

Stadt Spaichingen



Objektbezeichnung:

Bebauungsplan "Gartenstrasse / Teilaufhebung Heidengraben I"

Planinhalt:

Entwurf

Maßstab:

1/500

Gezeichnet:

Becker

Gewerk:

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Mehlhorn

Druckdatum:

19.12.07/18.03.08/07.07.2008

Planbez.:

Legende

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

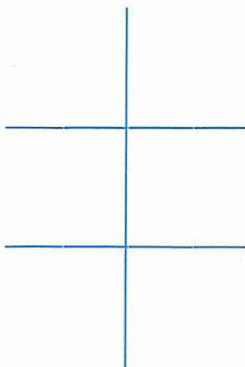


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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



Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: WA

Vollgeschosse : II Firsthöhe max. m

Traufhöhe min. m / max. m

GRZ als Dezimalzahl: 0.4

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß: GFZ 0.8

Bauweise:  ED

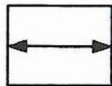
Dachneigung: PD 8°-20°

SD 20°-48°

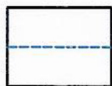
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



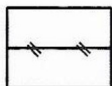
Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Hauptfistrichtung



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

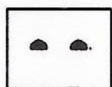


alte Flurstücksgrenzen werden
aufgehoben

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



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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

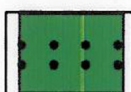
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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



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

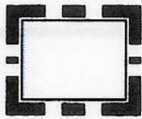


Begleitgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

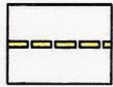


Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

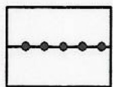
6. Sonstige Planzeichen



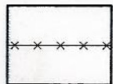
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



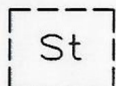
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) wird aufgehoben



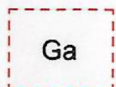
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



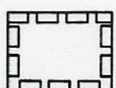
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



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

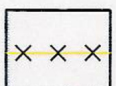


Ausschlussflächen für Garagen und Nebenanlagen

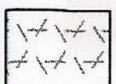


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



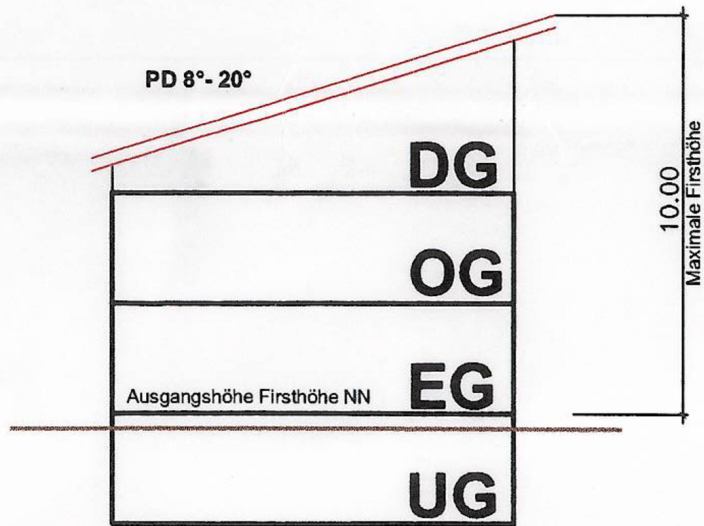
Abgebrochenes Gebäude



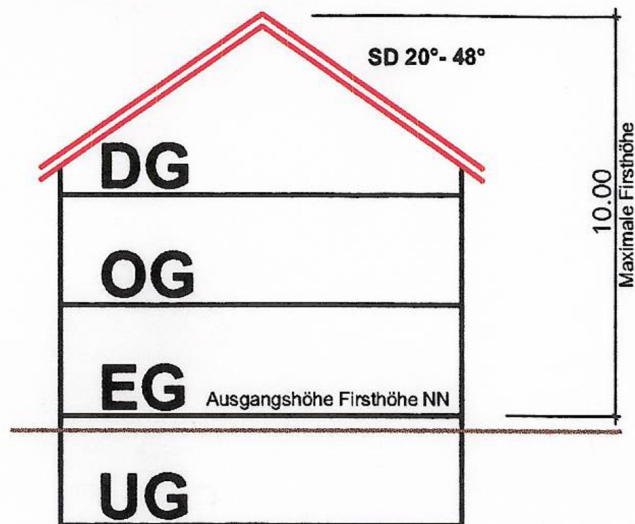
private Erschließung



Parkplatz Bestandsschutz



Systemskizze B




Systemskizze A

Verfahrensvermerke

- | | |
|---|---------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 26.02.2007 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 05.05.2007 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 23.03.2007 / 30.10.2007 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 10.05.2007 / 15.11.2007 |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 07.04.2008 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 30.04.2008 bis 30.05.2008 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 30.04.2008 / 05.05.2008 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 07.07.2008 |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 07.07.2008 |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung | 21.7.08 |
| 11. Bestätigung der Rechtskraft | |

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den 9.7.2008

Bürgermeister

Bebauungsplan „Gartenstraße“/ Teilaufhebung Heidengraben I

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.12.2007/ 18.03.2008/ 07.07.2008 und den örtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2007/ 18.03.2008/07.07.2008 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 (GBI S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 14.12.2004 (GBI.S. 578).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBI. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBI. 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 störende Gewerbebetriebe

Nicht zugelassen werden:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan.

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrassen 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 oder zwingend 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

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

o = offene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen

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

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 23 BauNVO

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

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Entsprechend dem Planeinschrieb werden als Höchstgrenze 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 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

8.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

8.2.1. als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spaichingen zur unterirdischen Ableitung des Abwassers des Grabens am Heubergwanderweg ;

8.2.2 als Leitungsrecht zugunsten der ENBW zur Sicherung der Zufahrt zur Transformatorenstation am Gebäude Gartenstraße 22.

9. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

9.1 Öffentliche Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zweckbestimmung: ÖF 1 Pflanzgebot

Diese Fläche ist als Standort für zwei mittelkronige Laubbäume herzustellen

Zweckbestimmung: ÖF 2 Pflanzgebot

Diese Fläche ist als Standort für fünf mittelkronige Laubbäume herzustellen

9.2 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

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

10.1 Schonender Umgang mit Boden

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

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.

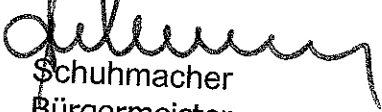
Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Boden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

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.


Schuhmacher
Bürgermeister

Bebauungsplan „Gartenstraße“/ Teilaufhebung Heidengraben I

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.12.2007/ 18.03.2008/ 07.07.2008 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2007/ 18.03.2008/ 07.07.2008 werden folgende

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 14.12.2004 (GBI.S. 578)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBI. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBI. 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 1,3m 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.

Entlang der Straße Am Heidengraben dürfen keine Garagen im Untergeschoss (Tiefgaragen) wegen Überflutungsgefahr errichtet werden.

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 der 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 öffentlichen 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 von 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 unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden- Württemberg.

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 zur 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 Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe 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.

10. **Trennsysteme**

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.

11. **Retentionszisternen**

Für jedes geplante Wohngebäude ist eine Retentionszisterne zu errichten und auf Dauer zu erhalten. Eine Retentionszisterne muss ein Mindestvolumen von 3,5 m³ Speichervolumen zuzüglich 1,5 m³ Retentionsvolumen aufweisen.

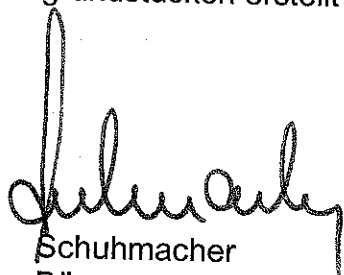
C. Ordnungswidrigkeiten

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

D. Hinweise

Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers (verkehrsberuhigter Bereich) 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 bzw. verkehrsberuhigter Bereich keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.


Schuhmacher
Bürgermeister
C. S.