

# Bebauungsplan "Hofener Ödle IV"

	Inhalt	Satzungsbeschluss	Begründung	Textfestsetzungen	Lageplan	Genehmigung Landratsamt	Rechtskraft
Urfassung		12.1.2004	28.8.2003	örtliche 14.8.2003 pl. n.d.H. 14.8.2003	7.7.2003		3.4.04
1. Änderung							
2. Änderung							
3. Änderung							
4. Änderung							
5. Änderung							
6. Änderung							



# BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR STADT SPAICHINGEN

OBJEKT HOFENER ÖSCHLE IV

MASSTAB

1/500

## BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR.

GEFERTIGT

ÄNDERUNGEN

GESEHEN

07.07.03 / 29.09.03 Be.

AL.

# VERFAHRENSVERMERKE:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat  | 13.01.2003              |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                    | 12.07.2003              |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange                               | 17.03.2003              |
| 4. Bürgerbeteiligung   | 17.07.2003              |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat                                 | 13. 10. 2003            |
| 6. Öffentliche Auslegung   | 05.11.2003 — 05.12.2003 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange                          | 17. 03. 2003            |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR                       | 12. 01. 2004            |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 12.01. 2004             |
| 10. Vorlage an das Landratsamt   | _____                   |
| 11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes                                    | _____                   |
| 12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung                      |                         |
| 13. Öffentliche Bekanntmachung   | 3.4.04                  |
| 14. Bestätigung der Rechtskraft  |                         |

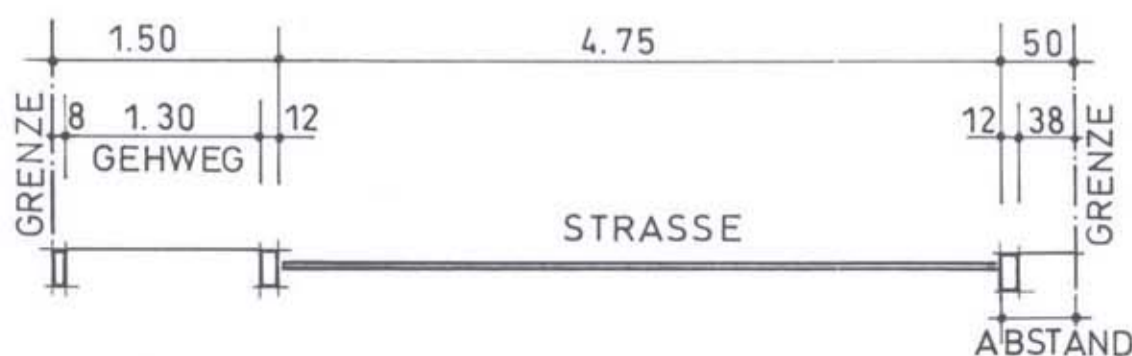


	<b>BAUAMT</b> FÜR STADT SPANDAU OBJEKT HOCHHAUS
MASSTAB <b>1/500</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN</b>
PLAN NR.	GEFERTIGT 07.07.03 / 29.09.03

Diagram illustrating a vertical landscape section with various layers and features:

- Top layer: WA
- Layer 1: II (I+U)
- Layer 2: II (I+D)
- Layer 3: 0.3
- Layer 4: 0.8
- Layer 5: 0
- Angle:  $\Lambda 38-46^\circ$
- Layer 6: GA
- Layer 7: UGGA
- Layer 8: 1.50
- Layer 9: 4.75
- Layer 10: 0.50
- Layer 11: EFH
- Layer 12: LT
- Layer 13: LT
- Layer 14: A series of small triangles representing a textured surface.
- Layer 15: A blue horizontal band with a wavy line and an arrow.
- Layer 16: A green cloud-like shape.
- Layer 17: A black circle with a white cross.
- Layer 18: A yellow sun-like shape.
- Layer 19: A green circle with a white cross.
- Layer 20: A green circle with a white cross.
- Layer 21: A green circle with a white cross.
- Layer 22: A green cloud-like shape.
- Layer 23: A green circle with a white cross.
- Layer 24: A green circle with a white cross.
- Layer 25: A green circle with a white cross.
- Layer 26: A green circle with a white cross.
- Layer 27: A green circle with a white cross.
- Layer 28: A green circle with a white cross.
- Layer 29: A green circle with a white cross.
- Layer 30: A green circle with a white cross.
- Layer 31: A green circle with a white cross.
- Layer 32: A green circle with a white cross.
- Layer 33: A green circle with a white cross.
- Layer 34: A green circle with a white cross.
- Layer 35: A green circle with a white cross.
- Layer 36: A green circle with a white cross.
- Layer 37: A green circle with a white cross.
- Layer 38: A green circle with a white cross.
- Layer 39: A green circle with a white cross.
- Layer 40: A green circle with a white cross.
- Layer 41: A green circle with a white cross.
- Layer 42: A green circle with a white cross.
- Layer 43: A green circle with a white cross.
- Layer 44: A green circle with a white cross.
- Layer 45: A green circle with a white cross.
- Layer 46: A green circle with a white cross.
- Layer 47: A green circle with a white cross.
- Layer 48: A green circle with a white cross.
- Layer 49: A green circle with a white cross.
- Layer 50: A green circle with a white cross.
- Layer 51: A green circle with a white cross.
- Layer 52: A green circle with a white cross.
- Layer 53: A green circle with a white cross.
- Layer 54: A green circle with a white cross.
- Layer 55: A green circle with a white cross.
- Layer 56: A green circle with a white cross.
- Layer 57: A green circle with a white cross.
- Layer 58: A green circle with a white cross.
- Layer 59: A green circle with a white cross.
- Layer 60: A green circle with a white cross.
- Layer 61: A green circle with a white cross.
- Layer 62: A green circle with a white cross.
- Layer 63: A green circle with a white cross.
- Layer 64: A green circle with a white cross.
- Layer 65: A green circle with a white cross.
- Layer 66: A green circle with a white cross.
- Layer 67: A green circle with a white cross.
- Layer 68: A green circle with a white cross.
- Layer 69: A green circle with a white cross.
- Layer 70: A green circle with a white cross.
- Layer 71: A green circle with a white cross.
- Layer 72: A green circle with a white cross.
- Layer 73: A green circle with a white cross.
- Layer 74: A green circle with a white cross.
- Layer 75: A green circle with a white cross.
- Layer 76: A green circle with a white cross.
- Layer 77: A green circle with a white cross.
- Layer 78: A green circle with a white cross.
- Layer 79: A green circle with a white cross.
- Layer 80: A green circle with a white cross.
- Layer 81: A green circle with a white cross.
- Layer 82: A green circle with a white cross.
- Layer 83: A green circle with a white cross.
- Layer 84: A green circle with a white cross.
- Layer 85: A green circle with a white cross.
- Layer 86: A green circle with a white cross.
- Layer 87: A green circle with a white cross.
- Layer 88: A green circle with a white cross.
- Layer 89: A green circle with a white cross.
- Layer 90: A green circle with a white cross.
- Layer 91: A green circle with a white cross.
- Layer 92: A green circle with a white cross.
- Layer 93: A green circle with a white cross.
- Layer 94: A green circle with a white cross.
- Layer 95: A green circle with a white cross.
- Layer 96: A green circle with a white cross.
- Layer 97: A green circle with a white cross.
- Layer 98: A green circle with a white cross.
- Layer 99: A green circle with a white cross.
- Layer 100: A green circle with a white cross.

## DACHENTWÄSSERUNG IN ÖFFENTL. ENTWÄSSERUNGSMULDE + ZISTERNE



38-46°

DG II (I+U / I+D)

EG

AUSGANGSHÖHE

TRAUFGESIMS

UG

2.90

9.50

MAX. FIRSTHÖHE

NE-HÖHE

## NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II(I+U/I+D)
0.3	0.8
	0

$\Delta 38-46^{\circ}$

## Bebauungsplan „Hofener Öschle IV“

### **Begründung nach § 9 (8) BauGB**

#### **mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat hat am 13.01.2003 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Hofener Öschle IV“ aufzustellen. Die Ausweisung von 12 Bauplätzen soll dazu dienen, eine Übergangslösung für einheimische Bauinteressenten zu finden, bis das nächste größere Baugebiet baureif geworden ist.

#### **2. Rechtsverhältnis**

In der genehmigten 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist diese Baufläche als Wohnbaufläche 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 Stadt Spaichingen konnte alle zur Neubebauung vorgesehenen Grundstücke erwerben. Mit dem Flurstück 4370/1 (Technikgebäude des Zweckverbandes Bodensee- Wasserversorgung) ist noch eine Grundstücksarrondierung vorzunehmen und eine Vereinbarung zur Verlegung des Steuerkabels abzuschließen.

Zwischen dem Spielplatz – Hofener Wäldle – und dem geplanten Baugebiet liegt das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 160.

Die Parzelle 4362 wurde im genehmigten Flächennutzungsplan nicht überplant, da eine bauliche Nutzung dieses Grundstückes durch die querenden Leitungen, nicht für möglich angesehen wurde.

Mit der Erschließung von „Hofener Öschle IV“ soll die 20- KV- Leitung der EnBW Tuttlingen auf eine Länge von ca. 300 m abgebaut werden.

Die querende Wasserleitung der Hohenberg Wasserversorgung wird dem Bedarf entsprechend verlegt.

Ein Waldabstand von 30.00 m wird eingehalten.

### 3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich „Hofener Öschle IV“ mit 1.7787 ha schließt östlich und bergseitig an „Hofener Öschle III“ an. Die geplante Bebauung entspricht nach Art und Maß der baulichen Nutzung dem angrenzenden Baugebiet. Die Höhenlage beträgt ca. 700 m üNN. Für die 4 unterhalb des Biotops liegenden Wohngebäude sind private Druckerhöhungsanlagen zur Wasserversorgung einzuplanen.

Die bebaubare, neu überplante Fläche hat eine Größe von 0,8564 ha. Dies entspricht einer mittleren Bauplatzgröße von ca. 714 m<sup>2</sup>. Die relativ große mittlere Bauplatzgröße ergibt sich durch die Leitung der Bodensee- Wasserversorgung und durch die gegebenen Planungsfestpunkte.

### 4. Umweltschützende Belange

Bei der Darstellung im FNP ist die Gebietsausweisung ordnungsgemäß abgewogen worden. Eine detaillierte Untersuchung mit Abwägung erfolgt in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG (auf die Anlage wird verwiesen).

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisiert werden. Hierfür stehen 4 Flächen zur Verfügung. Es sollen 11 Laubbäume entlang den Straßen gepflanzt werden, die als „Straßenbegleitgrün“ ein wichtiges Element im Straßenraum darstellen. Zur Verwirklichung der Maßnahmen soll mit dem Landratsamt ein öffentlich rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen gehören z.B. Hangwasserauffanggräben, Bepflanzungen von Laubbäumen einschließlich deren Unterhaltung und Pflege. Auf die Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 135 c Nr. 1 BauGB wird verwiesen.

Die entstehenden Kosten werden anteilig nach § 135 a – c BauGB an die künftigen Grundstückseigentümer verrechnet. Als Abrechnungsgrundlage gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) rechtskräftig seit 25.02.2002.

Das bestehende Biotop Nr. 160 wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt oder verändert.

### 5. Erschließung

#### a) Allgemeines

Die Baugebieterschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendepalte. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind für die zugehende Baufläche vorgerichtet. Das Baugebiet ist durchgangsverkehrsfrei.

#### b) Verkehrerschließung

Die Erschließungsanlage wird 4,75 m breit und mit einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite ausgebaut. Sie endet mit einer Wendepalte (Ø = 14,50 m) und fußläufigen Anbindungen an die freie Landschaft. Es ist geplant 10 unversiegelte öffentliche Stellplätze an der Wendepalte anzulegen. Das Baugebiet wird an die vorhandene 30 km/h- Zone des angrenzenden Baugebietes „Hofener Öschle III“ angeschlossen.

Über den angrenzenden Heubergwanderweg kann das Stadtgebiet bzw. Kindergarten und Schillerschule bequem mit dem Fahrrad erreicht werden.

Die Hangwasserauffanggräben werden auf öffentlichen Grundstücken erstellt und von der Stadt unterhalten.

c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die neuen Baugebiete in Hofen sind bislang vom ÖPNV nicht erschlossen. Eine Erschließung setzt aber eine völlig neue Planung des Stadtverkehrs voraus.

Das Landratsamt –Nahverkehrsamt- will in Zusammenhang mit dem geplanten Ringzug in der nächsten Zeit Vorschläge aufzeigen.

d) Ruhender Verkehr

Die Anlage zur Parkierung erfolgt entsprechend den Bauvorschriften auf den Privatgrundstücken. Durch die Konzeption der schmalen Stichstraßen, die der Flächenversiegelung entgegenwirken sollen, wird die Ausweisung von Stellplätzen bzw. Garagen, abweichend von den Erfordernissen der Landesbauordnung, festgelegt.

Die öffentlichen Stellplätze an der Wendeplatte sowie die privaten Stellplätze, Garagenvorflächen und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigem Material (Splitt, Rasengittersteine, Fahrstreifen o. ä.) ohne Betonunterbau zu befestigen.

e) Wasser- und Energieversorgung

Der **Wasserruhedruck** an der Übergabestation (Wasseruhr) liegt knapp bei 1,5 bar. Zur Verbesserung der Wasserversorgung und der Löschwasserversorgung soll eine zusätzliche Ringleitung über den Heubergwanderweg in Richtung Hochbehälter Stockäcker gebaut werden.

Allen Bauherren wird empfohlen, eine hydraulische, günstige Wasserinstallation vorzunehmen (größerer Leitungsdruckmesser). Ferner wird empfohlen, dass im ganzen Baugebiet private Druckerhöhungsanlagen installiert werden; für die Gebäude 7, 9, 11 und 13 werden diese Druckerhöhungsanlagen zwingend gefordert.

Die **Energieversorgung** wird einvernehmlich mit der EnBW geregelt. Der gewünschte Verteilerstandort zur Versorgung mit Strom ist im Plan ausgewiesen. Die Standortempfehlung gilt auch für die Versorgung mit Schwachstrom.

f) Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden getrennt abgeleitet. Die beiden Gebäude 1 und 3 müssen Retentionszisternen bauen. Deren Dachflächenwasser ist in die geplante offene Entwässerungsmulde einzuleiten. Den weiteren Bauherren werden Regenwasserzisternen empfohlen.

Die Gebäudedrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden (Ziel: Reduzierung von Fremdwasser auf der Kläranlage).

## 6. Spielplatz „Hofener Wäldle“

Der angrenzende Spielplatz „Hofener Wäldle“ hat ein Einzugsgebiet, das über die gesamten Baugebiete „Hofener Öschle I, II und III“ hinausgeht.

Zur Verringerung von Lärmbelästigungen soll die vorhandene Wetterschutzhütte und der Grillplatz aufgehoben werden.

## 7. Erddeponie „Hofener Ried“

Im Nordosten grenzt die städtische Erddeponie „Hofener Ried“ an. Die Zufahrt zu dieser Erddeponie durchquert das geplante Baugebiet.

Die künftigen Anwohner müssen mit gewissen Belästigungen, die mit dem Betrieb dieser Deponie zusammenhängen, rechnen. Zur Zeit gibt es Überlegungen zur Reduzierung des Deponieaufkommens bzw. des – betriebes.

## 8. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücke

Aus städtebaulichen Gründen sind größere Geländeabgrabungen bzw. auffüllungen unerwünscht. Sofern solche Geländeänderungen dennoch von den privaten Bauherren gewünscht oder benötigt werden, sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Die Standsicherheit des Straßenkörpers soll durch diese Festsetzungen gewährleistet bleiben.

## 9. 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) Spielplatz „Hofener Wäldle“

(siehe Ziffer 6. dieser Begründung).

### b) Erddeponie „Hofener Ried“

(siehe Ziffer 7. dieser Begründung).

### c) Aussiedlerhof Staudenmayer und landwirtschaftliche Nutzung der nordwestlichen angrenzenden Grundstücke

Der Aussiedlerhof Staudenmayer liegt in ca. 400 m Entfernung (in nord-westlicher Richtung).

Angrenzend zum Burenweg werden die Grundstücke landwirtschaftlich oder mit einer Pferdekoppel genutzt. Gewisse Geruchsimmissionen sind möglich.

### d) Kläranlage Spaichingen

Die Kläranlage befindet sich in ca. 900 m Entfernung. Gewisse Geruchsimmissionen sind je nach Windrichtung ab und zu möglich.

e) **Geplante Umgehungsstraße Spaichingen / Balgheim i. Z. d. B 14**

Die Straßenbauverwaltung weist auf den Vorentwurf der Planung für die Umgehungsstraße hin. Evtl. Lärmimmissionen sind bei entsprechenden Windrichtungen nicht ausgeschlossen.

**10. Erschließungszeitraum**

Das Gebiet soll voraussichtlich im Jahr 2004 erschlossen werden.

**11. Erschließungskosten für das Gesamtgebiet**

Für das Baugebiet „Hofener Öschle IV“ fallen voraussichtlich folgende Kosten an: Kostenstand 6/03 einschließlich Planungs- und Bauleitungskosten, jedoch ohne Vermessungskosten und Grunderwerb.

1.	Straßenbau im Erschließungsgebiet (mit Gehwegen) einschließlich Fußweg zum Burenweg	205.000,00 €
2.	Entwässerung (Trennsystem) im Erschließungsgebiet einschließlich Hausanschlüsse	88.000,00 €
3.	Entwässerung (Hangwasser und Dachflächen) offene und verdolte Gräben	82.000,00 €
4.	Verkehrsgrün (öffentliches Grün) Bäume und Sträucher	5.000,00 €
5.	Beleuchtung (Straßen und Wege)	16.000,00 €
6.	Wasserversorgung im Erschließungsgebiet	46.000,00 €
7.	Bezuschussung für 2 Zisternen	1.000,00 €
8.	Verlegung der Wasserleitung Hohenberg –Wasserversorgung	25.000,00 €
9.	Ausgleichsmaßnahmen	33.000,00 €
10.	Umbau- und Abbaukosten der 20 kV- Leitung	42.000,00 €
	<b>Gesamtkosten incl. MwSt.</b>	<b>543.000,00 €</b>

Die erforderlichen Kosten werden entsprechend der Realisierung der Erschließung in die jeweiligen Haushaltspläne eingestellt.

Die ermittelten Kosten können sich nach Ausführungsart und Zustand des Untergrundes noch geringfügig verändern. Exakte Ausschreibungen, die nach der Festlegung des Ausführungsmaterials vorgenommen werden, ergeben zu einem späteren Zeitpunkt genaue Werte.

Teufel  
Bürgermeister

Anlage: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG

\\RIGSP01\DATEN\BAUAMT\Zimmermann\KESTEL\Bebauungspläne\Spaichingen (Hofener Öschle IV, Begründung).doc

## **Bebauungsplan „Hofener Öschle IV“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 7.7.2003 und den örtlichen Bauvorschriften vom 14.8.2003 werden folgende

### **bauplanungsrechtliche Bebauungsvorschriften**

festgelegt.

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995, S. 617) geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466)

#### **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**

- 1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Absatz 1 + 2 BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 3 WE je freistehendem Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

- 2.4.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind max. 2 WE je Gebäudeteil zulässig.

## 2.5 Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz zu erstellen. Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße. Es sind folgende Stellplätze erforderlich: Bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 Stellplatz, bis 100 m<sup>2</sup> = 1,5 Stellplätze. Sind mehrere Wohneinheiten bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten 3, für 3 Wohneinheiten 5 Stellplätze verlangt. Über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

## 3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Es sind Einzel-Doppelhäuser sowie eine Hausgruppe zulässig.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfistrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.

## 3.3 Garagen

- a) Garagen sind innerhalb der Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes anzuordnen. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind gegen den Straßenraum mit gleichen Dachneigungen auszuführen. Die zweitbeantragte oder angezeigte Garage hat sich anzupassen.
- b) Garagen können auch als Einbau im oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Angebaute Garagen außerhalb der Flächen für Garagen dürfen die Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten.
- c) Angebaute Garagen sind mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu versehen. Dies gilt nicht bei zusammengebauten Grenzgaragen.

## 4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind nur an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig:

Überdachte Freisitze sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundflächen 20 m<sup>2</sup>, Gesamthöhe 2,80 m, Deckung waagrechte Holzbalken oder Metallkonstruktion, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf  $\frac{3}{4}$  der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

#### 4.3 Geräte- und Geschirrhütten, Unterstellmöglichkeiten für Mülleimer

Zusätzlich zu einer Pergola ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit Ausnahme von Kleintierställen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich.

Als Vorgarten gilt derjenige Teil des Grundstücks zwischen dem Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 30 m<sup>3</sup> aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriss haben.

Die Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen; das Dach ist in Material und Farbe wie das Hauptgebäude einzudecken. (Gewächshäuser ausgenommen). Die Firsthöhe darf max. 3,00 m, die Traufhöhe soll ca. 2,00 m betragen.

#### C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den

Teufel  
Bürgermeister

## Bebauungsplan „Hofener Öschle IV“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 7.7.2003 und den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom 14.8.2003 werden folgende

### örtliche Bauvorschriften

festgelegt.

#### **A. Rechtsgrundlage**

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

#### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden**

- 1.1 Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.
- 1.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind, sofern nicht durch Planeinschrieb als Flachdach definiert, mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 28° DN zu versehen.
- 1.3 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 m zulässig. Schleppgauppen dürfen 1/3, die Summe der Einzelgauppen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind bis max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.

Alle Gauppen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

- 1.4 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem, braunem oder grauen Material vorzunehmen. Bei aneinandergebauten Garagen ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

### 1.5 Traufgesimshöhe

- a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 2,90 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.
- b) Ausnahmen können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

### 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von  $\pm 25$  cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

### 1.7 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Wassergebundene Wege und Zufahrten sind erwünscht und dürfen seitlich mit einem Randstein oder Pflasterbund eingefast sein. Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze 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.

### 1.8 Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von laubtragenden Hecken und Zäunen zulässig. Einfriedigungsmauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

Bei Erstellung von Zäunen sind diese durch standortgerechte Laubgehölze in Form von Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen.

Im Bereich der Sichtflächen an Straßeneinmündungen (siehe Planeinschrieb) dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m von Straßenoberkante gemessen, nicht überschreiten.

### 1.9 Pflanzbindung/Pflanzempfehlung

#### 1.9.1 Pflanzbindungen und Erhaltung der Bepflanzungen für öffentliche Bereiche

Westlich und östlich des Plangebietes pflanzt und unterhält die Stadt Spaichingen Bäume und Sträucher entsprechend dem Bebauungsplan.

### 1.9.2 Pflanzbindungen und Unterhaltung von Bepflanzungen für die privaten Bereiche

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Baum II. Ordnung lt. Pflanzenliste B (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste A gesetzt werden. Im Plan dargestellte punktuelle Pflanzbindungen können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

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

#### Punktuelle Pflanzbindung für Bäume – privat

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind mittelgroß- und großkronige Bäume laut Pflanzenlisten A und B zu pflanzen. Die Standorte der im Plan dargestellten Bäume können den örtlichen Erfordernissen zur Herstellung von Grundstückszufahrten angepaßt werden. Entlang der Erschließungsstraßen dürfen die im Plan dargestellten Pflanzbindungen max. 2 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. von der äußeren Gehwegkante entfernt gepflanzt werden.

#### Punktuelle Pflanzbindung für Bäume – öffentlich

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind großkronige Bäume durch die Stadt laut Pflanzenliste A (siehe Anlage – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG) zu pflanzen.

### 1.9.3 Pflanzempfehlungen

Im Plan sind Empfehlungen für Pflanzstandorte ausgewiesen. Diese können den örtlichen Erfordernissen angepaßt werden.

### 1.9.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

sind als Gartenflächen anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die Art der Bepflanzung ist aus den Pflanzlisten des Gutachtens zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu entnehmen.

### 1.10 Abgrabungen und Auffüllungen

- a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

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

#### 1.11 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

#### 1.12 Oberirdische Behälter

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

#### 1.13 Müllbehälter/Mülleimer

Für Müllbehälter/Mülleimer ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

#### 1.14 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

#### 1.15 Trennsysteme

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten. Die Auffanggräben für anfallendes Oberflächenwasser aus dem Gelände und dem Regenwasser der Dachflächen werden von der Stadt auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen angelegt. Dort, wo sich die Gräben auf Privatgrundstücken befinden, sind diese dauernd offen und funktionstüchtig zu pflegen und zu unterhalten.

#### 1.16 Retentionszisternen

Für 15 Gebäude, deren Dachflächenwasser in den Schwampenbach entwässert, sind zwingend Retentionszisternen mit einer Größe von ca. 5 m<sup>3</sup> zu errichten, die ein Speichervolumen von ca. 3 m<sup>3</sup> und ein Rückhaltevolumen von ca. 2 m<sup>2</sup> haben. Die Stadt hat ein Betretungsrecht der Grundstücke zur Kontrolle der Drosseleinrichtung dieser Retentionszisternen.

### D. Ordnungswidrigkeiten

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

## E. Hinweise

### a) Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt. Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.

### b) Zisternen für dezentrale Regenwassernutzung

Der Bau von Zisternen zur dezentralen Regenwassernutzung wird empfohlen. Hierbei sollten möglichst Zisternen mit Regenwasserdrosselung zum Einsatz kommen. Das Bauamt wird die Bauherren entsprechend beraten.

### c) Sonnenkollektoren, Solarnutzung, Photovoltaik

Die überwiegende Stellung der Gebäude ist für die Nutzung mit alternativen Energien geeignet. Sofern diese Anlagen erst später errichtet werden sollen, werden Leerrohre vom Dach zum Heizungskeller dringend empfohlen.

Spaichingen, den

Teufel  
Bürgermeister