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.03.2013
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	28.02.2013
4.	Bürgerbeteiligung	20.03.2013
5.	Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	16./23.09.2013 +25.11.2013
6.	Öffentliche Auslegung	11.10.2013 - 11.11.2013 + 06.12.2013 - 06.01.2014
7.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	02.10.2013 + 29.11.2013
8.	Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	16./23.09. 2013 + 25.11.2013 + 20.01.2014
9.	Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	20.01.2014
10.	Öffentliche Bekanntmachung	23.01.2014
11.	Bestätigung der Rechtskraft	

Verfahrensgang beglaubigt:

Spaichingen, den 21.01.2014

Beate Hofmann

STADT SPAICHINGEN
KREIS TUTTLINGEN

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

"Hauptstraße Spaichingen"

mit 1. Änderung "Scheibenbühl III", mit 1. Änderung "Scheibenbühl II", mit 3. Änderung "Hubäcker I", mit 1. Änderung "Espan", mit 11. Änderung Bulzen I", mit 1. Änderung "Teilbereich B 14/Hauptstraße/L431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/Turmgasse", mit 1. Änderung "Oberstadt I"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 20.01.2014 den Bebauungsplan „Hauptstraße Spaichingen" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als jeweils selbstständige 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 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615), sowie Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814), in Kraft getreten am 01.03.2010.

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 1-4, die Bestandteil der Satzung sind und zwar

1. Lageplan vom 19.11.2013
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 19.11.2013
3. Örtliche Bauvorschriften vom 19.11.2013
4. Begründung vom 19.11.2013

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 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 21.01.2014

Beate Hofmann

STADT SPAICHINGEN
Landkreis Tuttlingen

19.11.2013

Bebauungsplan „Hauptstraße“

mit 1. Änderung „Scheibenbühl III“, mit 1. Änderung „Scheibenbühl II“, mit 3. Änderung „Hubäcker I“, mit 1. Änderung „Espan“, mit 11. Änderung „Bulzen I“, mit 1. Änderung „Teilbereich B 14 / Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße / Hindenburgstraße/Turmgasse“, mit 1. Änderung „Oberstadt I“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.11.2013 und den örtlichen Bauvorschriften vom 19.11.2013 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
	Mischgebiet (MI)	§ 6 BauNV

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Gebiete zur Erhaltung und zur Entwicklung der Wohnnutzung

Besonderes Wohngebiet (WB) § 4a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

Vergnügungsstätten,

Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

2.1 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.

2.2 Mindest -/ Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die Mindest-/Maximale Traufhöhe ist das Maß zwischen EGFH und dem Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Wand mit der Dachhaut.

Die Maximale Firsthöhe ist das Maß zwischen EGFH und dem höchsten Punkt des Daches (First).

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

a = abweisende Bauweise - zulässig ist die einseitige Grenzbauweise und die grenznahe Bauweise.

Baulinien und Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Baulinien können parallel bis 0,5 m über- oder unterschritten werden Dachüberstände sind bis 0,5 m über die Baulinie/ Baugrenze 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.

5.1 Rückwärtige Baufenster § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

Eine Bebauung der im rückwärtigen Bereich festgesetzten Baufenster ist im Falle des Abrisses des Vordergebäudes erst dann zulässig, wenn an dessen Stelle wieder eine Bebauung errichtet worden ist.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
§§ 12-14 BauNVO

6.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht vor die Flucht des Hauptgebäudes treten.

6.2 Nebenanlagen

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.

8. Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

8.1 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

9.1 Schonender Umgang mit Boden

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

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

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

9.2 Schutz von Vegetationsflächen

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

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 21.01.2014

STADT SPAICHINGEN 6 KREIS TUTTLINGEN

Beate Hofmann

STADT SPAICHINGEN 19.11.2013
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Hauptstraße“

mit 1. Änderung „Scheibenbühl III“, mit 1. Änderung „Scheibenbühl II“, mit 3. Änderung „Hubäcker I“, mit 1. Änderung „Espan“, mit 11. Änderung „Bulzen I“, mit 1. Änderung „Teilbereich B 14 / Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße / Hindenburgstraße/Turmgasse“, mit 1. Änderung „Oberstadt I“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.11.2013 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 19.11.2013 werden folgende

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S. 358)

2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578); zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1 **Dachform, Dachneigung**
Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten:
SD = Satteldach
PD = Pultdach
FD = Flachdach

1.2 Dacheindeckungen

Zulässig sind rote bis braune und graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen.

1.3 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie sind auf geneigten Dachflächen so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH) der neuen Hauptgebäude werden im Genehmigungsverfahren festgelegt. Die max. Traufhöhen (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut über EGRFH) und Firsthöhen sind durch Planeinschrieb definiert. Abweichungen von ± 50 cm vom Bestand sowie die Angleichung an die Höhe der angrenzenden Gebäude können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder 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.

Ausgenommen sind Hofflächen, die gewerblich genutzt und entsprechend hoch belastet werden.

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

3. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Straßen sind nicht zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Einfriedungen und Stützmauern entlang straßenseitig liegender Gärten, eindeutig erkennbarer Zufahrten zu privaten Hofflächen und zum öffentlichen Raum gelegenen Flächen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

4. Pflanzgebot und Unterhaltung

Der auf den öffentlichen Flächen enthaltene Baumbestand ist zu erhalten. Für jeden entfernten Baum ist eine Ersatzpflanzung mit einem mittelkronigen Laubbaum vorzunehmen.

Der auf den privaten Baugrundstücken enthaltene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

5. Abgrabungen und Auffüllungen

a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

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

Pro Gebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig. Sie sind jedoch je nach Ort der Aufhängung an die Fassaden oder Dachfarbe anzupassen.

7. Oberirdische Behälter

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

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

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind bestehende Freileitungen.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

D. Hinweise

1. Denkmalschutz

a) Bau und Kunstdenkmalpflege

Die Bau- und Kunstdenkmale sind in den zeichnerischen Festsetzungen mit „D" gekennzeichnet. Für bauliche Veränderungen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

b) Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@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.

2. EnBW

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.

3. ENRW

Innerhalb der mit Schutzstreifen bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der ENRW GmbH & Co. KG zulässig.

Durch geplante Bepflanzungen dürfen bestehende und geplante Versorgungsleitungen der ENRW nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden. Die ENRW weist darauf hin, dass bei der Planung neuer Baumstandorte das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" zu beachten ist.

Bei Pflanzungen im Umfeld von bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

4. Wasserwirtschaftsamt (LRA)

Wegen der Vielzahl bisher noch nicht erkundeter Altlast-Verdachtsflächen gibt das Wasserwirtschaftsamt folgende Hinweise:

Im Vorfeld künftiger Umnutzungen oder Abbruchmaßnahmen sind durch den jeweiligen Eigentümer einer altlastverdächtigen Fläche durch weitere Erkundungsmaßnahmen rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme die für eine abschließende Beurteilung erforderlichen Erkenntnisse zu gewinnen.

Bei den übrigen Grundstücken bzw. Gebäude bitten wir um Benachrichtigung, sofern sich hier bei Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Untergrunds bzw. der Bausubstanz zeigen sollten.

5. Regierungspräsidium Freiburg
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Nach Geologischer Karte bilden mergelige Hangschuttablagerungen sowie Junge Talablagerungen der Prim wie auch lokale Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung den oberflächennahen Untergrund. In nicht näher bekannter Tiefe werden diese quartären Lockergesteine von den Tongesteinen des Mitteljuras (Opalinuston) und des Unterjuras (Jurensismergel, Posidonienschiefer („Ölschiefer"), Amalzheenton) unterlagert.

Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor. Die quartären Lockergesteine sind teilweise setzungsempfindlich. Die Posidonienschiefer („Ölschiefer") können bei Überbauung und Austrocknung die bekannte Gefahr der Baugrundhebung in Folge von Gipskristallisation aufweisen und dadurch zu Bauschäden führen.

Für Bauvorhaben werden daher objektbezogene Baugrunderkundungen und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

Spaichingen, den 21.01.2014

STADT SPAICHINGEN

Beate Hofmann

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

19.11.2013

Bebauungsplan „Hauptstraße“

mit 1. Änderung „Scheibenbühl III“, mit 1. Änderung „Scheibenbühl II“, mit 3. Änderung „Hubäcker I“, mit 1. Änderung „Espan“, mit 11. Änderung „Bulzen I“, mit 1. Änderung „Teilbereich B 14 / Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße / Hindenburgstraße/Turmgasse“, mit 1. Änderung „Oberstadt I“

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 11.09.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Hauptstraße Spaichingen“ aufzustellen. Ziel ist die Sicherung der weiteren Entwicklung Hauptstraße, die für das Stadtbild und die Identität von zentraler Bedeutung ist.

Dabei sollen die Wünsche nach Neubau, Modernisierung und funktionaler Veränderung Regeln erhalten, die die gewachsene straßenbegleitende Bebauung in ihrer stadtbildprägenden Form erhalten.

Der Charakter der Hauptstraße ist in der historische Entwicklung der Straßendörfer Hofen und Spaichingen mit ihrer Hofbebauung gegründet. Das Zusammenwachsen der Ortsteile und die Ansiedlung großer Industriebetriebe haben hier maßstabsverändernde Bauten vor allem zwischen den alten Ortskernen eingefügt. Schließlich sind seit dem zweiten Weltkrieg mit der Schaffung einer neuen Mitte und Einzelgebäuden Flachdachbauten in Spaichingen entstanden, die das frühere Stadtbild stark verändert haben.

Daher soll nun für die ganze Hauptstraße ein planungsrechtlicher Rahmen entstehen, der hinsichtlich Höhe und Geschossigkeit, Gebäudestellung und Kubatur und der Dachform Festsetzungen trifft, die das Stadtbild bewahren sollen, dabei jedoch auch die funktionalen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen der heutigen Zeit berücksichtigen müssen.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die Hauptstraße sowohl als Mischgebiet als auch als Wohngebiet ausgewiesen.

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

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist bei diesem Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) vorliegen und es sich im Wesentlichen nur um die städtebauliche und gestalterische Entwicklung des vorhandenen Baubestandes handelt.

Zur Sicherung der Planung dieses B-Plans ist eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschlossen worden, dass Vorhaben im Rahmen des § 14 Ziffer 1 und 2 BauGB bis zur Rechtskraft diese Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden dürfen.

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße" sind Teilflächen von 7 Bebauungsplänen enthalten. Diese Bereiche liegen unmittelbar an der Hauptstraße und müssen daher, entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans Hauptstraße, in den planerischen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften angepasst werden.

Dies betrifft die folgenden Grundstücke:

Scheibenbühl III:
Grundstücke Flst-Nr. 3825; 3819/7; 3819/8; 3814/3/Teilbereich; 3824/1

Scheibenbühl II:
Grundstücke Flst-Nr. 3815; 3815/3; 3815/4; 3815/5; 3831

Hubäcker I:
Grundstücke Flst-Nr. 3854/2; 3865/2; 3865/4; 3866; 3872/7 3875; 3876/1; 3877/1; 3885

Espan:
Grundstücke Flst-Nr. 3848/2; 3849/1; 400

Bulzen I:
Grundstücke Flst-Nr: 391; 391/1; 394; 401, 407/3; 407/4; 407/5;407/6;407/7;407/12; 407/13,407/14, 407/15, 407/16, 407/17; 409/2; 410/1; 410/2; 410/3; 423/1; 424/3; 424/4; 600/29; 600/30

Teilbereich B14/ Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse:
19/3; 54/3; 54/4; 55; 56; 58; 58/1; 67; 600/3; 600/6, 600/38; 3281/8; 3281/9

Oberstadt I:
200/11; 205

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte Länge der Hauptstraße vom Ochsenkreisel im Südosten bis zum Stadtausgang im Nordwesten. Beiderseits der Straße wird der Geltungsbereich durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen in erster oder zweiter Reihe gebildet.

Die Straßenhöhe beträgt im Südosten 662,5m (über NN), am Marktplatz 655,0m im Nordwesten des Geltungsbereichs 650,0m. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 298.183 m². Davon entfallen auf die bebaubaren Flächen anteilig als

Mischgebiet (MI):	131.522 m²
Wohngebiete (WA) und (WB):	40.357 m²
Flächen für den Gemeinbedarf:	29.372 m²
Kerngebiet (MK):	25.032 m²

Die Straßen-, Park-, und Grünflächen umfassen 71.900 m².

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in der Vierten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen enthaltenen Nutzungsarten wurden unverändert übernommen.

Die darin enthaltene Mischung von Wohnen und Gewerbe besteht nicht nur zwischen den einzelnen Grundstücken, sondern oft auch vertikal innerhalb eines Gebäudes.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in allen 4 Bauzonen am Bestand und den Grundstücksgrößen. Viele Quartiere sind so dicht überbaut, dass hier auch der obere Grenzwert der GRZ von 0,6 für Mischgebiete und Besondere Wohngebiet kaum ausreicht. Andere Bereiche sind dagegen durch große Grundstücke und Gärten geprägt, so dass hier der Gebietscharakter durch die Begrenzung der GRZ auf 0,4 bewahrt werden soll.

Die zulässige Überschreitung der GRZ nach §17 Abs. 2 BauNVO ist möglich, „...wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sicher gestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und eine nachteilige Auswirkung auf die Umwelt vermieden wird."

So können Tiefgaragen im Quartier errichtet werden, die durch eine intensive Begrünung versiegelte Stellplätze vermeiden. Durch die Verlagerung der Stellplätze in das Untergeschoss wird eine Durchgrünung des Quartiers auf der Tiefgaragendecke geschaffen, mit der eine zusammenhängenden Gartenfläche und Spielfläche angelegt werden kann.

5. Gebäudehöhen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist für die 4 Bauzonen unterschiedlich. Grund ist die städtebauliche Entwicklung dieser Zonen.

Zone 1 umfasst das alte Dorf Hofen, da hier noch viel von der alten Struktur des Straßendorfs mit den traufständigen Bauernhäusern erhalten ist. Auch ein noch erhaltener Gewerbebetrieb fügt sich ein. Da hier auch keine störenden Neubauten das Straßenbild beeinträchtigen, wird die zweigeschossige Höhe festgelegt:

In dieser Zone wird ein schmaler Bereich für die Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe so festgelegt, dass die vorhandene zweigeschossige Bebauung fortgesetzt wird.

Die Zone 2 reicht auf der westlichen Seite der Hauptstraße von der Hofener Kirche bis zum Kreuzplatz. Auf der östlichen Seite beginnt sie jedoch erst an der Einmündung Schillerweg/ Gartenstraße und reicht ebenfalls bis zum Marktplatz. Grund dafür ist die weitgehend zweigeschossige Bebauung zwischen der Moschee und dem Schillerweg, daher gehört dieser Bereich noch zur Zone 1

Die Zone 2 umfasst den alte Wiesen- und Felderbereich zwischen Hofen und Spaichingen. Mit der einsetzenden Industrialisierung im 19. Jahrhundert siedelten sich hier an der Straße Industrie und Gewerbebetriebe an, von denen die letzten erst in den späten neunziger Jahren abgerissen wurden. In der Folge entstanden hier öffentliche Gebäude, Seniorenwohnheime, Geschosswohnungsbauten und die Kreisberufsschule. Diese Gebäude sind in Ihrer Kubatur, Gestaltung und Dachform völlig andersartig als die historische Bebauung. Bereits vor 40 Jahren hat hier die Kommune mit der Aufgabe des alten Rathauses und dem Bau einer „Neuen Mitte“ den ersten Schritt zu einer damals modernen Architektursprache getan.

Hier wird im Marktplatzbereich die viergeschossige Bauweise des Bestands zugelassen und eine maximale Traufhöhe von 13,50m festgesetzt

Die Zone 3 zeigt trotz der unterschiedlichen gestalterischen Qualität der Gebäude die größte städtebauliche Geschlossenheit. In der Höhenentwicklung ist vorwiegend die dreigeschossige Bauweise eingehalten, wobei hier repräsentative ältere Häuser wie das Amtsgericht oder Gasthöfe mit zwei Geschossen die gleiche Traufhöhe aufweisen wie die dreigeschossigen Gebäude der Umgebung.

Als Maximalwert wird ein im gewachsenen Bestand vorhandener Wert von 9,50m Traufhöhe definiert

In Zone 4 ist der gewachsene Bestand so stark durch Flachdachgebäude der jüngeren Vergangenheit überformt, dass hier die gewachsene dreigeschossige Bebauung nicht mehr hergestellt werden kann. Entsprechend dem Planeinschrieb werden hier bereichsweise unterschiedliche maximale Traufhöhen nach den örtlichen Gegebenheiten festgesetzt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

In vielen Bereichen wird durch Baulinien das gewachsene Straßenraumprofil gesichert. Gleichzeitig werden nur für wenige Gebäude Baukörperfestsetzungen getroffen, die lediglich die überbaute Fläche des Bestands aufweisen.

Baufenster für einzelne Gebäude und Hausgruppen weisen rückwärtige Baugrenzen auf, die eine Hauserweiterung auf der straßenabgewandten Seite ermöglichen. Sie umfassen meist auch die rückwärtigen Gebäudeflügel, Wirtschaftsgebäude und Garagen.

In besonders tiefen Grundstücken sind für das Bauen in zweiter Reihe einige separate Baufenster angelegt.

7. Bauweise

Die Bebauung besteht aus Einzel- oder wenigen zusammengebauten Häusern, also eine offene Bebauung. Die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks erlaubt jedoch oft nicht eine Ausweisung nach den Regeln der „offenen Bauweise" nach § 22 Abs. 1 der BauNVO, so dass hier eine abweichende Bauweise festgesetzt werden muss (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Gebäude sind meist einseitig mit einem stark verringerten Grenzabstand oder auch ganz in Grenzbauweise angelegt. Dies geht jedoch einher mit entsprechend breiten Grenzabständen auf der gegenüberliegenden Seite, die die Zugänglichkeit des rückwärtigen Grundstücks ermöglicht haben. Diese gewachsene Struktur schafft sinnvollere Freiräume zwischen den einzelnen Gebäuden als die gleichmäßigen aber schmalen Grenzabstände zwischen den Einfamilienhäusern in Neubaugebieten.

Dadurch ist auch die giebelseitige Anordnung von Fenstern und somit ausreichende Belichtung und Belüftung möglich.

Daher wird auch für mögliche Neubauten im Bestand an diesen historisch gewachsenen und unregelmäßigen Grenzabständen festgehalten.

Bereiche mit neuer Bebauung können aber als „offene Bauweise" festgesetzt werden, da diese baurechtlich korrekte Grenzabstände besitzen.

8. Stellung, Dachneigung, Gestalt

Dem Grundanliegen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprechend, werden in den Bauzonen 1 und 3 Satteldächer festgesetzt.
In der Bauzone 2 und 4 sind bereichsweise auch Pult- und Flachdächer zugelassen.

9. Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Die Pflanzbindung für die Bäume und Grünflächen im öffentlichen Raum soll die stadtbildprägende Bepflanzung sichern. Vor allem die dichte Baumreihe der Zone 3 ist besonders wichtig zur Filterung des Staubs und der Immissionen der B 14.

Die Pflanzgebote für die privaten Grünflächen sollen die nur teilweise bestehende Durchgrünung der rückwärtigen Bereiche verstärken.

10. Erschließung

a) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Zu den Haltestellen des Busverkehrs beträgt die Entfernung maximal 500m, zum Bahnhof und der Ringzug-Haltestelle am Stadtpark maximal 750m.

b) Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen ausreichend Stellplätze beiderseits der Straße und auf rückwärtigen privaten und öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung.

c) Wasser- und Energieversorgung

Der **Wasserruhedruck** an der Übergabestation (Wasseruhr) liegt bei ca. 6,0bar, dies ist für den privaten Bereich ideal.

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

d) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Bereich des überplanten Gebietes wird gegenwärtig im Mischsystem geführt. Daher ist bei Neubauvorhaben die an die Kanalisation der Hauptstraße angeschlossen werden nur die Entwässerung im Mischsystem möglich.

e) Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz ist im Bereich der Hauptstraße nicht angelegt. Für Zone 2 ist jedoch der Spielplatz in der Bismarck/Lembergstraße und für die Zonen 3 und 4 der Spielplatz im Stadtgarten fußläufig erreichbar. Der Spiel und Bolzplatz „Am Heidengraben“ ist ca. 400m entfernt.

11. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken

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

12. Immissionen, Belästigungen

Die Bewohner der Hauptstraße/ B14 haben mit einem gewissen Verkehrslärm der stark befahrenen Hauptstraße zu rechnen. Bei Neubebauungen und Sanierungsmaßnahmen werden schallschutztechnische und den Grundriss betreffende Überlegungen zur Reduzierung des Verkehrslärms und zur Verbesserung der Lebensqualität dringend empfohlen. Für die Bauleitplanung bestehen keine normativen Grenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen. Mit der Festsetzung der Nutzungen wird jedoch ein in § 9 BauGB genanntes Instrument als Reaktion auf die Immissionsprobleme eingesetzt.

Nach DIN 18005, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau", ist im Mischgebiet tagsüber eine Immissionsgrenzbelastung von 60db(A) und nachts von 50db(A) bzw. 45db(A) zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet liegen die Werte bei 55db(A) tagsüber und 40 db(A) nachts.

Nach der im Januar 2013 veröffentlichten Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen in Baden-Württemberg wird die Grenze von 60db(A) in Spaichingen tagsüber mit bis zu 75db(A) so überschritten dass davon 557 Einwohner lärmbelastet sind, nachts die Grenze von 50db(A), so dass es 612 Einwohner betrifft.

Die Ergebnisse der Lärmkartierung 2012 finden sich auf den Internetseiten der LUBW unter http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/218083/. Die zugehörige Pressemitteilung ist unter http://www.mvi.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/116993/ auf den Internetseiten des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur herunterzuladen.

13. Altlasten

Innerhalb des Plangebiets liegt eine Vielzahl von Altlastverdachtsflächen. Diese sind nur teilweise bereits orientierend untersucht worden. Daher ist auf den übrigen Flächen keine Aussage über Art und Ausmaß einer eventuell vorhandenen Altlast und einer damit zusammenhängenden Nutzung der Grundstücke möglich.

14. Öffentlicher Raum

Der Straßenraum ist im zentralen Bereich durch die Baumreihe zwischen Kreuzplatz und Angerstraße geprägt. Zusammen mit dem neu gestalteten Marktplatz wird hier eine deutliche Stärkung der Aufenthalts- und Einkaufsqualität erreicht. Daher wird für den Baumbestand eine Pflanzbindung festgesetzt.

Spaichingen, den 21.01.2014

STADT SPAICHINGEN 6 KREIS TUTTLINGEN

Beate Hofmann

Amtliche Bekanntmachungen

Öffentliche Bekanntmachung

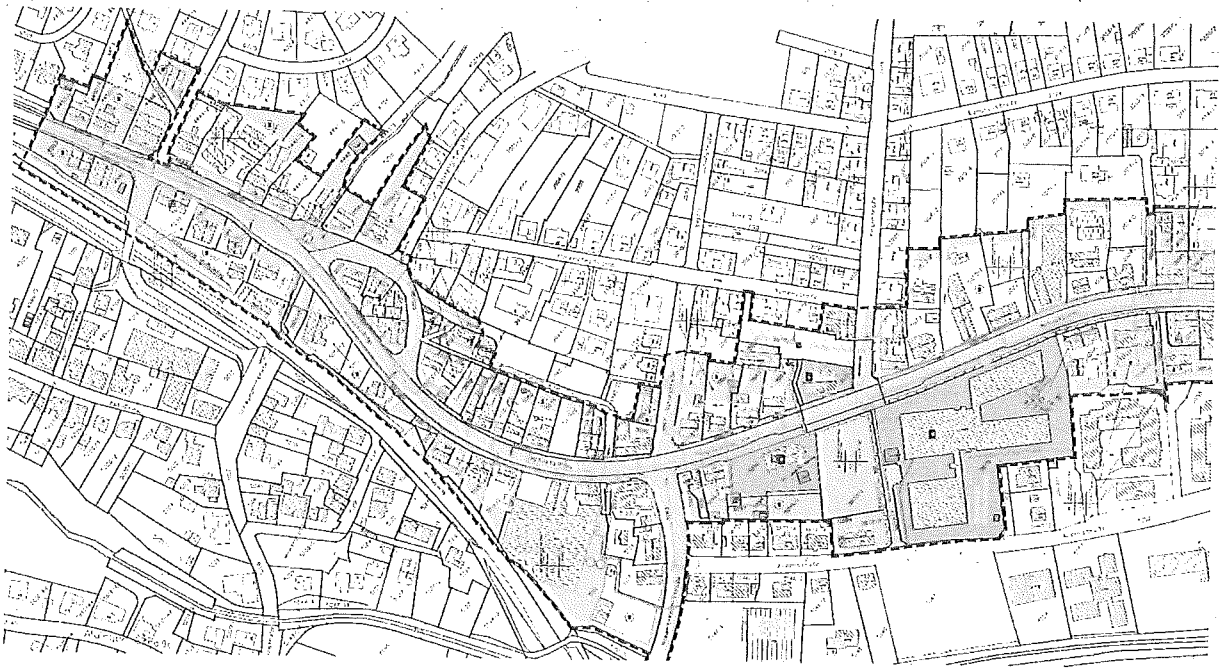
Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hauptstraße Spaichingen“

mit 1. Änderung "Scheibenbühl III", mit 1. Änderung "Scheibenbühl II", mit 3. Änderung "Hubäcker I", mit 1. Änderung "Espan", mit 11. Änderung Bulzen I", mit 1. Änderung "Teilbereich B 14/Hauptstraße/L431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/Turmgasse", mit 1. Änderung "Oberstadt I" und der dazugehörigen Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet.

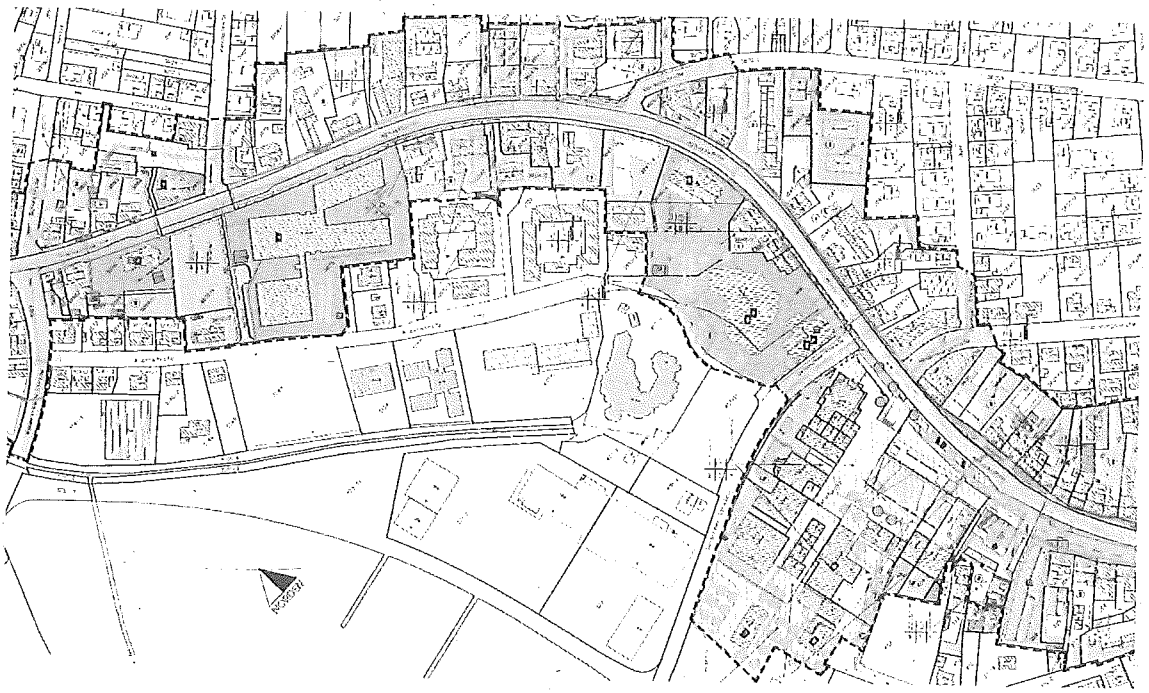
Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 20.01.2014 in öffentlicher Sitzung auf der Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg den Bebauungsplan „Hauptstraße Spaichingen" im vereinfachten Verfahren gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet als jeweils selbständige Satzungen beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den nachfolgend dargestellten Lageplänen durch eine dick schwarz gestrichelte Linie. Maßgebend ist der Zeichnerische Teil vom 19.11.2013.

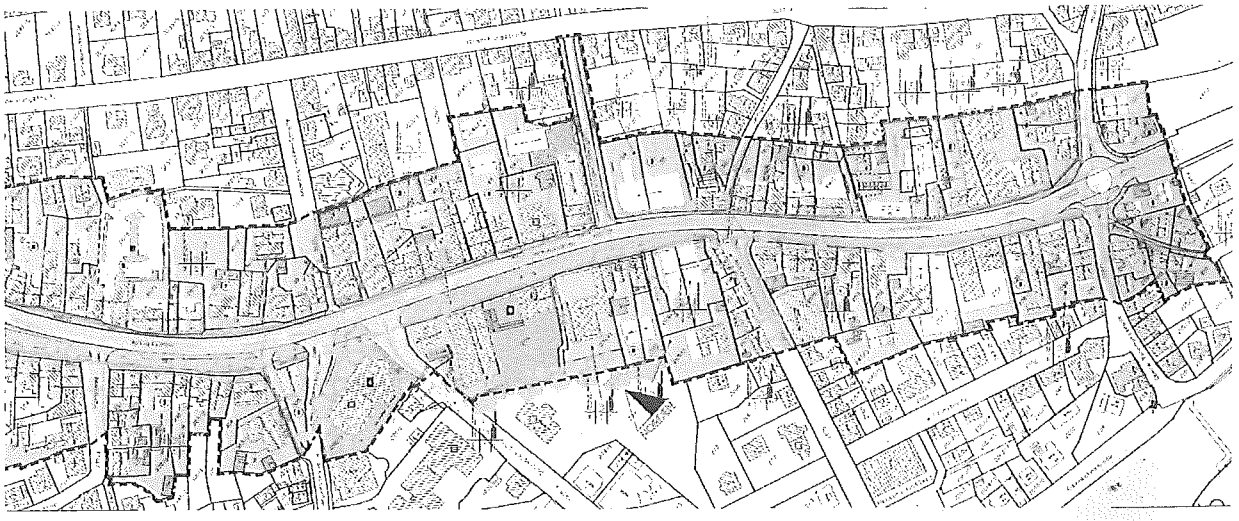
Teil 1



Teil 2



Teil 3



Der Bebauungsplan „Hauptstraße Spaichingen" und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung im Bürgermeisteramt, Rathaus Spaichingen, Marktplatz 19, 78549 Spaichingen, Zimmer 1.43 während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Anlagen und die Örtlichen Bauvorschriften sowie die gemeinsame Begründung einsehen und über die Inhalte Auskunft verlangen.

Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen:
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der dort genannten Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Rechtsfolgen aufgrund etwaiger Verletzungen von Vorschriften über die Aufstellung von Satzungen:
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges können gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Nach § 4 Abs.4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gelten der Bebauungsplan und die dazu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften - sofern sie unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen sind - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt **nicht**, wenn:
1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden sind.

Spaichingen, den 23.01.2014
gez.
Schuhmacher
Bürgermeister

Bekanntmachung

des Landratsamts Tuttlingen über die geplante
Erste Änderungsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zur Verordnung über den Naturpark „Obere Donau".
Das Regierungspräsidium Tübingen beabsichtigt, die Verordnung über den Naturpark „Obere Donau" zu ändern. Gegenstand der Änderung ist folgende Ergänzung des § 2 Abs. 5 durch eine neue Nummer 6:

„§ 2
...
(5) Erschließungszonen im Sinne dieser Verordnung sind oder werden folgende Gebiete und Flächen innerhalb des Naturparks, in denen der Schutzzweck nach § 3 und die Festlegungen des Naturparkplans *nicht* gelten:
...
6. Flächen, die nach § 11 Absatz 3 Nummer 11 Landesplanungsgesetz im Regionalplan als Vorrangzone festgelegt oder nach § 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b Baugesetzbuch im Flächennutzungsplan als Konzentrationszone für Windenergieanlagen vorgesehen sind; der Schutzzweck nach § 3 und die Festlegungen des Naturparkplans entfallen nur für Windenergie- und deren Nebenanlagen."

Der Verordnungsentwurf liegt in der Zeit vom 20.1.2014 bis 26.2.2014 beim Landratsamt Tuttlingen, Zimmer Nr. 274 (2.OG), Bahnhofstraße 100, 78532 Tuttlingen, zur kostenlosen Einsicht durch jedermann während der Sprechzeiten aus. Die Unterlagen können auch im Internet bei www.rp-tuebingen.de unter der Rubrik Bekanntmachungen eingesehen werden.
Während der Auslegungsfrist können beim Landratsamt Tuttlingen Bedenken und Anregungen schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch
(E-Mail: e.elsaesser@landkreis-tuttlingen.de) vorgebracht werden."