

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM: 18.03.2002

BÜRGERBETEILIGUNG AM: 16.04.2002

OFFENLEGUNG DES ENTWURFES VOM: 15.07.-16.08.2002

SATZUNGSBESCHLUSS AM: 16.09.2002

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
DES SATZUNGSBESCHLUSSES AM: 21. Sep. 2002

RECHTSKRÄFTIG AM: 21. Sep. 2002

GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
IN DER NEUESTEN FASSUNG

AUSGEFERTIGT:
SPAICHINGEN, DEN 23. Sep. 2002
BÜRGERMEISTER



[Signature]
(ALBERT TEUFEL)

STADT: SPAICHINGEN
LANDKREIS: TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"OBERSTADT I"

4.ÄNDERUNG LÜTZELESCH I - TEILBEREICH

M. 1:500



Rottweiler Ing.- und Planungs-Büro
Stadionstraße 27, 78628 Rottweil

Tel. 0741 / 13335 + 12650



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO

W.BLUST DIPL.-ING. (FH) /
STADIONSTRASSE 27
78628 ROTTWEIL

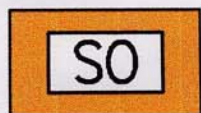
M.RATHGEB DIPL.-ING.
Telefon: 0741 / 13335 + 12650
Telefax: 0741 / 12240

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO



SONSTIGES SONDERGEBIET gemäß § 11 BauNVO



MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II / (I)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / ZAHL DER VOLLGESCHOSSE; ZWINGEND

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

(0,8)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

FH max.

MAXIMALE FIRSTHÖHE AUF NN BEZOGEN

⊖ BT=15,00 →

BAUTIEFE

BAUWEISE, BAUGRENZE

o

OFFENE BAUWEISE

a

ABWEICHENDE BAUWEISE

IM SINNE DER OFFENEN BAUWEISE
JEDOCH GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50 m ZULÄSSIG

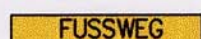


BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN



GEHWEGFLÄCHE öffentlich



SEPARAT GEFÜHRTER FUSSWEG öffentlich

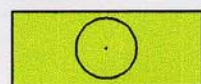


PRIVATE STELLPLÄTZE

GRÜNORDNUNG



PFLANZFESTSETZUNG 1 privat
OBSTBAUMWIESE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



BESTEHENDE OBSTBÄUME



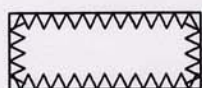
BÄUME, DIE ENTFALLEN KÖNNEN

HINWEIS

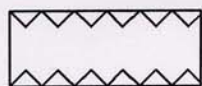
Dachformen und Dachneigungen sind

in den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.1 festgesetzt

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN



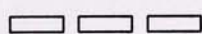
VON SICHTBEHINDERNDER NUTZUNG ÜBER 0,80 m HÖHE
FREIZUHALTENDE FLÄCHE



VON BAULICHEN ANLAGEN FREIZUHALTENDER
SCHUTZSTREIFEN ZUR BUNDESSTRASSE B 14



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



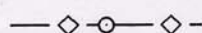
GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES "LÜTZELESCH I "



STANDORT FÜR UMFORMERSTATION



STANDORT FÜR WERTSTOFF- und MÜLLCONTAINER
EINHAUSUNG/SICHTSCHUTZ



UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN



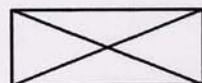
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



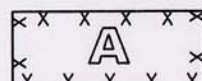
BEREICH OHNE EIN- und AUSFAHRT



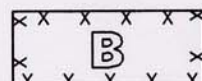
LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ENBW BZW. DER STADT SPAICHINGEN



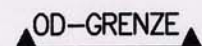
ABZUBRECHENDE BAULICHE ANLAGEN



FLÄCHE FÜR BESONDERE MASSNAHMEN GEGEN UMWELTGEFÄHRDENDE
STOFFE gemäß Ziffer 4.1 u. 4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.



FLÄCHE FÜR BESONDERE MASSNAHMEN GEGEN UMWELTGEFÄHRDENDE
STOFFE gemäß Ziffer 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.



ORTSETTERGRENZE



GEPLANTE EINZÄUNUNG

SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN



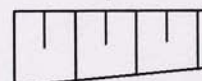
GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE



HÖHENSCHICHTLINIE



ORTSSCHILD



BESTEHENDE BÖSCHUNG



ÜBERFLURHYDRANT (ÜFH)

Bebauungsplan "Oberstadt I", "4. Änderung Lüpfesd I - Teilbereich"

	Inhalt	Satzungsbeschluss	Begründung	Textfestsetzungen	Lageplan	Genehmigung Landratsamt	Rechtskraft
				pl. redk. 17.6./16.9.02			
Urfassung		16.9.2002	17.6./16.9.02	Artik. 17.6./16.9.02	17.6./16.9.2002	—	21.9.2002
1. Änderung							
2. Änderung							
3. Änderung							
4. Änderung							
5. Änderung							
6. Änderung							



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL.-ING. (FH) M. RATHGEB DIPL.-ING.

STADIONSTRASSE 23+27
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50

78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

STADT

SPAICHINGEN

LANDKREIS

TUTTlingen

B E B A U U N G S P L A N

» OBERSTADT I «

4. Änderung Lützelesch I - Teilbereich

B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziel**
2. **Abgrenzung des Plangebietes**
3. **Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungspläne
4. **Verfahrensweg**
5. **Planungskonzept**
 - 5.1 Allgemein
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Bauweise, Baugrenzen
 - 5.5 Verkehrliche Erschließung
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
6. **Grünordnung**
7. **Altlasten**
8. **Emissionen**
 - 8.1 Bundesstraße B14
 - 8.2 Glascontainer im Plangebiet
9. **Abwägung (Zusammenstellung)**
 - 9.1 Öffentliche Belange
 - 9.2 Private Belange

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSZIEL

Der Planbereich liegt in zentraler örtlicher Lage der Stadt Spaichingen.

Über die Hauptstraße ist das Planareal an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz erschlossen.

Auf dem seit Jahren brach liegenden Plangebiet beabsichtigt ein privater Investor einen Lebensmittelmarkt, mit den hierzu erforderlichen Einrichtungen und Anlagen, zu errichten und zu betreiben.

In Verbindung mit dem erforderlichen Abbruch des seit langem stillstehenden Gebäudes ermöglicht die geplante Neuausformung von Markt und Parkplatzumfeld eine erhebliche städtebauliche Aufwertung des dortigen Bereiches.

Mit der beabsichtigten Bebauungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuausformung in diesem Stadtbereich geschaffen werden.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die dem Planungsziel zuzuordnenden und damit aufzuarbeitenden Problemfelder innerhalb des Planungsumfanges beherrscht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung. Die genaue Begrenzung des Planbereichs ist durch eine schwarz gestrichelte Balkenlinie im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen (Dritte Fortschreibung, genehmigt 11.09.2001) als gemischt zu nutzende Fläche dargestellt.

3.2 Bebauungspläne

Der Planbereich überschneidet sich im östlichen Bereich geringfügig mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan »Lützelesch I 3. Änderung«.

Mit der beabsichtigten Planung »Oberstadt I – 4. Änderung Lützelesch I - Teilbereich« werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes »Lützelesch I 3. Änderung«, sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Planbereich im Überschneidungsbereich aufgehoben.

4. VERFAHRENSWEG

Der Bebauungsplan ist aufgrund seiner vorgesehenen Nutzungsform und Nutzungstiefe aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Allgemein

Ein im Plangebiet neu zu errichtender Lebensmittelmarkt stellt den wesentlichen Inhalt der beabsichtigten Bebauungsplanung dar.

Nach Abriss der vorhandenen Gewerbehalle ist die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes vorgesehen. Hierbei wurden alternative Längsausrichtungen und Standortvarianten im Plangebiet untersucht. Mit dem jetzt festgesetzten Baufenster und der damit möglichen Gebäudestellung entspricht die Planung den erforderlichen Rahmenbedingungen für einen zukunftsorientierten Betriebsablauf.

Alle alternativ geprüften Standortvarianten sind der jetzt gewählten Plansituation im Abwägungsvorgang untergewichtet worden, da sowohl die städtebaulichen wie auch funktionellen Anforderungen nicht befriedigen konnten.

Der im zentralen Planbereich festgesetzte Standort für einen Lebensmittelmarkt ist hinsichtlich seiner maximalen baulichen Höhenentwicklung so gefasst, dass kein dominantes Bauvolumen entsteht und die Verträglichkeit mit der angrenzenden städtebaulichen Situation gewahrt bleibt.

Die zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes erforderlichen Stellplätze werden in ausreichender Zahl erstellt. Die Fahrgassen werden mit Asphaltbelägen und die Stellplätze mit Pflaster (Fugenbreite min 2cm) hergestellt.

Zur Abrundung der baulichen Nutzung setzt die Planung im westlichen Bereich Wohnbebauung und im südwestlichen Teilbereich gemischt zu nutzende Flächen fest, deren Maß sich aus dem dortigen Bestand ableitet.

Mit der Anbindung des Planbereiches an die bestehende Straße »Hauptstraße« kann die künftige Nutzungsvorstellung sicher und leicht an die örtliche und überörtliche Infrastruktur angeschlossen werden.

Der Gemeinderat hat in seinem Abwägungsprozess einer Gehwegverbindung aus dem Gebiet »Lützelesch I « über das Plangebiet zur Hauptstraße hohe Priorität eingeräumt. Die Planung nimmt hierauf Rücksicht.

Im Zuge der Planung erfolgt eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung deren Ergebnis inhaltlich in die grünordnerischen Festsetzungen einfließt.

Die Stadt Spaichingen hat geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund des zwischenzeitlich geänderten BauGB und der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) erforderlich ist.

Die allgemeine Vorprüfung der Planung hat ergeben, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, da das Vorhaben nach Einschätzung der Stadt Spaichingen als Planungsgeber und aufgrund einer Überprüfung der in Anlage 2 der UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen sind.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Kernbereich des Plangebietes wird »Sonstiges Sondergebiet (SO)« gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Der Inhalt dieser Festsetzung ist so definiert, dass in diesem Bereich nur ein Lebensmittelmarkt bis max. 1.050 m² Verkaufsfläche, einschließlich der dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen, zulässig ist.

Für den westlichen Bereich wird für eine Teilfläche »Allgemeines Wohngebiet« gem. § 4 BauNVO festgesetzt, das im Wesentlichen die dort bestehende Bebauung umfasst.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Teilfläche als »Mischgebiet« festgesetzt, dessen Nutzungstiefe jedoch eingeschränkt wird, um künftige Nutzungskonflikte zu vermeiden!

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit den für die Bereiche »SO« und »MI« festgesetzten maximalen Gebäudehöhen stellt die Planung sicher, dass kein dominantes Bauvolumen entsteht und sie sich somit mit ihrer künftigen Dimension in die innerstädtische

Situation einordnen. Dennoch soll mit dem quergestellten Gebäude an der Hauptstraße (B14) ein „Stadttoreffekt“ erreicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung für den Bereich »Allgemeines Wohngebiet« orientiert sich an der dort bereits realisierten Situation.

Mit den festgesetzten Obergrenzen der zulässigen Grundflächenzahlen entspricht die Planung den Erfordernissen einer innerstädtischen Entwicklung im Bereich »SO«.

Die neu anzulegende Parkplatzfläche soll zudem temporär zur Abhaltung von städtisch angeordneten Vorstellungen und Ereignissen wie z. Bsp. Märkte zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für den Bereich »SO« entspricht im Wesentlichen dem bereits im zentralen Planbereich realisierten Wert, da dort derzeit bereits eine Versiegelung besteht.

Der Gemeinderat hat sich insbesondere in seiner Abwägung hierfür entschieden, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Der Gemeinderat hat geprüft und festgestellt, dass der festgesetzten Obergrenze der Grundflächenzahl zudem keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

5.4 Bauweise, Baugrenzen

Für den Planbereich »SO« ist »abweichende Bauweise« im Sinne der »offenen Bauweise« festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

»Offene Bauweise« ist im Bebauungsplan für die Bereiche »Allgemeines Wohngebiet« und »Mischgebiet« festgesetzt.

Die in der Planung getroffenen Festsetzungen entsprechen den Erfordernissen der jeweiligen Standortsituation in Verbindung mit dem jeweiligen Nutzungszweck.

Diese Überlegungen macht sich der Gemeinderat in seiner Abwägung zu Eigen.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist insgesamt über die Hauptstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die im zentralen Bereich geplanten Zu- und Ausfahrten der dort geplanten Stellplätze erfolgt die Andienung des festgesetzten Lebensmittelmarktes.

Mit den gewählten Ausbauparametern ist die sichere und leichte Verkehrsabwicklung sichergestellt.

Die Planung sieht eine Fuß- und Radwegverbindung vom Wohnbaugebiet Lützelesch I über das Planareal zum bestehenden Gehweg entlang der Hauptstraße vor.

Das öffentliche Recht zur Nutzung dieser Planvorstellung wird vertraglich zwischen dem betroffenen Grundstückseigentümer und der Stadt Spaichingen abgesichert.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem mit neuen Anschlüssen an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Mit ihren Anlagen und Einrichtungen zur Wasserversorgung hält die Stadt Spaichingen ausreichend Kapazität vor, um die mengen- und druckmäßige Versorgung ausreichend sicherstellen zu können.

Ein bestehender Überflurhydrant wird erneuert und stellt die erforderliche Löschwassersicherheit her. Hierbei wird der Standort geringfügig verändert.

Durch Anschluss an ihre bestehenden Anlagen gewährleistet die EnBW Tuttlingen die erforderliche Versorgungssicherheit mit Strom.

Die Deutsche Telekom stellt durch Erweiterung ihrer Anlagen die erforderliche fernmeldetechnische Versorgung her.

Für Sammel- und Wertstoffcontainer wird ein neuer Standort festgesetzt.

6. GRÜNORDNUNG

Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes (GOP) vom 14.06.2002, ergänzt am 16.09.2002, erarbeitet vom Büro für Landschaftsplanung „faktor-grün“, Rottweil wird der erforderliche ökologische Ausgleich dargelegt.

Gemäß der hierbei aufgestellten ökologischen Bilanz kann der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erfolgen.

Für zusätzliche Ersatzmaßnahmen stellt der Investor des im Plangebiet festgesetzten Lebensmittelmarktes einen Geldbetrag zur Verfügung. Die Stadt Spaichingen wird in Übereinstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten die Umsetzung dieser Ersatzmaßnahme sicherstellen.

Zur Durchsetzung dieser erforderlichen Ersatzmaßnahme schließt der Investor mit der Stadt Spaichingen einen privat-rechtlichen Vertrag.

Der Umfang von erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist in Ziffer 2.7.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt.

Der Inhalt von Grünordnung und Ersatzmaßnahme sowie dessen Umsetzungsform macht sich der Gemeinderat zu Eigen.

7. ALTLASTEN

Im Vorfeld der Planung wurde zunächst eine historische Erhebung durchgeführt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass das künftige Gebäude östlich des derzeit noch vorhandenen Hallenstandortes liegt, der ursprünglich durch eine Maschinenfabrik und mechanische Werkstätte und später durch einen Lebensmittelmarkt belegt war.

Damit liegt der neu festgesetzte Standort des künftigen Lebensmittelmarktes außerhalb des früher altlastenrelevant genutzten Bereiches.

Aufgrund der Vornutzung als Maschinenfabrik und einer Teilfläche als Tankstelle, wurde das Grundstück Hauptstraße 29 und 29/2 durch die zuständige Fachbehörde mit dem Handlungsbedarf »E« (Erkunden) bewertet.

Durch das Institut für Umwelttechnik »Geyer-Hettler-Joswig« Karlsruhe wurden im Jahre 2002 weitere umwelttechnische Erkundungen in diesem Bereich durchgeführt.

Entsprechend den vorliegenden Untersuchungsergebnissen (Gutachten vom 29.01.02) ist bei der geplanten Nutzung der untersuchten Fläche als Lebensmittelmarkt nicht mit einer Gefährdung von Schutzgütern zu rechnen. Diesbezüglich besteht gem. gutachterlicher Aussage hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Eine Sonderstellung nehmen das Flurstück 204/1, eine Teilfläche von Flst. 206/1 sowie eine Teilfläche von Flst. 2463 ein, da die zukünftige Nutzung als Wohnnutzung festgesetzt ist.

Die Prüf- und Vorsorgewerte nach der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) Anhang 2 werden beachtet.

Der Bebauungsplan setzt deshalb in diesem Bereich fest, dass bei sensibler Nutzung (Wohnflächen, Kinderspielflächen, Nutzgärten) eine Abdeckung des anstehenden Baugrundes mit unbelastetem Boden erforderlich ist.

Damit macht sich der Gemeinderat das im Gutachten dargelegte Ergebnis und dessen Empfehlung zu Eigen.

8. EMISSIONEN

8.1 Bundesstraße B14

Das Plangebiet liegt im direkten Emissionsbereich der Bundesstraße B14. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

8.2 Glascontainer im Plangebiet

Der im Planbereich »SO « festgesetzte Containerstandort zur Sammlung von Glas wurde von seinem bisherigen Standort an der Hauptstraße entfernt und in den östlichen Planbereich verlegt. Damit wird sichergestellt, dass die direkte Andienung mittels Fahrzeugen nur im Zeitraum von 6⁰⁰ Uhr bis 22⁰⁰ Uhr erfolgen kann, da der Parkplatz und damit die Zufahrt zum Container mittels Schranke verschlossen wird.

Damit kann sichergestellt werden, dass die erforderliche Verträglichkeit mit dem angrenzenden Umfeld erreicht wird.

9. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (vgl. § 1 VI Baugesetzbuch vom 27.08.1997 [im Folgenden auch BauGB]).

Bei dieser Abwägung wurden insbesondere folgende Belange eingestellt:

9.1 Öffentliche Belange

- Die Umsetzung der vom Gemeinderat gewollten Nutzungsentwicklung in diesem Bereich
- die Standortsicherung der Versorgung von Bürgern
- den Erhalt von ortsnahe Ausbildungs- und Arbeitsplätzen
- die Aufwertung des Ortsbildes
- den Rückbau einer »Gewerbebrache«
- die erforderliche Geh- und Radwegverbindung aus dem Gebiet »Lützelesch I « zur zentralen Ortslage
- die gutachterlichen Erfordernisse hinsichtlich vorhandener Altlasten
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange des Umweltschutzes
- die Belange der Sammlung von Wertstoffen (Glas).

9.2 Private Belange

- Die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Begrünung (vgl. § 1 (5) Nr. 1 BauGB).
- Das Interesse von gewerblichen Investoren der in ihren Eigentum stehenden Planbereiche für eine betriebswirtschaftliche und zeitgemäße Gewerbenutzung und damit der Erzielung einer Rendite (vgl. § 1 V Nr. 8 BauGB -Belange der Wirtschaft-).

In der Abwägung des festgesetzten Standortes für einen Lebensmittelmarkt im Plangebiet und dessen Position, hat sich der Gemeinderat insbesondere für die jetzt festgesetzte Ausformungssituation entschieden da

- die optimale Nutzung des Areales durch einen Investor
- die Parksituation vor dem geplanten Marktstandort
- das künftig entstehende Bauvolumen abseits der östlich angrenzenden Wohnbebauung und senkrecht hierzu

eine hohe Gewichtung beigemessen wird.

Die Stadt Spaichingen hat der Gestaltung des Ortsbildes im Rahmen der Abwägung durch die Festsetzung einer angemessenen Durchgrünung Rechnung getragen. Die geplante Durchgrünung ist im Grünordnungsplan festgesetzt.

Durch das festgesetzte Maß von max. Höhenentwicklungen künftiger Baukörper und damit Begrenzung von max. Bauvolumen entspricht die Stadt Spaichingen insbesondere den städtebaulichen Erfordernissen des dortigen Ortsbildes.

Im Spannungsfeld des eingestellten Abwägungsinhaltes -Abstand zur Bundesstraße B 14 zur Bebauung- hat der Gemeinderat eine optimale Gebäudestellung für den Lebensmittelmarkt höher gewichtet und sich für einen teilweise auf ca. 8,5 m reduzierten Abstandstreifen entschieden.

Nachdem für die geplante Umgehungsstraße „Spaichingen/Balgheim“ voraussichtlich gegen Ende 2003 das Planfeststellungsverfahren eingeleitet wird und ein Baubeginn bis ca. 2008 vorgesehen ist kann der reduzierte Abstand zum derzeitigen Fahrbahnrand der B 14 akzeptiert werden.

Die Stadt Spaichingen hat den Belangen des Umweltschutzes im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

- Umsetzung der gutachterlichen Vorgaben aus der Altlastenuntersuchung
- angemessene Begrünung (siehe Grünordnungsplan)
- Umsetzung von ökologischen Ersatzmaßnahmen
- Einhaltung einer TA-Lärm konformen Nutzung.

Die getroffenen Festsetzungen führen zu einer insgesamt verträglichen Gesamtsituation im Planbereich sowie dessen Umfeld

Aufgestellt:

Rottweil, den 17.06.2002

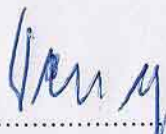
ergänzt am 16.09.2002



M. Rathgeb, Dipl. Ing.

Anerkannt:

Spaichingen, den 23. Sep. 2002



(A. Teufel)
Bürgermeister



Ausgefertigt.

Spaichingen, den 23. Sep. 2002

(A. Teufel)
Bürgermeister



STADT
LANDKREIS

SPAICHINGEN
TUTTLINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

» OBERSTADT I « 4. Änderung Lützelesch I - Teilbereich

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes

- » Lützelesch I « einschließlich Änderungen rechtskräftig seit

treten mit Inkrafttreten der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften im Überschneidungsbereich außer Kraft und werden durch diese Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Örtliche Bauvorschriften	2
2.1	Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung	2

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
2.2	Fassaden	2
2.3	Werbeanlagen	2
2.4	Einfriedungen	2
2.5	Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen	3
3.	Hinweise	3
3.1	Geotechnik	3
3.2	Grundwassersituation	3
3.3	Oberflächenwasser	3
3.4	Grabungen, Durchpressungen im Bereich der B14	4

STADT	SPAICHINGEN
LANDKREIS	TUTTLINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

» OBERSTADT I « 4. Änderung Lützelesch I - Teilbereich

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1** Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- 1.2** Telekommunikationsgesetz vom 25.07.1996.
- 1.3** Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, GBl. 422).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Festgesetzt ist:

- für den gesamten Geltungsbereich Ziegeldach in rotbrauner Tönung
 - für den Bereich SO, Satteldach $\geq 25^\circ$
 - für den Bereich WA, Sattel- oder Walmdach von $40^\circ - 46^\circ$
 - für den Bereich MI, Sattel- oder Walmdach von $40^\circ - 46^\circ$

2.2 Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassaden von Gebäuden sind mit einem Putz zu versehen.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Im Bereich des Schutzstreifens entlang der Bundesstraße B 14 sind Werbeanlagen nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Für den Bereich »Sonstiges Sondergebiet« ist festgesetzt:

- Als Sicherung der Baugrundstücke sind zulässig:
Zäune mit Heckeneinpflanzung bis 2,0 m Höhe.
- Entlang der Bundesstraße B14 ist auf einen Teilbereich, gemäß Darstellung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil), eine Einfriedung mit mindestens 1,0 m Höhe ohne Tür und Tor zwingend festgesetzt.

2.4.2 Für die Bereiche »Allgemeines Wohngebiet (WA)« ist festgesetzt:

Als Sicherung der Baugrundstücke sind zulässig:

Zäune mit Heckeneinpflanzung bis max. 1,5 m Höhe.

2.5 Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen für neu zu errichtende Gebäude sind zu verkabeln.

3. HINWEISE

3.1 Geotechnik

Im Plangebiet steht unter örtlicher Auffüllung der früheren Nutzung mächtiger Hangschutt an.

Hinsichtlich des Setzungsverhaltens ist auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten.

3.2 Grundwassersituation

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gewässer »Prim«. Im Hochwasserfall muss mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden.

Es wird empfohlen, auf Unterkellerungen unterhalb des Hochwasserstandes der Prim zu verzichten.

Sollte eine Unterkellerung bis unterhalb des Grundwasserhochstandes unverzichtbar sein, so sind im Bereich des Hangfußes die Untergeschosse mindestens bis auf Höhe des Hochwasserstandes als dichte Wanne auszubilden.

Für Auftriebssicherheit ist zu sorgen.

3.3 Oberflächenwasser

Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der B14 und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.


3.4 Grabungen, Durchpressungen im Bereich der B14

Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der B14, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur nach Abschluß eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenbauamt Donaueschingen vorgenommen werden.

Aufgestellt:

Spaichingen, den 17.06.2002

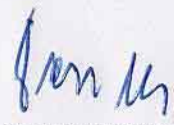
ergänzt am 16.09.2002


.....
(A. Teufel)
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Spaichingen, den 23. Sep. 2002


.....
(A. Teufel)
Bürgermeister



B E B A U U N G S P L A N

» OBERSTADT I «

4. Änderung Lützelesch I - Teilbereich

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

- » Lützelesch I « einschließlich Änderungen rechtskräftig seit
treten mit Inkrafttreten der vorliegenden planungsrechtlichen
Festsetzungen im Überschneidungsbereich außer Kraft und werden
durch diese planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzt.

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des
Bebauungsplanes werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Zahl der Vollgeschosse	3
2.4	Bauweise	3

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
2.5	Garagen, Stellplätze, Parkplatzflächen	4
2.6	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, Zufahrtsverbot	4
2.7	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern	4
2.8	Flächen mit besonderem Nutzungszweck	6
2.9	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	6
3.	Nachrichtliche Übernahme, Denkmalschutz	6
3.1	Sicherung von Bodenfunden	6
4.	Kennzeichnung	7
4.1	Allgemeine Gültigkeit	7
4.2	Für den Bereich A ist zusätzlich festgesetzt	7
5.	Hinweis	8
5.1	Lärmschutz	8
5.2	Glascontainer	8

STADT SPAICHINGEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

B E B A U U N G S P L A N

» OBERSTADT - I «

4. Änderung Lützelesch I - Teilbereich

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S.137).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz von 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.3 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
- 1.4 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (GBl. S. 653) sowie das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).
- 1.5 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm-) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom Bundesinnenministerium, 49. Jahrgang, Bonn).
- 1.6 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990.
- 1.7 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983 in der Fassung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).
- 1.8 Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999 aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 Wassergesetz (WG) durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, (GBl. 422).
- 1.9 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 12.02.1990, Stand 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950 / FNA-Nr. 2129-20)
- 1.10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchGNeuregG) vom 04.04.2002 (BGBl. I 2002, 1193)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1–23 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und § 9 (1) BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

2.1.2 Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

2.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) - § 11 BauNVO

zulässig ist:

- Lebensmittelmarkt mit max. 1.050 m² Verkaufsfläche einschließlich der dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen sowie Stellplätzen.

2.1.4 Weitere Festsetzungen zu den Ziffern 2.1.1 und 2.1.3

Nebenanlagen (§ 14 (1) und (2) BauNVO)

- Allgemein gilt:
Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen dieser planungsrechtlichen Festsetzungen und/oder örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.
- Für den Bereich SO gilt:
Die Standorte von Nebenanlagen werden im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind maximal zwei überdachte Einkaufswagenabstellboxen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 (4) BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Für den Bereich »Allgemeines Wohngebiet« ist festgesetzt:

- offene Bauweise.

Für den Bereich »Sonstiges Sondergebiet« ist festgesetzt:

- abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

2.5 Garagen, Stellplätze, Parkplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Für den Bereich des „Sonstigen Sondergebietes“ ist festgesetzt:

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Kundenstellplätze sind mit Betonpflaster auf wasserdurchlässigem Untergrund mit Pflasterfugen von mindestens 2,0 cm Breite herzustellen.

Im Bereich des anbaufreien Geländestreifens, gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil), sind keine Garagen zulässig.

2.6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, Zufahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

2.6.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen wie z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.6.2 Abstandsfläche zur Bundesstraße B14

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind auf diesen Flächen keine baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen zulässig.

2.6.3 Zufahrtsverbot zur Bundesstraße B 14

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind Zu- und/oder Ausfahrten im gekennzeichneten Bereich nicht zulässig.

2.7 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

2.7.1 Pflanzfestsetzung (PFF 1)

Obstbaumwiese, extensive Bewirtschaftung

2.7.2 Private Grünfläche

- 2.7.3** Im Grünordnungsplan (zeichnerischer Teil), der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Auf der Parkplatzfläche sind mindestens 6 großkronige, hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind in mindestens 4 m² große Baumscheiben zu pflanzen, die nicht überfahrbar sind bzw. vor Schädigung geschützt werden, z.B. durch gusseiserne Baumscheibenabdeckungen (siehe Erläuterungstext zum Grünordnungsplan).

Pflanzqualitäten der Bäume: mind. 16 – 18 cm Stammumfang.

- 2.7.4** Im Grünordnungsplan (zeichnerischer Teil), der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sind die festgesetzten zu begrünenden Flächen flächig zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Die Grünflächen werden gemäß Darstellung im Grünordnungsplan mit kleinkronigen, hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen bepflanzt. Die restliche Fläche ist mit mittelgroßen Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen (siehe Erläuterungstext zum Grünordnungsplan).

Pflanzqualitäten: Bäume: mind. 16 – 18 cm Stammumfang,
Sträucher: 80 cm Mindestpflanzhöhe;
Bodendecker 30 cm Pflanzhöhe.

- 2.7.5** Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB) - Ersatzmaßnahme –

Die Stadt Spaichingen verpflichtet sich, zur Realisierung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Vorhabensgebietes geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen, um die Pflanzung von 29 Hochstamm-Obstbäumen regionaltypischer Sorten vorzunehmen und die notwendigen Pflegemaßnahmen dauerhaft durchzuführen.

Mindestens 1.300 qm Fläche sind bereitzustellen, als Extensivwiese zu pflegen und ein Teil der Obstgehölze darauf zu pflanzen.

Pflanzqualitäten der Bäume: mind. 12-14 cm Stammumfang.

**2.8 Flächen mit besonderem Nutzungszweck
(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)**

Mit Palisaden eingefasster Standort für Sammel- bzw. Wertstoffcontainer.

**2.9 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Für Gebäude sind mit nicht begrünten Dächern Zisternen zu errichten. Folgende Rückhaltevolumen sind anzulegen:

Zisternenvolumen (Nutzinhalt)	Ab überbauter Grundstücksfläche
10 m ³	200 m ²
15	400
20	600
25	800
30	1000
35	1500
40	2000
50	2500
60	3000
75	3500 und mehr

Bei einer geplanten Nutzung in Betriebsgebäuden müssen mindestens zwei Behälter errichtet werden. Die kontinuierliche Entleerung des oder der Regenwasserbehälter ist zwingend erforderlich. Hier muss eine selbstausaugende Förderpumpe, mit einer Leistung von max. 3,0 m³/h, die Zisternen in die Regenwasserkanalisation entleeren.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ
(§ 9 (6) BauGB i. V. mit DSchG)**

**3.1 Sicherung von Bodenfunden
(§ 20 Denkmalschutzgesetz -DSchG-)**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207120** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten.

Das Amt ist auch hinzuzuziehen wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4. KENNZEICHNUNG

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

Siehe Kennzeichnung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

4.1 Allgemeine Gültigkeit:

Bei Erdarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen **A** und **B** müssen die gemäß Umweltgutachten -1. Bericht- des Büros »Geyer, Hettler und Joswig« Karlsruhe vom 29.01.2002, gutachterlichen Vorgaben beachtet werden:

- Aushubmaterial vor Ort in Mieten bereitstellen, beproben und chemisch-analytisch untersuchen.
- Ordnungsgemäße Entsorgung unter fachkundiger Sanierungs- bzw. Verwertungs- und Entsorgungspflicht (§ 1 Abs. Nr. 7 BauGB i. V. mit §§ 1, 7, 8, 20 BodSchG) in Übereinstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen.

4.2 Für den Bereich **A ist zusätzlich festgesetzt:**

Bei Nutzungen als Kinderspielflächen, Wohnflächen und Nutzgärten ist eine Abdeckung des anstehenden Baugrundes mit unbelastetem Material erforderlich.

Die Prüf- und Vorsorgewerte, entsprechend Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Anhang 2, Wirkungsfeld Boden-Mensch (direkter Kontakt z.B. Kinderspielflächen, Nutzgärten) sind zu beachten.

5. HINWEIS

5.1 Lärmschutz


Der Straßenbulasträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für Emissionen, die von der Bundesstraße B14 ausgehen, verpflichtet.
Erforderliche Schalldämmwerte für Fenster sind in Abhängigkeit vom Außenlärmpegel nach DIN 4109 und VDI 2719 vom jeweiligen Eigentümer und auf dessen Kosten herzustellen.

5.2 Glascontainer

Die Andienung des im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Containerstandortes zur Sammlung von Glas darf nur innerhalb der als Tageszeitraum festgesetzten Zeiten erfolgen (6⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr)

Aufgestellt:

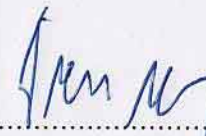
Spaichingen, den 17.06.2002
ergänzt am 16.09.2002


.....
(A. Teufel)
Bürgermeister



Ausgefertigt:

23. Sep. 2002
Spaichingen, den


.....
(A. Teufel)
Bürgermeister



SATZUNGEN

der Stadt Spaichingen
über den Bebauungsplan
und über die örtlichen Bauvorschriften

» OBERSTADT I« 4. Änderung Lützelesch I - Teilbereich

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am **16.09.2002** auf der Grundlage von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellten Bebauungsplan **»Oberstadt I - 4. Änderung - Lützelesch I - Teilbereich«** und die gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) aufgestellten örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet **»Oberstadt I - 4. Änderung - Lützelesch I - Teilbereich«**, jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die übereinstimmenden räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung.

Die genaue Begrenzung des Planbereiches ist durch eine schwarz gestrichelte Linie im Lageplan M 1 : 500 gekennzeichnet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | | |
|----|---------------------------------------|-----|------------|
| 1. | dem zeichnerischen Teil M 1 : 500 | vom | 17.06.2002 |
| | ergänzt | am | 16.09.2002 |
| 2. | den planungsrechtlichen Festsetzungen | vom | 17.06.2002 |
| | ergänzt | am | 16.09.2002 |
| 3. | Grünordnungsplan | vom | 14.06.2002 |
| | ergänzt | am | 16.09.2002 |

§ 3

Beifügung zum Bebauungsplan

- | | | | |
|----|------------|-----|------------|
| 1. | Begründung | vom | 17.06.2002 |
| | ergänzt | am | 16.09.2002 |

§ 4

Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschriften

vom 17.06.2002

ergänzt

am 16.09.2002

§ 5

Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan » **Lützelesch I – 3. Änderung**« und dessen örtliche Bauvorschriften treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes »**Oberstadt I - 4. Änderung - Lützelesch I - Teilbereich**« und den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes nach § 1 dieser Satzung im Überschneidungsbereich außer Kraft.

§ 6

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO »**Oberstadt I - 4. Änderung - Lützelesch I - Teilbereich**« treten gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in Kraft.

Spaichingen,

17. Sep. 2002

(Albert Teufel)
Bürgermeister



Der Bebauungsplan »**Oberstadt I - 4. Änderung - Lützelesch I - Teilbereich**« und die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes wurden vom Landratsamt Tuttlingen am genehmigt.

Die Genehmigung, sowie die Stelle, bei der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes eingesehen werden können, wurden am öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan »**Oberstadt I - 4. Änderung - Lützelesch I - Teilbereich**« sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes sind somit seit dem 2.1. Sep. 2002 rechtsverbindlich.

Spaichingen,

23. Sep. 2002

.....
(Albert Teufel)
Bürgermeister

Albert Teufel