

# "HOFENER ÖSCHLE III"

## "2. ÄNDERUNG 'HOFENER ÖSCHLE I' (TEILBEREICH)"



### BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR STADT SPAICHINGEN

OBJEKT **HOFENER ÖSCHLE III**  
2. ÄNDERUNG HOFENER ÖSCHLE I (TEILBEREICH)

MASSTAB

1/500

### BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR.

GEFERTIGT

19.7.1999

ÄNDERUNGEN

10.1.2000 / 13.3.2000

GESEHEN

AL. *Stallwe*

Verfahrensgang beglaubigt



Spaichingen, den 24. Aug. 2000

# VERFAHRENSVERMERKE

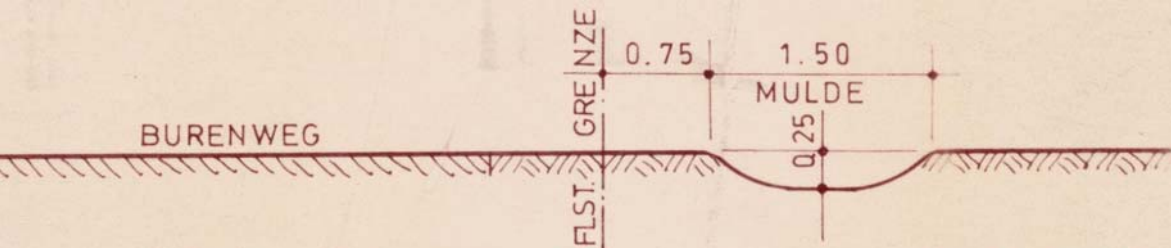
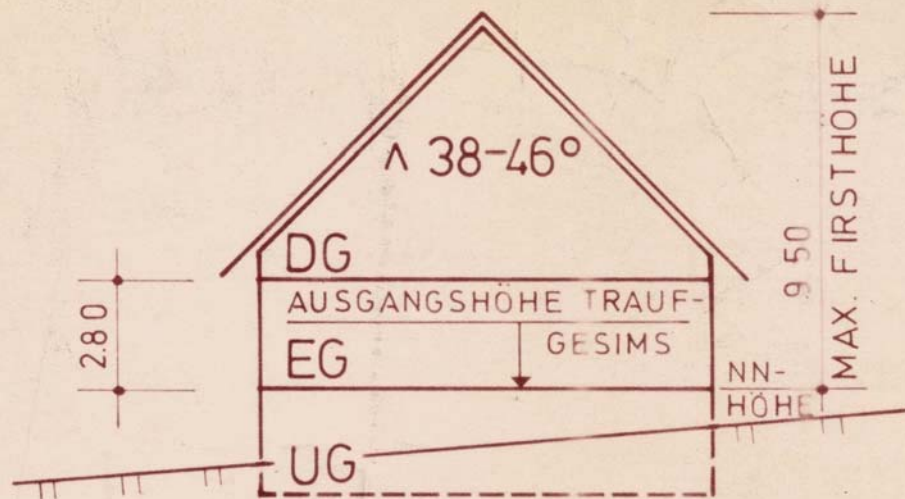
- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat  | 12.04.1999        |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                    | 11.09.1999        |
| 3. Eeteiligung der Träger öffentlicher Belange                               | 25.08.1999        |
| 4. Bürgerbeteiligung   | 16.09.1999        |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat                                 | 20.03.1999        |
| 6. Öffentliche Auslegung   | 13.4. – 15.5.2000 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange                          | 6.04.2000         |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR                       | 20.03.2000        |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 19.06.2000        |
| 10. Vorlage an das Landratsamt   |                   |
| 11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes                                    |                   |
| 12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung                      |                   |
| 13. Öffentliche Bekanntmachung   |                   |
| 14. Bestätigung der Rechtskraft  |                   |

# Zeichenerklärung

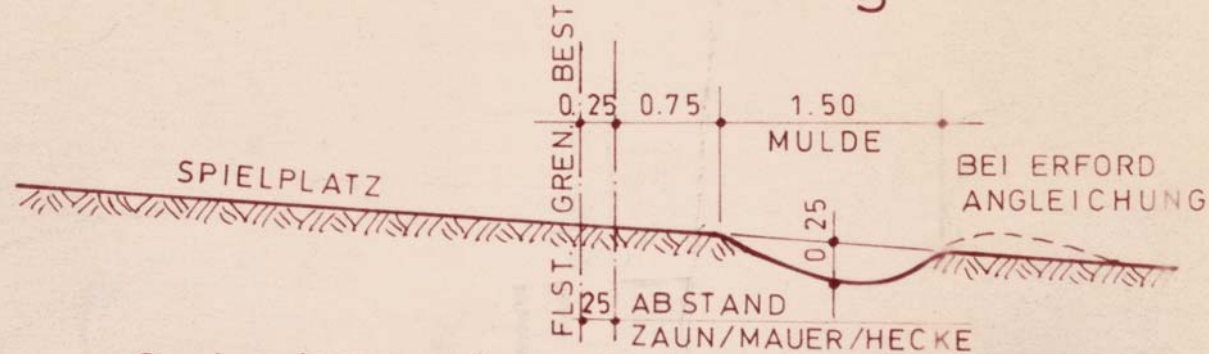
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
I(I+D/I+U)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (oberes Geschoss im Dachraum(Höchstgrenze)) (unteres Geschoss im Keller)
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
08	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o	OFFENE BAUWEISE
	NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG (siehe Planeinschrieb)
38-46°	DACHNEIGUNG(18-28° für freistehende Garagen) FD Flachdachgaragen begrünt
	FIRSTRICHTUNG (Gebäudestellung) für Garagen und Hauptgebäude
	SICHERHEITSSTREIFEN
	FAHRBAHN
	GEHWEG
	GEH-UND RADWEG (Lampen im Privatgrundstück)
	BAUGRENZE  BAUGRENZE WIRD AUFGEHOBEN
	FLÄCHENEMPFEHLUNG FÜR FREISTEHENDE GARAGEN MIT FIRSTRICHTUNG BZW. FLACHDACH BEGRÜNT (FD)+EINFÄHRRICHTUNG
UGGA	EMPFEHLUNG FÜR GARAGENSTANDORT (Untergeschossgarage)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES WIRD AUFGEHOBEN
	FÜR 2. BAUABSCHNITT
	BÖSCHUNGEN
	VERTEILER (Stark-und Schwachstrom)
	STRASSENBELEUCHTUNG
	ÜBERFLURHYDRANT
	MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN (Ver-und Entsorgung, Wasser, Gas, Strom, Abwasser, Post (§ 9 Abs.1 NR.21 BauGB.))
	ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE NACH § 9 Abs.1 NR.15 22 BauGB
	PFLANZBINDUNG (öffentl.)
	PFLANZBINDUNG (auf priv. Grundstücken)
	PFLANZEMPFEHLUNGEN (auf öffentlichen Grundstücken)
	EnBW
665.20	OBERKANTE ERDGESCHOSS ROHFUSSBODEN
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (Sichtfelder)
	ENTWÄSSERUNGSMULDE
	ANSCHLUSSZWANG FÜR RETENSIONSZISTERNEN
	DACHENTWÄSSERUNG , freier Ablauf zum Schwampenbach
DG/DB	DACHENTWÄSSERUNG AN GRABEN ODER BACH
M	DACHENTWÄSSERUNG AN MISCHKANAL ALLE RESTGEBÄUDE AN TRENNSYSTEM



# SYSTEMSKIZZE II (I+D I+U)

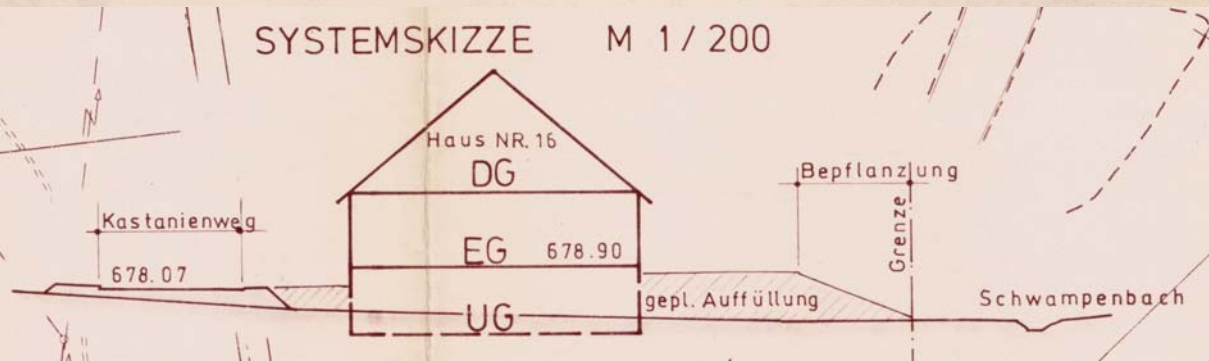


Schnitt am Burenweg M 1/50



# Schnitt beim Spielplatz M 1/50

SYSTEMSKIZZE M 1/200





# Stadt Spaichingen

## Amtliche Bekanntmachung

### Inkrafttreten von Bebauungsplänen

#### 1. „Hofener Öschle III“/ 2. Änderung „Hofener Öschle I“ (Teilbereich)

Der Bebauungsplan „Hofener Öschle III“/2. Änderung „Hofener Öschle I“ (Teilbereich) wurde vom Gemeinderat am 19.06.2000 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom 19.07.1999/10.01.2000/13.03.2000.

#### 2. „Wangen III“/6. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich)

Der Bebauungsplan „Wangen III“/6. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich) wurde vom Gemeinderat am 19.06.2000 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom 13.07.1999/13.03.2000.

Mit dieser Bekanntmachung treten die

Bebauungspläne Hofener Öschle III“/2. Änderung „Hofener Öschle I“ (Teilbereich) und „Wangen III“/6. Änderung „Eschenwasen I“ (Teilbereich)

in Kraft. Jedermann kann sie bei der Stadt Spaichingen, Zimmer 30, Marktplatz 19, in 78549 Spaichingen, einsehen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung wird nach § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres in den Fällen des § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, innerhalb von 7 Jahren bei Mängeln der Abwägung seit Bekanntmachung dieser Bebauungspläne gegenüber der Stadt Spaichingen schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Ein Normenkontrollantrag kann von jedermann, der einen Nachteil durch die Rechtsvorschrift erlitten hat, innerhalb von zwei Jahren beim Verwaltungsgerichtshof gestellt werden (§ 47 Abs. 2 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Veröffentl. Samstag 01.07.2000

Bebauungsplan „Hofener Öschle III“/  
2. Änderung „Hofener Öschle I“ (Teilbereich) in Spaichingen

**Begründung nach § 9 (8) BauGB**

**I. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat hat am 24.04.1995 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Hofener Öschle III“ zu erstellen. Das Plangebiet mit einer Fläche von 3,7 ha hätte einen 2. Bauabschnitt „Hofener Öschle IV“ erforderlich gemacht. Es war abzusehen, dass sich der Grunderwerb verzögern würde. Deshalb wurde zwischenzeitlich das Baugebiet „Hinterer Grund III“ dessen Gesamtfläche im Eigentum der Stadt war, erschlossen. Heute ist dieses Gebiet bebaut. Die Stadt kann derzeit keine Wohnbauplätze für Spaichinger Bürger anbieten.

Nachdem der Kauf von Grundstücken im Bereich „Hofener Öschle III“ annähernd abgeschlossen ist, (es fehlen noch zwei Parzellen im Gesamtgebiet) hat der Gemeinderat am 12.04.1999 beschlossen, den Bebauungsplan mit einer geänderten Abgrenzung neu aufzustellen. „Hofener Öschle III“ und „Hofener Öschle IV“ werden zu „Hofener Öschle III“ mit einer Größe von 9,3012 ha zusammengefasst. Hierin sind Flächen, die nicht zur Bebauung vorgesehen sind, Ausgleichsflächen am Schwampenbach und Entwässerungsgräben mit Begleitgrün (0,6686 ha) westlich des Baugebietes, enthalten.

**II. Rechtsverhältnisse**

Das geplante Baugebiet ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen (2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes – genehmigte Fassung) ausgewiesen. Zur Zeit wird die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Das geplante Baugebiet „Hofener Öschle III“ ist darin ebenfalls enthalten. Die Gebietsausweisung als Wohnbaufläche entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung und ist aus der genehmigten, vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Die städtebauliche Entwicklung ist den Zielen der Raumordnung angepaßt und fügt sich nahtlos an die angrenzende Bebauung. Die öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen der Detailplanung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Wünsche und Anregungen des Technischen Ausschusses wurden in die Planung eingearbeitet. Im Plangebiet am Schwampenbach liegen zwei gem. § 24 a NatSchG geschützte Biotope. Diese bleiben von Eingriffen unberührt. Der Schwampenbach wird lage- und höhenmäßig nicht verändert. Einmündungen von Oberflächenwasser werden in Fließrichtung mit Gefälle, außerhalb der Biotope angeschlossen. Bachrandstreifen bleiben erhalten. Die Querung des Baches mit dem Fuß- und Radweg und mit der neu zu verlegenden Brunnenleitung beeinträchtigen die Talaue und die natürlichen Über-schwemmungsflächen nicht.

Die Grundstücke befinden sich bis auf zwei Parzellen im Eigentum der Stadt Spaichingen. Es wird davon ausgegangen, dass ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung nicht notwendig wird.

Im südlichen Planbereich (Vogesenstraße) wird der genehmigte Bebauungsplan „Hofener Öschle I“ mit einer Fläche von ca. 0,2548 ha in den Bebauungsplan „Hofener Öschle III“ einbezogen. Im Überlappungsbereich wird die Verkehrserschließung und eine Baugrenze geringfügig geändert.

Die Grundstücksgrenzen im Anschlussbereich werden angepaßt. Durch die Überplanung wird die Teilbereichsfläche im Geltungsbereich „Hofener Öschle I“ aufgehoben. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hofener Öschle III“.

Das Gebiet soll in mindestens zwei Erschließungsabschnitte aufgeteilt werden.

### III. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand. Der Geltungsbereich grenzt westlich an das Baugebiet „Hofener Öschle I + II“ und südlich an das Baugebiet „Schwampenbühl II“ an. Nördlich wird das Gebiet begrenzt durch die Parzellen 4500, 4557/2, 4562, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567/1, 4567/2, 4569, 4570, 4571, 4572, 4573 und 4574. Die östliche Abgrenzung bilden die Parzellen 4372/1, 4362, 4356 und 4303. Über die Parzelle 4491 und über den Feldweg 4504/4 (Verdolungstrecke) wird das Oberflächenwasser (Trennsystem) in den Schlüsselgraben abgeleitet.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Hauptleitung der Bodensee-Wasserversorgung (BWV), deren Leitungstrasse zwei Parzellen des Baugebietes quert. Im Schutzbereich der Leitung bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Die 20 kV-Leitung Spaichingen – Denklingen der Energie Baden-Württemberg (EnBW) tangiert das Baugebiet an gleicher Stelle wie die BWV, jedoch ohne Beschränkungen für die geplante Bebauung.

Die das Biotop Nr. 158 a querende Brunnenleitung wird stillgelegt und erhält zwischen den Gebäuden Kastanienweg 20 und 22 eine neue Trasse im öffentlichen Verkehrsbereich.

### IV. Bauliche Eingliederung und Plankonzept

#### a) Topographie und mögliche Beeinträchtigungen

Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten um 25 Höhenmeter, was ca. 6,25 % Gefälle entspricht. In Längsrichtung befindet sich ein leichter Höhenrücken, dem der geplante Geh- und Radweg folgt. Der Baugrund ist zur Bebauung mit Wohnhäusern geeignet.

Mächtige Decken aus Weißjurahangschutt über Opalinuston bedeckt den Planbereich. Kantige und plattige Kalkstücke sind mit tonigen Bestandteilen des untersten Weißen Jura und des obersten Braunen Jura gemischt. Lediglich in den Niederungen des Schwampenbaches und des Schlüsselgrabens sind quartäre Lehme und Kiese angeschwemmt worden.

Bei den Böden aus Jurahangschutt handelt es sich um ziemlich tiefgründige und humose Untergründe. Kleine Gesteinsstücke treten in den unteren Hangzonen etwas zurück, dafür nehmen gegenüber höher gelegenen Hangzonen lehmigtonige Abtragungs- und Verwitterungsmassen zu. Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten und bei Besonderheiten, die beim Baugrubenaushub auftreten wird empfohlen, frühzeitig ingenieur-geologische Beratung in Anspruch zu nehmen.



Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (kürzeste Entfernung zur künftigen Wohnnutzung ca. 330 m). Bei ungünstiger Windrichtung könnten Geruchsemissionen auftreten.

Die Zufahrt zur Erddeponie „Hofener Ried“ erfolgt mittelfristig noch über das geplante Baugebiet „Hofener Öschle III“. Mit Beeinträchtigungen durch den Fahrverkehr und dessen Folgen ist zu rechnen.

Nordöstlich des Wohngebietes befindet sich auf Parzelle 3491/1 der Spielplatz „Hofener Wäldle“. Der Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden beträgt ca. 65,00 m. Der Platz wird gelegentlich für Vereinsfeste genutzt. Vom Spielplatz können gewisse Störungen ausgehen.

Auf die unter Punkt III erwähnten Leitungen der BWV und EnBW wird verwiesen.

Die Parzellen zwischen dem nordöstlichen Baugebietsrand und dem Spielplatz sind mittelfristig zur Bebauung vorgesehen.

#### **b) Begrünungen, offene Wassergräben und Retentionszisternen**

Zwischen der geplanten Bebauung und dem Eichenweg wird die Talaue des Schwampenbaches mit 0,8611 ha von der Bebauung freigehalten. Der Grünbestand „Hofener Ried“ wurde durch Zukauf von einigen Privatparzellen vergrößert, um die Biotope Nr. 158 a und 158 b im Bestand zu sichern und um notwendige Ausgleichsflächen bereitzustellen. Mit den Begrünungen in diesem Bereich und auf den Parzellen 4501 und 4558 sowie weiteren Maßnahmen in den privaten Grundstücksbereichen sind die zu erwartenden Eingriffe durch die Baugebietsausweisung kompensiert.

In der Begründung werden Aussagen und Ergebnisse aus dem Gutachten zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 8 a BNatSchG nicht noch einmal dargelegt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und kann durch die künftigen Bauherren im Bauamt der Stadt Spaichingen eingesehen werden. Der Genehmigungsbehörde wurde bereits eine Fertigung im Zuge des § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt.

Bepflanzungen im Privatbereich sind über die Bauvorschriften definiert und teilweise Planbestandteil. Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sind über den Bebauungsplan durch Plan-einschrieb geregelt.

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 Spaichingen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen angelegt. Dort wo sich die Gräben auf Privatgrundstücken befinden, sind diese dauernd freizuhalten und funktionstüchtig zu pflegen und zu unterhalten. Ca. 85 % des Oberflächenwassers wird in den Schlüsselgraben abgeführt. Das Einleiten von Dachflächenwasser in den Schwampenbach erfolgt über vorgeschaltete **Retentionszisternen**, die für 15 Grundstücke zwingend gefordert werden. Diese Retentionszisternen müssen eine Größe von ca. 5 m<sup>3</sup> haben, die sich in ca. 3 m<sup>3</sup> - Speichervolumen und ca. 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen aufteilen. Die Stadt gewährt hierfür einen Zuschuss in Höhe von DM 1.000, wenn die Zisternen mit einer Drosseleinrichtung versehen werden und der Stadt die Kontrollbefugnis eingeräumt wird.

Das Dachflächenwasser der Gebäude Kastanienweg 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 und 24 wird über die gemeindeeigenen Parzellen oberflächlich in Richtung Schwampenbach abgeleitet.

### c) Baugebietsgröße und Bebauung

Das Gesamtgebiet hat entsprechend dem Geltungsbereich eine Größe von 9.3012 ha. Die Grünfläche „Hofener Ried“ ist 0.8611 ha groß. Die Retentionsflächen zur Regenwasserableitung einschließlich Begrünung sowie den angrenzenden Feldwegen sind 0.6686 ha groß.

Die zur Bebauung ausgewiesene Fläche hat eine Größe von 7.5167 ha. Nach Abzug der Verkehrsflächen (16,6 %) steht eine reine Baufläche von 6.2679 ha zur Verfügung. Bei 101 Bauplätzen für das Gesamtgebiet ergibt sich eine mittlere Bauplatzgröße von ca. 620 m<sup>2</sup>.

Der relativ hohe Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche resultiert aus dem geplanten Geh- und Radwegenetz.

Es ist ein **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO geplant, in welchem zweistöckige Wohngebäude bis max. 46° Dachneigung errichtet werden können. Dabei kann entweder das Dachgeschoss oder das Untergeschoss als Vollgeschoss genutzt werden. Die Gebäude wurden soweit wie möglich auf „Lücke“ gesetzt, um eine optimale Belichtung und Aussicht zu gewährleisten. Aus verkehrlichen und ökologischen Gesichtspunkten wird eine Beschränkung der **Wohnungszahl** nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 festgesetzt. Aus den gleichen Gründen und wegen der Breite der geplanten Erschließungsstraßen und dem Schneeräumdienst wird die Anzahl der zu errichtenden **Garagen/Stellplätze** abweichend von der LBO § 37 über die Bauvorschriften durch diese Satzung festgelegt.

Bei der Firstrichtung der Gebäude wurde darauf geachtet, dass die Gebäudestellung für eine Solarnutzung geeignet ist. Lediglich bei 13 Gebäuden (von 101) ist keine optimale Firstrichtung für die Solarnutzung möglich.

Falls bei den Erdarbeiten **Bodenfunde** auftreten, ist dies dem Landesdenkmalamt Freiburg frühzeitig zu melden.

### 7. Erschließung

#### a) Allgemeines

Die Baugebietserschließung erfolgt über eine Ringstraße (Kastanienweg), die mit einer Haupterschließung an die Vogesenstraße und einer zweiten Ausfahrt an den Weidenweg angebunden ist.

Das Baugebiet ist durchgangsverkehrsfrei. Es ist beabsichtigt, für das Plangebiet eine Geschwindigkeitsbegrenzung für den Fahrverkehr einzurichten (30 km-Zone). Zusätzliche bauliche Maßnahmen werden durch Fahrbahnverswenkungen vorgesehen, die sich geschwindigkeitsreduzierend auswirken.

Neben dem Gehweg zur Vogesenstraße sind zur Anbindung in Richtung Stadtzentrum zwei Fuß- und Radwegverbindungen zum Eichenweg und zum Weidenweg geplant.

#### b) Verkehrserschließung

Der Kastanienweg wird als Ring-Wohnstraße mit 5,50 m Breite und mit einseitigem Gehweg (1,50 m) geplant. Das gleiche gilt für den Fliederweg als Querverbindung. Die 4 Stichstraßen werden mit 4,75 m Breite und beidseitigem Sicherheitsstreifen (je 0,50 m Breite) ausgebaut.

Jeweils 2 Stichstraßen werden mit einem Weg von 4 m Breite verbunden. Diese Verbindungen haben ihre Funktion als Geh- und Radweg und zum Befahren für Schneeräum- und Müllfahrzeuge. Für den allgemeinen Fahrverkehr sind die beiden Verbindungsstraße gesperrt. Die Geh- und Radwege werden 3 m breit ausgebaut

#### **c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

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

Das Nahverkehrsamt des Landratsamtes will hierzu in der nächsten Zeit Vorschläge aufzeigen, die gemeinsam mit der Stadt und dem von der Stadt beauftragten Verkehrsplaner Schaechterle/Siebrand, Ulm, beraten werden sollen. Der Verkehrsplaner wird im Rahmen seines Auftrages zur Fortschreibung des Generalverkehrsplanes Vorschläge zum ÖPNV ausarbeiten.

#### **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.

Stellplätze, Garagenvorflächen und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigem Material (Splitt, Rasengittersteine, Fahrstreifen o. ä.) ohne Betonunterbau zu befestigen.

#### **e) Wasser- und Energieversorgung**

Eine ausreichende **Wasserversorgung** mit genügend hohem Wasserdruck ist im überwiegenden Bereich des Baugebietes gewährleistet. In einem kleineren Teilbereich (angrenzend in Richtung Spielplatz „Hofener Wäldle“) liegt der Wasserruhedruck an der Übergabestation (Wasseruhr) nur geringfügig über dem geforderten Mindestdruck mit 1,5 bar. Eventuell sind in diesem Bereich private Druckerhöhungsanlagen erforderlich. Die Wasserleitungen werden weitgehend als Ringleitung mit mindestens NW 100 aus Feuerlöschgründen verlegt. Im Plangebiet sind zwei Überflurhydranten geplant.

Die **Energieversorgung** wird einvernehmlich mit der EnBW geregelt. Die gewünschten Verteilerstandorte zur Versorgung mit Strom sind im Plan ausgewiesen. Die Standortempfehlung gilt auch für die Versorgung mit Schwachstrom.

#### **f) Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden getrennt abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird im Südosten und im Nordwesten über offene Gräben, die teilweise als Retentionen und Versickerungen ausgeführt werden, den jeweiligen Vorflutern zugeleitet.

Für die Ableitung und den Anschluss an die Vorfluter wird ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

### g) Erschließungszeitraum

Das Gebiet soll dem Bedarf entsprechend erschlossen werden. Es ist geplant, mindestens 2 Bauabschnitte zu bilden. Unter der Voraussetzung, dass sich der Grunderwerb für die letzten Parzellen positiv gestaltet, kann im Jahr 2000 mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden.

### VI. Erschließungskosten für das Gesamtgebiet

Für das Baugebiet „Hofener Öschle III“ fallen voraussichtlich folgende Kosten an:  
Kostenstand 2/00 einschließlich Planungs- und Bauleitungskosten, jedoch ohne Vermessungskosten und Grunderwerb.

1.	Erschließung zum Baugebiet „Hofener Öschle III“ einschließlich Geh- und Radwege (Vogesenstraße, Weidenweg)	164.000 DM
2.	Straßenbau im Erschließungsgebiet (mit Gehwegen)	2.100.000 DM
3.	Geh- und Radwege 3,00 m breit – durchs Baugebiet und im Bereich des Schwampenbaches	247.000 DM
4.	Entwässerung (Trennsystem) im Erschließungsgebiet einschließlich Hausanschlüsse	2.050.000 DM
5.	Entwässerung (Hangwasser und Dachflächen) offene und verdolte Gräben	172.000 DM
6.	Verkehrsgrün (öffentliches Grün) Bäume und Sträucher	75.000 DM
7.	Beleuchtung (Straßen und Wege)	375.000 DM
8.	Wasserversorgung im Erschließungsgebiet inkl. 2 Überfluthydranten	717.000 DM
9.	Umlegung Brunnenleitung	60.000 DM
10.	Bezuschussung für Zisternen	40.000 DM
Gesamtkosten incl. Mwst.		6.000.000 DM

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

## Bebauungsplan „Hofener Öschle III“/2. Änderung „Hofener Öschle I“ (Teilbereich) in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.07.1999/10.01.2000/  
13.03.2000 im Maßstab 1:500 werden folgende

### Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt.

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. 1998, S. 137).
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, vom 08.09.1995, (GBl. 1995, S.617).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

#### **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 Geschößflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 3 WE je freistehenden 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 Freistehende Garagen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzuordnen. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gegen den Straßenraum mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Garagen können auch als Einbau im, oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Die Garagenanbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Sind Garagenstandorte als Einbau im, oder als Anbau am Hauptgebäude durch Planeinschrieb definiert, sind Garagen nur dort zulässig.

Bei Garagenanbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu versehen.

Die Dächer von Flachdachgaragen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung (min. 8 cm Substratstärke) dauerhaft zu versehen. Garagenbaukörper sind mit mindestens 2 Kletterpflanzen zu begrünen.

## 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  $\frac{1}{4}$  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 vom 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.

#### Hinweis:

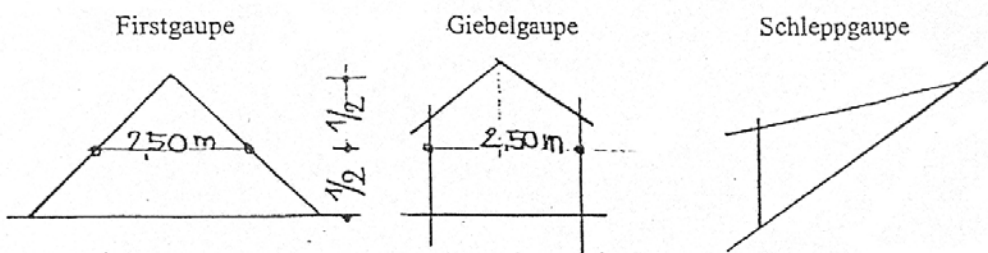
Mit Nebenanlagen ist grundsätzlich ein Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Ermittlung des umbauten Raumes sind offene Überdachungen im Anschluss an geschlossene Gebäude mitzurechnen.

### C. 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  $\frac{1}{3}$ , die Summe der Einzelgauppen  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind bis max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.



Alle Gaupen 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 grauem 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 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- c) Ausnahmen von a) und b) 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 eingefasst 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. Rastengittersteine 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 am 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 Erhalt 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.

Je Grundstück ist ein mittelkroniger oder zwei kleinkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bäume, die entlang der Straßenbegrenzungslinien in einem Abstand von ca. 2,5 m geplant und im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet sind, werden durch den Erschließungsträger gepflanzt. Die Pflege und Unterhaltung sowie eine eventuelle Nachpflanzung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Von der Stadt vorgenommene Bepflanzungen werden auf die Pflanzbindungen (je m<sup>2</sup> - Grundstücksfläche) angerechnet.

### 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 Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten.

## 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. Auf B, Ziffer 4.3 wird verwiesen.

## 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>3</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.

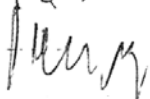
### b) Zisternen für dezentrale Regenwassernutzung

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 20. Juni 2000



Teufel  
Bürgermeister

6.81.