

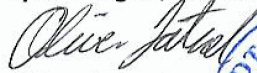
# Spaichingen

## BPlan "Hauptstraße"

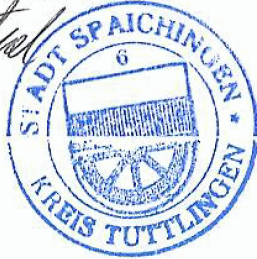
### 2. Änderung

Verfahrensangang beglaubigt

Spaichingen, den 30.06.2016



Oliver Latzel



- Änderung 1 - Flst. Nr. 5058/1 und 5058/2**
- Änderung 2 - Flst. Nr. 3872/1 und 5099/1**
- Änderung 3 - Flst. Nr. 3840/2 und 3841/2**
- Änderung 4 - Flst. Nr. 70 und 81**

## **Bebauungsplan „Hauptstraße“, 2. Änderung**

mit 1. Änderung „Scheibenbühl III“, mit 1. Änderung „Scheibenbühl II“, mit 3. Änderung „Hubäcker I“, mit 1. Änderung „Espan“, mit 11. Änderung „Bulzen I“, mit 1. Änderung „Teilbereich B 14 / Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße / Hindenburgstraße/Turmstraße“, mit 1. Änderung „Oberstadt I“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.11.2013/22.02.2016 und den örtlichen Bauvorschriften vom 19.11.2013 werden folgende

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

festgelegt:

### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548, S.1551f)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
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 01.03.2010 (GBI. S.358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.2000 (GBI. S. 518), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBI. S. 793, 962)

### **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

## **Mischgebiet (MI)**

§ 6 BauNVO

### 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,
- Geschäfts- und Bürogebäude

### Nicht zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

## **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

§ 4 BauNVO

### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Nicht zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

## **Gebiete zur Erhaltung und zur Entwicklung der Wohnnutzung**

### **Besonderes Wohngebiet (WB)**

§ 4a BauNVO

### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,  
Vergnügungsstätten,  
Tankstellen.

### **Kreisberufsschule – Erweiterung**

#### **Sondergebiet (SO)**

§ 11 BauNVO

Zulässig sind:

- bauliche Anlage, die der Kreisberufsschule dienen

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen**

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.

### **2.2 Mindest -/ Maximale Höhe der baulichen Anlagen**

Die Mindest-/Maximale Traufhöhe ist das Maß zwischen EGFH und dem Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Wand mit der Dachhaut.

Die Maximale Firsthöhe ist das Maß zwischen EGFH und dem höchsten Punkt des Daches (First).

## **3. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

a = abweisende Bauweise - zulässig ist die einseitige Grenzbauweise und die grenznahe Bauweise.

Baulinien und Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Baulinien können parallel bis 0,5 m über- oder unterschritten werden

Dachüberstände sind bis 0,5 m über die Baulinie/ Baugrenze zulässig.

#### **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

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

##### **5.1 Rückwärtige Baufenster**

§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

Eine Bebauung der im rückwärtigen Bereich festgesetzten Baufenster ist im Falle des Abrisses des Vordergebäudes erst dann zulässig, wenn an dessen Stelle wieder eine Bebauung errichtet worden ist.

#### **6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

§§ 12-14 BauNVO

##### **6.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht vor die Flucht des Hauptgebäudes treten.

##### **6.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m<sup>3</sup>. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m<sup>3</sup> zulässig.

#### **7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr.12,13 und 24 BauGB

##### **7.1 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.

##### **7.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen.

## **8. Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

- 8.1 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

### **9.1 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.

### **9.2 Schutz von Vegetationsflächen**

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Grünflächen nicht von Baustellenflächen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

## **C. Ordnungswidrigkeiten**

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

Spaichingen, den 22.02.2016

Oliver Latzel

## **Bebauungsplan „Hauptstraße“, 2. Änderung**

mit 1. Änderung „Scheibenbühl III“, mit 1. Änderung „Scheibenbühl II“, mit 3. Änderung „Hubäcker I“, mit 1. Änderung „Espan“, mit 11. Änderung „Bulzen I“, mit 1. Änderung „Teilbereich B 14 / Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße / Hindenburgstraße/Turmstraße“, mit 1. Änderung „Oberstadt I“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 22.02.2016 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 22.02.2016 werden folgende

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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 01.03.2010 (GBl. S. 358)
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. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) Nr.1 LBO)**

##### **1.1 Dachform, Dachneigung**

Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten:

SD = Satteldach

PD = Pultdach

FD = Flachdach

## 1.2 Dacheindeckungen

Zulässig sind rote bis braune und graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen.

## 1.3 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie sind auf geneigten Dachflächen so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

## 1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH) der neuen Hauptgebäude werden im Genehmigungsverfahren festgelegt. Die max. Traufhöhen (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut über EGRFH) und Firsthöhen sind durch Planeinschrieb definiert. Abweichungen von  $\pm 50$  cm vom Bestand sowie die Angleichung an die Höhe der angrenzenden Gebäude können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

## 2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder 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.

Ausgenommen sind Hofflächen, die gewerblich genutzt und entsprechend hoch belastet werden.

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

## 3. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Straßen sind nicht zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Einfriedungen und Stützmauern entlang straßenseitig liegender Gärten, eindeutig erkennbarer Zufahrten zu privaten Hofflächen und zum öffentlichen Raum gelegenen Flächen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben.



#### **4. Pflanzgebot und Unterhaltung**

Der auf den öffentlichen Flächen enthaltene Baumbestand ist zu erhalten. Für jeden entfernten Baum ist eine Ersatzpflanzung mit einem mittelkronigen Laubbaum vorzunehmen.

Der auf den privaten Baugrundstücken enthaltene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

#### **5. Abgrabungen und Auffüllungen**

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

#### **6. Antennen, Satellitenempfangsanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Pro Gebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig. Sie sind jedoch je nach Ort der Aufhängung an die Fassaden oder Dachfarbe anzupassen.

#### **7. Oberirdische Behälter**

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

#### **8. Niederspannungsfreileitung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind bestehende Freileitungen.

#### **C. Ordnungswidrigkeiten**

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

## **D. Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

#### **a) Bau und Kunstdenkmalspflege**

Die Bau- und Kunstdenkmale sind in den zeichnerischen Festsetzungen mit „D“ gekennzeichnet. Für bauliche Veränderungen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

#### **b) Archäologische Denkmalspflege**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 Denkmalspflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalspflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: [referat26@rpf.bwl.de](mailto:referat26@rpf.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **2. EnBW**

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.

### **3. ENRW**

Innerhalb der mit Schutzstreifen bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der ENRW GmbH & Co. KG zulässig.

Durch geplante Bepflanzungen dürfen bestehende und geplante Versorgungsleitungen der ENRW nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden. Die ENRW weist darauf hin, dass bei der Planung neuer Baumstandorte das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ zu beachten ist.

Bei Pflanzungen im Umfeld von bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### 4. Wasserwirtschaftsamt (LRA)

Wegen der Vielzahl bisher noch nicht erkundeter Altlast-Verdachtsflächen gibt das Wasserwirtschaftsamt folgende Hinweise:

Im Vorfeld künftiger Umnutzungen oder Abbruchmaßnahmen sind durch den jeweiligen Eigentümer einer altlastverdächtigen Fläche durch weitere Erkundungsmaßnahmen rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme die für eine abschließende Beurteilung erforderlichen Erkenntnisse zu gewinnen.

Bei den übrigen Grundstücken bzw. Gebäude bitten wir um Benachrichtigung, sofern sich hier bei Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Untergrunds bzw. der Bausubstanz zeigen sollten.

#### 5. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Nach Geologischer Karte bilden mergelige Hangschuttablagerungen sowie Junge Talablagerungen der Prim wie auch lokale Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung den oberflächennahen Untergrund. In nicht näher bekannter Tiefe werden diese quartären Lockergesteine von den Tongesteinen des Mitteljuras (Opalinuston) und des Unterjuras (Jurensismergel, Posidonienschiefer („Ölschiefer“), Amalzheenton) unterlagert.

Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor. Die quartären Lockergesteine sind teilweise setzungsempfindlich. Die Posidonienschiefer („Ölschiefer“) können bei Überbauung und Austrocknung die bekannte Gefahr der Baugrundhebung in Folge von Gipskristallisation aufweisen und dadurch zu Bauschäden führen.

Für Bauvorhaben werden daher objektbezogene Baugrunderkundungen und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

Spaichingen, den 22.02.2016

Oliver Latzel

## **Bebauungsplan „Hauptstraße“, 2. Änderung**

mit 1. Änderung „Scheibenbühl III“, mit 1. Änderung „Scheibenbühl II“, mit 3. Änderung „Hubäcker I“, mit 1. Änderung „Espan“, mit 11. Änderung „Bulzen I“, mit 1. Änderung „Teilbereich B 14 / Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße / Hindenburgstraße/Turmgaße“, mit 1. Änderung „Oberstadt I“

### **Begründung nach § 9 (8) BauGB**

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

Der Bebauungsplan ist in seiner ersten Fassung am 23.01.2014 in Kraft getreten. Festgesetzt werden Allgemeine und Besondere Wohngebiete sowie Mischgebiete

Der Bebauungsplan wurde bislang einmal geändert. Im Zuge der 1. Änderung wurden punktuelle Änderungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Ziel vorgenommen, planerische Korrekturen im Sinne der städtebaulichen Entwicklung zu verwirklichen.

Mit der nun vorliegenden 2. Änderung sollen im Änderungsbereich 1 die Baufenster auf den Flurstücken Nr. 5058/1 und 5058/2 angepasst werden, um im Einvernehmen mit dem Bauträger eine verträgliche und nachhaltige städtebauliche Lösung zu definieren, im Änderungsbereich 2 betreffend die Flurstücke Nr. 3872/1 und 5099/1 ein Sondergebiet festgesetzt werden, um Erweiterungsmöglichkeiten für die Kreisberufsschule zu schaffen, und in den Änderungsbereichen 3 und 4 betreffend die Flurstücke Nr. 3840/2 und 3841/2 bzw. 70 und 80 der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst werden, um die Veranlagung erhöhter Wasser- und Abwasserbeiträge zu vermeiden.

Der Gemeinderat hat am 19.10.2015 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ durchzuführen.

#### **2. Rechtsverhältnis**

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die Hauptstraße sowohl als Mischgebiet als auch als Wohngebiet ausgewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Abs. 4 sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet

werden.

Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung ist bei diesem Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) vorliegen und es sich im Wesentlichen nur um die städtebauliche und gestalterische Entwicklung des vorhandenen Baubestandes handelt.

Zur Sicherung der Planung dieses B-Plans ist eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschlossen worden, dass Vorhaben im Rahmen des § 14 Ziffer 1 und 2 BauGB bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden dürfen.

### **3. Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ sind Teilflächen von 7 Bebauungsplänen enthalten. Diese Bereiche liegen unmittelbar an der Hauptstraße und müssen daher, entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans Hauptstraße, in den planerischen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften angepasst werden.

Dies betrifft die folgenden Grundstücke:

#### Scheibenbühl III:

Grundstücke Flst-Nr. 3825; 3819/7; 3819/8; 3814/3/Teilbereich; 3824/1

#### Scheibenbühl II:

Grundstücke Flst-Nr. 3815; 3815/3; 3815/4; 3815/5; 3831

#### Hubäcker I:

Grundstücke Flst-Nr. 3854/2; 3865/2; 3865/4; 3866; 3872/7 3875; 3876/1; 3877/1; 3885

#### Espan:

Grundstücke Flst-Nr. 3848/2; 3849/1; 400

#### Bulzen I:

Grundstücke Flst-Nr: 391; 391/1; 394; 401, 407/3; 407/4; 407/5; 407/6; 407/7; 407/12; 407/13; 407/14, 407/15, 407/16, 407/17; 409/2; 410/1; 410/2; 410/3; 423/1; 424/3; 424/4; 600/29; 600/30

#### Teilbereich B14/ Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße/ Hindenburgstraße/ Turmgasse:

19/3; 54/3; 54/4; 55; 56; 58; 58/1; 67; 600/3; 600/6, 600/38; 3281/8; 3281/9

#### Oberstadt I:

200/11; 205

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte Länge der Hauptstraße vom Ochsenkreisel im Südosten bis zum Stadtausgang im Nordwesten. Beiderseits der Straße wird der Geltungsbereich durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen in erster oder zweiter Reihe gebildet.

Die Straßenhöhe beträgt im Südosten 662,5m (über NN), am Marktplatz 655,0m im Nordwesten des Geltungsbereichs 650,0m. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 298.183 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf die bebaubaren Flächen anteilig als

Mischgebiet (MI):	131.522 m <sup>2</sup>
Wohngebiete (WA) und (WB):	40.357 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf:	29.372 m <sup>2</sup>
Kerngebiet (MK):	25.032 m <sup>2</sup>

Die Straßen-, Park-, und Grünflächen umfassen 71.900 m<sup>2</sup>.

#### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Vierten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen enthaltenen Nutzungsarten wurden unverändert übernommen.

Die darin enthaltene Mischung von Wohnen und Gewerbe besteht nicht nur zwischen den einzelnen Grundstücken, sondern oft auch vertikal innerhalb eines Gebäudes.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in allen 4 Bauzonen am Bestand und den Grundstücksgrößen. Viele Quartiere sind so dicht überbaut, dass hier auch der obere Grenzwert der GRZ von 0,6 für Mischgebiete und Besondere Wohngebiet kaum ausreicht. Andere Bereiche sind dagegen durch große Grundstücke und Gärten geprägt, so dass hier der Gebietscharakter durch die Begrenzung der GRZ auf 0,4 bewahrt werden soll.

Die zulässige Überschreitung der GRZ nach §17 Abs. 2 BauNVO ist möglich, „...wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sicher gestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und eine nachteilige Auswirkung auf die Umwelt vermieden wird.“

So können Tiefgaragen im Quartier errichtet werden, die durch eine intensive Begrünung versiegelte Stellplätze vermeiden. Durch die Verlagerung der Stellplätze in das Untergeschoss wird eine Durchgrünung des Quartiers auf der Tiefgaragendecke geschaffen, mit der eine zusammenhängenden Gartenfläche und Spielfläche angelegt werden kann.

## **5. Gebäudehöhen**

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist für die 4 Bauzonen unterschiedlich. Grund ist die städtebauliche Entwicklung dieser Zonen.

Zone 1 umfasst das alte Dorf Hofen, da hier noch viel von der alten Struktur des Straßendorfs mit den traufständigen Bauernhäusern erhalten ist. Auch ein noch erhaltener Gewerbebetrieb fügt sich ein. Da hier auch keine störenden Neubauten das Straßenbild beeinträchtigen, wird die zweigeschossige Höhe festgelegt:

In dieser Zone wird ein schmaler Bereich für die Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe so festgelegt, dass die vorhandene zweigeschossige Bebauung fortgesetzt wird.

Die Zone 2 reicht auf der westlichen Seite der Hauptstraße von der Hofener Kirche bis zum Kreuzplatz. Auf der östlichen Seite beginnt sie jedoch erst an der Einmündung Schillerweg/ Gartenstraße und reicht ebenfalls bis zum Marktplatz. Grund dafür ist die weitgehend zweigeschossige Bebauung zwischen der Moschee und dem Schillerweg, daher gehört dieser Bereich noch zur Zone 1

Die Zone 2 umfasst den alte Wiesen- und Felderbereich zwischen Hofen und Spaichingen. Mit der einsetzenden Industrialisierung im 19. Jahrhundert siedelten sich hier an der Straße Industrie und Gewerbebetriebe an, von denen die letzten erst in den späten neunziger Jahren abgerissen wurden. In der Folge entstanden hier öffentliche Gebäude, Seniorenwohnheime, Geschosswohnungsbauten und die Kreisberufsschule. Diese Gebäude sind in Ihrer Kubatur, Gestaltung und Dachform völlig andersartig als die historische Bebauung. Bereits vor 40 Jahren hat hier die Kommune mit der Aufgabe des alten Rathauses und dem Bau einer „Neuen Mitte“ den ersten Schritt zu einer damals modernen Architektursprache getan.

Hier wird im Marktplatzbereich die viergeschossige Bauweise des Bestands zugelassen und eine maximale Traufhöhe von 13,50m festgesetzt

Die Zone 3 zeigt trotz der unterschiedlichen gestalterischen Qualität der Gebäude die größte städtebauliche Geschlossenheit. In der Höhenentwicklung ist vorwiegend die dreigeschossige Bauweise eingehalten, wobei hier repräsentative ältere Häuser wie das Amtsgericht oder Gasthöfe mit zwei Geschossen die gleiche Traufhöhe aufweisen wie die dreigeschossigen Gebäude der Umgebung.

Als Maximalwert wird ein im gewachsenen Bestand vorhandener Wert von 9,50m Traufhöhe definiert

In Zone 4 ist der gewachsene Bestand so stark durch Flachdachgebäude der jüngeren Vergangenheit überformt, dass hier die gewachsene dreigeschossige Bebauung nicht mehr hergestellt werden kann. Entsprechend dem Planeinschrieb werden hier bereichsweise unterschiedliche maximale Traufhöhen nach den örtlichen Gegebenheiten festgesetzt.

## **6. Überbaubare Grundstücksflächen**

In vielen Bereichen wird durch Baulinien das gewachsene Straßenraumprofil gesichert. Gleichzeitig werden nur für wenige Gebäude Baukörperfestsetzungen getroffen, die lediglich die überbaute Fläche des Bestands aufweisen.

Baufenster für einzelne Gebäude und Hausgruppen weisen rückwärtige Baugrenzen auf, die eine Hauserweiterung auf der straßenabgewandten Seite ermöglichen. Sie umfassen meist auch die rückwärtigen Gebäudeflügel, Wirtschaftsgebäude und Garagen.

In besonders tiefen Grundstücken sind für das Bauen in zweiter Reihe einige separate Baufenster angelegt.

## **7. Bauweise**

Die Bebauung besteht aus Einzel- oder wenigen zusammengebauten Häusern, also eine offene Bebauung. Die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks erlaubt jedoch oft nicht eine Ausweisung nach den Regeln der „offenen Bauweise“ nach § 22 Abs. 1 der BauNVO, so dass hier eine abweichende Bauweise festgesetzt werden muss (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Gebäude sind meist einseitig mit einem stark verringerten Grenzabstand oder auch ganz in Grenzbauweise angelegt. Dies geht jedoch einher mit entsprechend breiten Grenzabständen auf der gegenüberliegenden Seite, die die Zugänglichkeit des rückwärtigen Grundstücks ermöglicht haben. Diese gewachsene Struktur schafft sinnvollere Freiräume zwischen den einzelnen Gebäuden als die gleichmäßigen aber schmalen Grenzabstände zwischen den Einfamilienhäusern in Neubaugebieten.

Dadurch ist auch die giebelseitige Anordnung von Fenstern und somit ausreichende Belichtung und Belüftung möglich.

Daher wird auch für mögliche Neubauten im Bestand an diesen historisch gewachsenen und unregelmäßigen Grenzabständen festgehalten.

Bereiche mit neuer Bebauung können aber als „offene Bauweise“ festgesetzt werden, da diese baurechtlich korrekte Grenzabstände besitzen.

## **8. Stellung, Dachneigung, Gestalt**

Dem Grundanliegen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprechend, werden in den Bauzonen 1 und 3 Satteldächer festgesetzt.

In der Bauzone 2 und 4 sind bereichsweise auch Pult- und Flachdächer zugelassen.



## 9. Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Die Pflanzbindung für die Bäume und Grünflächen im öffentlichen Raum soll die stadtbildprägende Bepflanzung sichern. Vor allem die dichte Baumreihe der Zone 3 ist besonders wichtig zur Filterung des Staubs und der Immissionen der B 14.

Die Pflanzgebote für die privaten Grünflächen sollen die nur teilweise bestehende Durchgrünung der rückwärtigen Bereiche verstärken.

## 10. Erschließung

### a) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Zu den Haltestellen des Busverkehrs beträgt die Entfernung maximal 500m, zum Bahnhof und der Ringzug-Haltestelle am Stadtpark maximal 750m.

### b) Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen ausreichend Stellplätze beiderseits der Straße und auf rückwärtigen privaten und öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung.

### c) Wasser- und Energieversorgung

Der **Wasserruhedruck** an der Übergabestation (Wasseruhr) liegt bei ca. 6,0bar, dies ist für den privaten Bereich ideal.

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

### d) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Bereich des überplanten Gebietes wird gegenwärtig im Mischsystem geführt. Daher ist bei Neubauvorhaben die an die Kanalisation der Hauptstraße angeschlossen werden nur die Entwässerung im Mischsystem möglich.

### e) Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz ist im Bereich der Hauptstraße nicht angelegt. Für Zone 2 ist jedoch der Spielplatz in der Bismarck/Lembergstraße und für die Zonen 3 und 4 der Spielplatz im Stadtgarten fußläufig erreichbar. Der Spiel und Bolzplatz „Am Heidengraben“ ist ca. 400m entfernt.

## **11. Abgrabungen und Auffüllungen auf Privatgrundstücken**

Aus städtebaulichen Gründen sind größere Geländeabgrabungen bzw. -auffüllungen unerwünscht. Sofern Geländeänderungen mit einer Höhe ab ca. 1 m dennoch von den privaten Bauherren gewünscht oder benötigt werden, sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

## **12. Immissionen, Belästigungen**

Die Bewohner der Hauptstraße/ B14 haben mit einem gewissen Verkehrslärm der stark befahrenen Hauptstraße zu rechnen. Bei Neubebauungen und Sanierungsmaßnahmen werden schallschutztechnische und den Grundriss betreffende Überlegungen zur Reduzierung des Verkehrslärms und zur Verbesserung der Lebensqualität dringend empfohlen. Für die Bauleitplanung bestehen keine normativen Grenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen. Mit der Festsetzung der Nutzungen wird jedoch ein in § 9 BauGB genanntes Instrument als Reaktion auf die Immissionsprobleme eingesetzt.

Nach DIN 18005, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“, ist im Mischgebiet tagsüber eine Immissionsgrenzbelastung von 60db(A) und nachts von 50db(A) bzw. 45db(A) zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet liegen die Werte bei 55db(A) tagsüber und 40 db(A) nachts.

Nach der im Januar 2013 veröffentlichten Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen in Baden-Württemberg wird die Grenze von 60db(A) in Spaichingen tagsüber mit bis zu 75db(A) so überschritten dass davon 557 Einwohner lärmbelastet sind, nachts die Grenze von 50db(A), so dass es 612 Einwohner betrifft.

Die Ergebnisse der Lärmkartierung 2012 finden sich auf den Internetseiten der LUBW unter <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/218083/>. Die zugehörige Pressemitteilung ist unter <http://www.mvi.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/116993/> auf den Internetseiten des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur herunterzuladen.

## **13. Altlasten**

Innerhalb des Plangebiets liegt eine Vielzahl von Altlastverdachtsflächen. Diese sind nur teilweise bereits orientierend untersucht worden. Daher ist auf den übrigen Flächen keine Aussage über Art und Ausmaß einer eventuell vorhandenen Altlast und einer damit zusammenhängenden Nutzung der Grundstücke möglich.

#### **14. Öffentlicher Raum**

Der Straßenraum ist im zentralen Bereich durch die Baumreihe zwischen Kreuzplatz und Angerstraße geprägt. Zusammen mit dem neu gestalteten Marktplatz wird hier eine deutliche Stärkung der Aufenthalts- und Einkaufsqualität erreicht. Daher wird für den Baumbestand eine Pflanzbindung festgesetzt.

Spaichingen, den 22.02.2016

Oliver Latzel

## **Satzung**

### **über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ in Spaichingen (vereinfachtes Verfahren)**

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 20.06.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ in Spaichingen im vereinfachten Verfahren unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) in Kraft getreten am 1. Januar 2014

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

#### **§ 1**

##### **Bestandteile der Satzung**

Anlage 1 – Lageplan vom 22.02.2016

Anlage 2 – Planungsrechtliche Festsetzungen vom 22.02.2016

Anlage 3 – Örtliche Bauvorschriften vom 22.02.2016

Anlage 4 – Begründung vom 22.02.2016

#### **§ 2**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Lageplan vom 22.02.2016, in dem seine Grenzen eingetragen sind. Die Änderungsbereiche werden als Deckblätter in den rechtskräftigen Bebauungsplan integriert.

### **§ 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**

Die Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 22.06.2016