Stadt Spaichingen

Stadt SPAICHINGEN

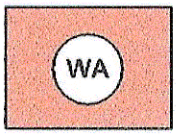
Objektbezeichnung:

Bebauungsplan "August-Hagen-Weg"

Planinhalt: Bebauungsplan		Maßstab: 1/500
Gezeichnet: Becker	Gewerk: Hochbau	Architekt: Bauamt
Geprüft: Mehlhorn	Druckdatum: 19.12.2007 / 18.03.2008	Planbez.:

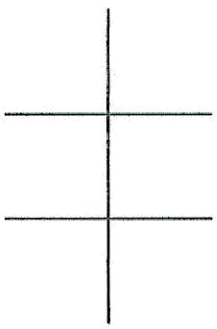
Legende

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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



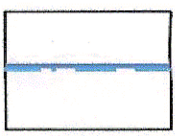
Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: WA
Vollgeschosse : II Firsthöhe max.11.00 m
Traufhöhe min.4.00 m/6.5 m
GRZ als Dezimalzahl: 0.4
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß: GFZ 0.8

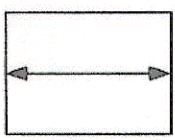
Bauweise: 

Dachneigung: SD 30°–35°/ PD 7°–15°

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



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



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

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



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

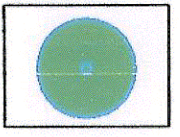


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



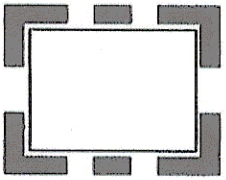
Einfahrt
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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



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

6. Sonstige Planzeichen



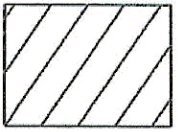
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

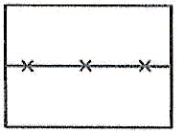


Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Ausschlußflächen für Garagen + Nebengebäude

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Abzubrechendes Gebäude

Verfahrensvermerke

1.	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat	24.04.2006
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	15.07.2006
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	06.11.2006
4.	Bürgerbeteiligung	27.07.2006
5.	Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	28.01.2008
6.	Öffentliche Auslegung	20.02.2008 - 20.03.2008
7.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	22.02.2008 / 25.02.2008
8.	Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	07.04.2008
9.	Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	07.04.2008
10.	Öffentliche Bekanntmachung	19.04.2008

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den 21.04.2008

Schuhmacher

STADT SPAICHINGEN
6
KREIS TUTTLINGEN

STADT SPAICHINGEN

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „August-Hagen-Weg"

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141). Di Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 199 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassun bekanntgemacht, in -Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vor 8.8.1995 (GBl. Seite 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. Seite 521) sowie § Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1083 (GBl. S. 577 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeindera der Stadt Spaichingen am 07.04.2008 folgende Satzung über die Aufstellung de Bebauungsplanes „August-Hagen-Weg" erlassen:

§ 1
Bestandteile der Satzung

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

1. Begründung vom 19.12.2007
2. Lageplan vom 19.12.2007/18.3.2008
3. örtliche Bauvorschriften vom 19.12.2007
4. bauplanungsrechtl. Bauvorschriften vom 19.12.2007

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

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

Spaichingen, den 21.04.2008

Schuhmacher
Bürgermeister

STADT SPAICHINGEN 6

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

19.12.2007

Bebauungsplan „August-Hagen-Weg“

Begründung nach § 9 (8) BauGB

ohne Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 24.04.2006 beschlossen, den Bebauungsplan „August-Hagen-Weg“ aufzustellen. Die Ausweisung dieses Bebauungsplanes dient dazu, dass eine innerstädtische Baulücke überplant und einer Wohnnutzung zugeführt wird. Gleichzeitig soll die Fläche eines noch produzierenden Schreinereibetriebes, der sich innerhalb einer geschlossenen Wohnbebauung befindet, überplant werden. Die geplanten Wohngebäude sollen sich zu der bestehenden Bebauung im Randbereich zu dieser Baulücke einfügen

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die geplante Baufläche als Bestandsfläche mit Wohnbaunutzung ausgewiesen.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG ist wegen der Unterschreitung der Eingangsschwelle (2,0 ha) nicht durchzuführen.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung wird nicht erforderlich.

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum einiger Privatpersonen, die jeweils ihr Grundstück bebauen wollen. Ferner soll das Grundstück des Schreinereibetriebes entsprechend einer Wohnnutzung zugeführt werden.

3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „August-Hagen-Weg“ befindet sich im Stadtzentrum, begrenzt durch den August- Hagen- Weg, Gartenstraße bzw. Danziger Straße und Scheibenstraße. Der überplante Bereich liegt nur ca. 250 m östlich vom Marktplatz entfernt. Die mittlere Straßenhöhe im Bereich des Schreinerwerkstattgebäudes in der Scheibenstraße beträgt ca. 667 m über NN.

Die Gesamtfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „August- Hagen- Weg“ beträgt ca. 12.970 m². Davon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet ca. 12.295 m² und auf die Erschließungsflächen ca. 680 m².

4. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Bei dem Bebauungsplan hat der neue Planungsleitsatz des Landes Baden-Württemberg „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" eine maßgebende Rolle gespielt. Hierbei sollen Bauflächen und Baulücken oder auch Industriebrachen vorrangig überplant werden, bevor neue Baugebiete am Stadtrand erschlossen werden. Dadurch soll ein Ausufern der Dorf- und Stadtgebiete vermieden werden.

Der bestehende Schreinerbetrieb wird städtebaulich derzeitig nicht als optimale Lösung angesehen. Bedingt durch die angrenzende Wohnbebauung gibt es immer wieder Interessenskonflikte. Aus diesem Grunde ist eine Aussiedlung des Schreinerbetriebes oder eine Aufgabe an diesem Standort angedacht.

5. Umweltschützende Belange / Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eine detaillierte Untersuchung mit Abwägung im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes mit 2,0 ha nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

6. Erschließung

a) Allgemeines

Eine öffentliche Erschließung für die Bauabsichten im Rahmen des Bebauungsplanes „August-Hagen-Weg" ist nicht vorgesehen. Die geplante Straße wird von dem Investor als Privatstraße errichtet.

b) Verkehrserschließung

Über die bestehende und ausgebaute Scheibenstraße ist das Baugrundstück (WA-Fläche) über die private Stichstraße ohne Probleme zu erreichen. Die Scheibenstraße ist ausreichend breit und kann vom Ausbaucharakter den zusätzlichen Verkehr im Bereich der Wohngebietsfläche (WA- Fläche) ohne Probleme aufnehmen.

c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „August-Hagen-Weg" wird kein zusätzlicher Bedarf für den ÖPNV entstehen. Der öffentliche Personennahverkehr findet am Busbahnhof an der Sallancher Straße statt. Alternativ können auch die Bushaltestellen an der Hauptstraße im Bereich des ehemaligen Burger Areals genannt werden. Die Haltestellen sind fußläufig über vorhandene Gehwege unproblematisch zu erreichen. Die Entfernung zu dem Busbahnhof beträgt ca. 550 m. Die Entfernung zu den Bushaltestellen beim ehemaligen Burger Areal an der Hauptstraße beträgt ca. 450 m. In einer Entfernung von ca. 700 m befindet sich die nächste Ringzughaltestelle am Bahnhof in Spaichingen. Auch diese ist sicher über vorhandene Gehwege zu erreichen.

d) *Ruhender Verkehr*

Die Anlage zur Parkierung erfolgt entsprechend den Bauvorschriften auf den Privatgrundstücken.

Öffentliche Stellplätze sind im Bebauungsplan „August-Hagen-Weg" nicht vorgesehen bzw. erforderlich.

e) *Wasser- und Energieversorgung*

Der **Wasserruhedruck** an der Übergabestation (Wasseruhr) liegt bei ca. 4,5-5,0 bar. Dieser Wasserruhedruck ist für den privaten Bedarf ausreichend.

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

f) *Abwasserbeseitigung*

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird nicht getrennt abgeleitet. Die Entwässerung erfolgt deshalb im Mischsystem. Ein versickern des Niederschlagwassers im Untergrund ist aus geologischer Sicht nur bedingt möglich.

g) *Öffentlicher Spielplatz*

Ein öffentlicher Spielplatz wird für den Bebauungsplan „August-Hagen-Weg" nicht angelegt. Auf den öffentlichen Spielplatz im Bereich der Schillerschule wird verwiesen. Dieser ist in einer Entfernung von ca. 400 m fußläufig zu erreichen.

7. 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.

8. Immissionen, Belästigungen

Die Bewohner des künftigen Baugebietes haben mit gewissen Immissionen bzw. Belästigungen zu rechnen und diese hinzunehmen, die von folgenden Quellen ausgehen können:

a) **Firma Merkt, Schreinerei**
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Schreinerei Merkt hat Bestandschutz. Solange diese Firma existiert, ist bei den geplanten Gebäuden mit gewissen Lärmimmissionen und geringen Geruchsimmissionen zu rechnen.

b) **Angrenzende Haupterschließungsstraßen Hindenburgstraße und Gartenstraße**
In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet grenzt die Hindenburgstraße an. Die Gartenstraße grenzt direkt an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Von diesen Straßen können gewisse Lärmbelästigungen ausgehen.

c) **Ortsdurchfahrt (B 14)**
befindet sich ca. 150 – 200 m in westlicher Richtung. Bei entsprechender Windrichtung kann es zu gewissen Lärmbelästigungen des geplanten Baugebietes kommen.

9. Erschließungszeitraum

Nachdem es sich hier um eine private Erschließungsmaßnahme bzw. Bebauungsmaßnahme handelt, hat die Stadt keinen direkten Einfluss auf die Realisierung der baulichen Umsetzung.

10. Erschließungskosten

Für den Bebauungsplan „August-Hagen-Weg“ fallen für die Stadt keine Kosten im Zusammenhang mit dem erforderlichen privaten Straßenbau-, Entwässerungs-, Verkehrsgrün, oder Ausgleichsmaßnahmen an. Sonstige evtl. erforderliche Kosten (insbesondere die Abbruchkosten für den Schreinereibetrieb mit evtl. Entsorgung von Altlasten) haben die Privateigentümer oder Investoren selbst zu bezahlen.

Spaichingen, den 21.04.2008

Schuhmacher
Bürgermeister

STADT SPAICHINGEN 6 KREIS TUTTLINGEN

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

19.12.2007

Bebauungsplan „August-Hagen-Weg“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 25.11.2007 und den örtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2007 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

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

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).

3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 14.12.2004 (GBl.S. 578).

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

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) — § 4 BauNVO

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zugelassen werden:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) 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.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze vorgeschrieben.

Gebäudehöhen

Firsthöhen und Traufhöhen werden entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone und der Systemskizzen A und B als Mindest-(mind.) und Höchstwerte (max.) vorgeschrieben.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen bezieht sich jeweils auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, diese wird im Genehmigungsverfahren festgesetzt.

Traufhöhe (TH)

Als maximale Traufhöhe TH wird das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Aussenwand mit der Dachhaut definiert.

Firsthöhe (FH)

Als maximale Firsthöhe FH wird das Maß des höchsten Punktes des Daches (First) definiert.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22BauNVO

entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

o = offene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 23 BauNVO

Sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenze zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Als Höchstgrenze werden pro Einzel- und Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten festgesetzt.

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

7.1 Garagen und Stellplätze

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

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.

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

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

9.2 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

10.1 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.

10.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Aussenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 21.04.2008

Schuhmacher
Bürgermeister



STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

19.12.2007

Bebauungsplan „August-Hagen-Weg“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 25.11.2007 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2007 werden folgende

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 14.12.2004 (GBl.S. 578).

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

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Dachform und Dachausbildung

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

Dabei bedeuten:
SD = Satteldach
PD = Pultdach

Als Satteldach entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung gelten auch gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz am First nicht mehr als 1,3 m Beträgt.

1.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind mit Flach- Pult- oder Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 18° zu versehen.
Flachdächer bis 3° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus standortgerechten Kräutern und Gräsern 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 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie in die Dachfläche so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage ist im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge wegen evtl. Bodenverunreinigung nicht gewaschen werden.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentliche Straße sind 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu führen. Einfriedungen als Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,30 m - im Bereich der an Straßeneinmündungen freizuhaltenden Sichtdreiecke 0,80 m - zulässig.

Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

4. Pflanzgebot und Unterhaltung

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (**HPNV**). Das Pflanzen reiner Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

4.1 Pflanzbindung und Unterhaltung

Auf den privaten Baugrundstücken ist ab 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Baum II. Ordnung lt. Pflanzenliste (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen.
Ab 600 m² Grundstücksfläche kann stattdessen auch ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste gesetzt werden.

Zusätzlich zu den Bäumen der Pflanzliste können einheimische Obstbäume gepflanzt werden.

Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

5. Abgrabungen und Auffüllungen

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

b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.60 m zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

c) Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 26,5 Grad (Höhe:Länge = 1:2), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen. Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.

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

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

7. Oberirdische Behälter

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

8. Müllbehälter

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

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

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

D. Hinweise

a) Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßen-

baues einheitlich befestigt. Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.

Spaichingen, den 21.04.2008

Schuhmacher
Bürgermeister

STADT SPAICHINGEN 6 KREIS TUTTLINGEN

Heuberger Bote vom 19.04.2008

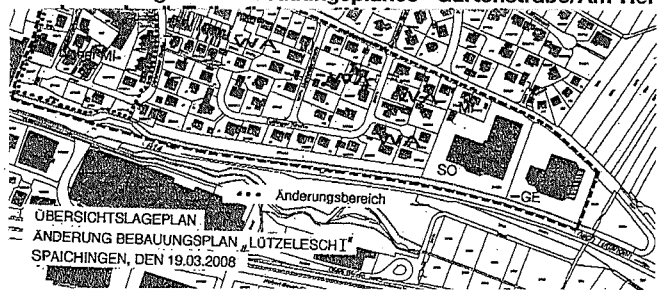
Amtliche Bekanntmachungen

Stadt
SPAICHINGEN

Amtliche Bekanntmachung

Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen

1. Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gartenstraße/Am Hei-



3. Neunte Änderung des Bebauungsplanes "Bulzen I"
- **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Einladung zur Bürgerbeteiligung**

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 7.4.2008 beschlossen, den Bebauungsplan "Bulzen I" zu ändern. Der Beschluss wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB hiermit bekanntgemacht.

Vorgesehen ist, in einem Teilbereich die Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl sowie die Anzahl der Geschosse zu ändern. Im Zusammenhang mit der Marktplatzumgestaltung wird im Bebauungsplan ergänzend dargestellt:

- Verlängerung des Rathausdaches in Richtung Marktplatz
- Neubau einer Stadtloggia mit WC-Anlage sowie
- Neubau von Schrägparkierungen entlang der Hauptstraße
- Umgestaltung des Busbahnhofes/Postplatzes mit zusätzlichem Dach

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet am

Donnerstag, 24.4.2008, 17.15 Uhr

spruchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Schuhmacher
Bürgermeister