



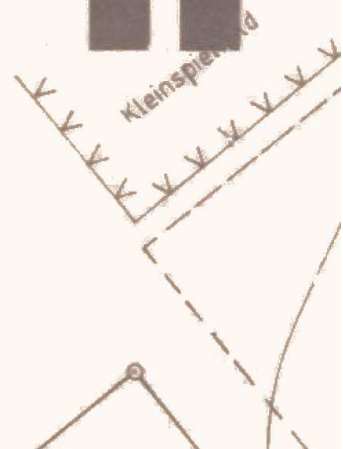
BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR STADT SPAICHINGEN

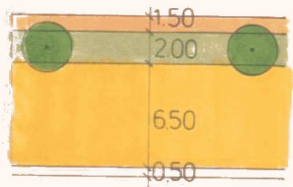
OBJEKT: Wasser II

WANGEN + II

M = 1:500



GE	Gewerbegebiet
II (I+D)	Zahl der Vollgeschosse (Oberes Geschoss im Dachraum)
GE ^{mE}	Gewerbegebiet mit Einschränkung
II	Zahl der Vollgeschosse
0.8	Grundflächenzahl
1.6	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
DN 0°-30°	Dachneigung



Gehweg
Pflanzstreifen / öffentl. Pflanzbindung
Fahrbahn
Sicherheitsstreifen



Baugrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



mit Leitungsrecht belegte Flächen

(Ver- und Entsorgung - Gas, Wasser, Strom und Abwasser)



Verbot für Wohnbebauung



Wasserleitung



Umspannstation



Leitungsmast



110 KV - EVS



von der Bebauung freizuhalten Flächen 110 KV Ltg.
und B 14



Elektrizitätswerk



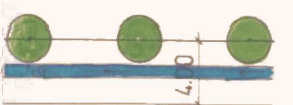
Pflanzbindung (Laubbäume 14-18cm Stammumf., öffentl.)

Busch- u. Baumgruppen (sind zu schützen u. zu unterhalten)

Schilfgebiet (verbleibt auf öffentl. Grundstücksflächen)



Die Unterbauung im Schutzbereich erfolgt im Einvernehmen mit der EVS Stuttgart - max. Bauhöhe 4.00m -



geplante Oberflächenentwässerung

mit Begleitgrün (Pflanzbindung)



Firstrichtung (Gebäudestellung)



Ersatzvornahme NatSCHG. (Bauverbot)



mögliche Geltungsbereichstrennung in Bauabschnitte

Füllschema der Nutzungsschablone

GE ^{mE}	II (I+D)
0.8	1.6
	0
^ 30°-46° DN	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise
Dachneigung	

Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

25. Aug. 1993



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Beschluß über die Aufstellung des
Lärmschutzbereichs nach dem Gesetz vom 19.11.1990 | 19.11.1990 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 11.12.1990 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 12.12.1990 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 18.12.1990 |
| 5. Auslegungsbescheid durch den Gemeinderat | 15.02.1993 |
| 6. Öffentliche Auslegung | vom 02.03.1993 bis 02.04.1993 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 17. Feb. 1993 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den G. | 3. Mai 1993 |
| 9. Beschlußfassung über den Bauabschnitt
als Bauleihe durch den Gemeinderat | 3. Mai 1993 |
| 10. Vorlage an das Landratsamt | 24. Mai 1993 |
| 11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes | |
| 12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung | 25. Aug. 1993 |
| 13. Öffentliche Bekanntmachung | 4. Sep. 1993 |
| 14. Bestätigung der Rechtskraft | |

Verfahrensgang beauftragt

Speichlingen, den 4. Mai 1993



[Handwritten signature]

STADT SPAICHINGEN

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Wangen II"

Auf Grund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17.12.1990 (GBl. S. 426), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat am 03.05.1993 den Bebauungsplan "Wangen II" als Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 - 3, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 08.02./15.02.1993
2. Bebauungsvorschriften vom 08.02./15.02.1993
3. Lageplan vom 29.11.1990/08.02.1993

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 3, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3

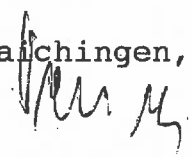
Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Spaichingen, 04.05.1993


Teufel
Bürgermeister


Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

25. Mai 1993

Bebauungsplan "Wangen II" in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 29.11.90/08.02.93 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften festgelegt

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I. S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBI. I. S. 1093).
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. I. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.90 (GBL. 1990, Seite 426).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBI. 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 sind Gewerbebetriebe mit und ohne Einschränkung nach § 8 BauNVO zulässig. Im Gewerbegebiet mit Einschränkung sind Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietscharakter 60 dB (A) am Tag 45 dB (A) in der Nacht).
- 1.2 Der Bau von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben wird nach § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet soll insbesondere für Flächen des produzierenden und verarbeiteten Gewerbes und Handwerks dienen.
- 1.3 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann die Baurechtsbehörde im Einzelfall nur in der 2. Ebene, über den gewerblich genutzten Flächen zulassen. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig. Im gekennzeichneten Bereich des Lageplanes nördlich der Raiffeisenstraße sowie im Schutzbereich der EVS sind Wohnungen untersagt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb. Im Gewerbegebiet ohne Einschränkung wird die Traufhöhe für ein Vollgeschoß bis max. 6,50 m über EFH zugelassen. Für zweigeschossige Bebauung wird die Traufhöhe auf 10,00 m begrenzt. Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen werden die Unterbauhöhen in Absprache mit der EVS-Hauptverwaltung Stuttgart, Kriegsbergstraße 32, festgelegt.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Einzelgebäude über 50 m sind mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Im Gewerbegebiet mit Einschränkung können Garagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Hundehütten bis max. 10 m³ unzulässig.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

1.1 Als Dachform sind zulässig:

- a) Im Gewerbegebiet mit Einschränkung - Satteldächer und Sonderdachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigung.
- b) Im Gewerbegebiet ohne Einschränkung sind außerdem Flachdächer zugelassen.

- 1.2 Die Form von Dachaufbauten kann frei gewählt werden. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Gaupenabstand zu den Ortsgängen darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- 1.3 Als Dacheindeckung wird rotes, rotbraunes oder braunes Eindeckungsmaterial vorgeschrieben. Es wird empfohlen, die Flachdächer zu begrünen.

2. Traufgesimshöhe - im Bereich (GE mE) -

- a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 3,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 4,20 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.
- d) Bei zweigeschossigen Gebäuden erfolgt die Regelung der Traufgesimshöhe sinngemäß von Oberkante Rohfußboden des letzten zulässigen Vollgeschosses mit senkrechten Außenwänden.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde mit der Baugenehmigung festgelegt.

4. Einfriedigungen

- a) Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen bis max. 2,0 m zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,60 m Höhe zulässig.
- b) Der angrenzende Teil der Grundstücke entlang des Leiden-grabenbaches ist mit einem Zaun, mit einer Mindesthöhe von 1,50 m, ohne Tür und Tor, einzufriedigen.
- c) Im Bereich von Sichtflächen an Straßeneinmündungen dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m nicht übersteigen.

5. Bepflanzungen

- 5.1 Ein Pflanzgebot besteht als Straßenbegleitgrün und für eine Bepflanzung entlang der offenen Wassergräben. Die Bepflanzung wird von der Stadt durchgeführt und unterhalten.
- 5.2 Als Pflanzgebot auf Privatgrundstücken ist je 400 m² Grundstücksfläche und zusätzlich je 10 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 14 - 18 cm, zu pflanzen und zu unterhalten.

6. 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. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

7. Kreisstraße K 5912 und geplante Bundesstraße B 14

- a) Entlang der Kreisstraße bzw. der geplanten Bundesstraße sind gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 10,00 m bzw. 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- b) Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße bzw. zur Bundesstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straßen mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am Böschungsfuß bzw. an der Böschungsoberkante.

8. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Grundstückszufahrten und Zugänge und die Befestigung von Fahrgassen und Umfahrungen sind mit geschlossenen bis max. 6,5 m breiten Belägen zulässig (Bitumen Pflaster u. a.). Sonstige Befestigungen für Stellplätze, Lagerflächen für nicht Grundwasser gefährdende Stoffe o. ä. sind wasser-durchlässig herzustellen. (Pflaster mit Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Die Pflasterungen dürfen nicht in oder auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden.

9. Abwasserbeseitigungen § 9 (1) 14 BauGB

9.1 In Teilbereichen des Geltungsbereiches werden Vorfluter zur Verwirklichung eines Trennsystemes hergestellt.

Für bauliche Anlagen im Bereich des neu angelegten Entwässerungsgrabens und entlang des Leidengrabens müssen die Dachentwässerungen an den Vorfluter angeschlossen werden.

9.2 Zisternen (Regenwassersammelbehälter)

Für Gebäude mit nicht begrünten Dächern sind Zisternen zu errichten. Folgende Rückhaltevolumen sind anzulegen:

**Zisternenvolumen
(Nutzinhalt)**

ab überbauter Grundstücksfläche

10 m ³	200 m ²
15 m ³	400 m ²
20 m ³	600 m ²
25 m ³	800 m ²
30 m ³	1.000 m ²
35 m ³	1.500 m ²
40 m ³	2.000 m ²
50 m ³	2.500 m ²
60 m ³	3.000 m ²
75 m ³	3.500 m ² und mehr

Bei einer geplanten Nutzung des Regenwassers im Betrieb müssen mindestens 2 Behälter errichtet werden.

Die kontinuierliche Entleerung des oder der Regenwasserbehälter ist zwingend erforderlich. Die Zisternen müssen durch eine selbstansaugende Förderpumpe mit einer Leistung von max. 3 m³/Std. entleert werden. Dies hat vorrangig in den Leidengrabenbach oder die Oberflächenentwässerungsgräben zu erfolgen.

D. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

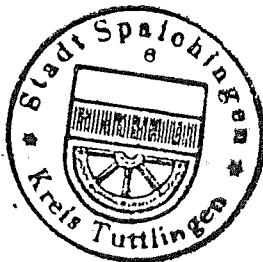
E. Hinweis

Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

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.

Spaichingen, den 08.02.1993/15.02.1993

Teufel
Bürgermeister



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen
25. Aug. 1993

Bebauungsplan "Wangen II" in Spaichingen

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 19.11.1990 beschlossen, den Bebauungsplan "Wangen II" aufzustellen. Die Ausweisung des neuen Baugebietes wird erforderlich, da die Stadt, außer Teilflächen im Industriegebiet "Eschenwasen I", über keinerlei bebaubare Gewerbegebietsflächen mehr verfügt.

Nach Prüfung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen teilt die Landesplanung beim Regierungspräsidium Freiburg mit:
"Es erscheint aus raumordnerischer Sicht wichtig, daß die Stadt nun die dringend notwendigen Gewerbeflächen erschließt".

Die künftige Bebauung soll sich westlich an das Gewerbegebiet "Wangen I" anschließen. Die Erweiterung wurde hinsichtlich der Erschließung bereits bei der Planung von "Wangen I" berücksichtigt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt nach der Flächenreduzierung für die geplante Anbindung der K 5912 an die Umgehungsstraße (B14) noch 14,20 ha. Die Baufläche einschließlich der Verkehrserschließung und den Schutzbereichen unter den EVS-Leitungen beträgt 10,45 ha. Eine abschnittsweise Erschließung der Gesamtfläche ist vorgesehen. Zumindest soll das Plangebiet in zwei Bauabschnitte (1.BA mit 5,35 ha, 2.BA 5,10 ha) aufgeteilt werden.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

In der genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist diese Erweiterungsfläche nicht enthalten. In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Gesamtfläche "Wangen II" enthalten. Die Gebietsausweisung entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung, in welcher die künftige Bebauung nahtlos an die geplante Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim (B14) anschließen soll. Landwirtschaftliche Flächen werden mit der Bebauung aufgegeben. Eine Abwägung hierzu erfolgte in getrennter Beratung.

Im Gegensatz zum Einleitungsbeschluss hat sich die Geltungsbereichsfläche um ca 0,55 ha verkleinert, da diese Fläche durch die geplante Verkehrsanbindung der K 5912 mit der gepl. B14 in Anspruch genommen wird.

Zur öffentlichen Auslegung bei der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes konnten alle Bedenken und Anregungen berücksichtigt und erfüllt werden. Die Konfliktsituation mit der Landwirtschaft läßt sich nicht befriedigend lösen.

Geplant ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und im Teilbereich entlang der K 5912 (Puffer zum Wohngebiet "Lehmgrube") ein Gewerbegebiet mit Einschränkung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Umspannwerk der EVS mit einer Fläche von ca 1.82 ha.

3. Lage des Baugebietes, Baugrund und Topografie

Das Gebiet wird begrenzt im Norden und Westen durch den Leidenbach (Gewässer II Ordnung), im Süden durch die geplante B 14 (die geplante Umgehungsstraße ist im Bereich der Parzelle 1689, 1345, 1367, 1348, 1352/2, 1350, 1374 und 1375 konzipiert) und im Osten durch die K 5912 (Kreisstraße nach Hausen o. V.) und das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet "Wangen I".

"Wangen I" und das jetzt geplante Baugebiet sind so konzipiert, daß langfristig ein zusammenhängendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet vom Westring bis zur Kreisstraße nach Schura - angrenzend in die geplante B 14 - entsteht.

Das Plangebiet wird von verschiedenen Leitungs- und Kabeltrassen gequert (110 KV, 20 KV, Falleitung West O 200). Außerdem befinden sich geplante und vorhandene Entwässerungsgräben im Plangebiet. Diese werden teilweise verlegt.

Das Gelände ist flach geneigt und zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet.

Der Untergrund besteht aus Opalinuston. Bei Gründungen ist auf ausreichende Gründungstiefe, bei Abgrabungen auf die geringe Standfestigkeit des verwitterten Opalinustones zu achten. Bei Gründungen für höhere Punktlasten wird ein Baugrundgutachten bzw. ein geologisches Gutachten empfohlen.

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde, alte Grenzsteine oder ähnliches zutage treten, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt Freiburg, Tel. (07 61) 20 52 78 1 zu benachrichtigen.

Im Bebauungsplan wurden im Bereich des Leidengraben ausreichend breite Abstandsflächen zwischen dem Bach und den geplanten Grundstücksgrenzen eingehalten. Die Zwischenflächen bleiben im Eigentum der Stadt. Dadurch ist sichergestellt, daß der vorhandene Schilfgürtel und das Bachbegleitgrün erhalten bleiben. Außerdem ist dadurch gewährleistet, daß Geländeänderungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) im Gewässerrandstreifen verhindert werden. Die Zugänglichkeit dieses Schutzstreifens ist gesichert.

4. Bebauung und verschiedene Beeinträchtigungen der Bebauung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem Gewerbegebiet "Wangen I" unverändert. Die Einschränkung im Gewerbegebiet legt fest, daß nur nicht erheblich störende Gewerbebetriebe gem. § 6 (1) BauNVO zulässig sind. Entlang der geplanten Bundesstraße sind gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für die Kreisstraße (K 5912) und deren Anschluss an die geplante B 14 ist ein Abstand von 10,00 m einzuhalten.

Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße und zur Kreisstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straßen mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel an den Böschungsoberkanten. Im Schutzbereich sind Stell- und Lagerflächen zulässig. Entsprechend den Bauvorschriften C 5.2 sind hier außerdem Bepflanzungen vorgesehen.

Im Schutzstreifen der EVS-Leitungen sind grundsätzlich keine Gebäude zugelassen. In den Bauflächen, die den Schutzbereich überlagern (quadratische Planrasterung) sind Gebäudeteile bis max. 4,00 m Gesamthöhe über dem bestehenden Gelände möglich. Die Nutzung der Schutzstreifen (Stellplätze, Garagen, Lagerflächen, Umfahrten usw.) und die bauliche Nutzung im Leitungsschutzstreifen ist im Einvernehmen mit der EVS abzustimmen.

Im Umkreis von ca 80 m (siehe Planeinschrieb) zum vorh. und gepl. Trafo ist die Errichtung von Wohnungen unzulässig. Die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich ist im Einzelfall mit der EVS abzustimmen. (Staubentwicklung von Schleifereien, Dämpfe, Steinmetzbetriebe, Produktionsflächen im Freien u.ä.)

"In den unmittelbaren, an das Umspannwerkgrundstück angrenzenden Bauflächen dürfen keine Wohnungen errichtet werden. Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen, die durch Explosionen oder die Freisetzung größerer Mengen brennbarer, explosionsfähiger, giftiger oder korrosiver Stoffe die Hochspannungsleitung, das Umspannwerk oder deren Betrieb gefährden können, sind nicht zulässig. In den an das Umspannwerk angrenzenden Flächen sowie innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine sonstige Bebauung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EVS zulässig."

Westlich und nördlich der Raiffeisenstraße ist mit starken Untergrunddurchfeuchtungen zu rechnen. Tief liegende Drainagen können nicht mehr an den Vorfluter angeschlossen werden. Aus diesen Gründen wird empfohlen, die Gebäude nicht zu unterkellern. Wird dies im Einzelfall erforderlich, sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit Hebeanlage zu konzipieren. Angrenzend an das Sportgelände ist die Errichtung von Wohnungen unzulässig (siehe Planeinschrieb).

Wohnungen sind in der Erdgeschoßebene nicht zulässig. Für Büroräume wird empfohlen, diese im 1. Obergeschoß unterzubringen. Die Erdgeschoßebene soll der gewerblichen Nutzung vorbehalten werden. Für Büroräume und Wohnungen können Beeinträchtigungen durch die geplante B 14 oder die K 5912 entstehen. Weitere Beeinträchtigungen können vom Umspannwerk der EVS und der naheliegenden Sport- und Freizeitanlage ausgehen. Immissionsschutzmaßnahmen sind durch die künftigen Gebäudenutzer auf eigene Kosten herzustellen.

5. Grundstückssituation

Zur Planverwirklichung des 1. Bauabschnittes fehlen der Stadt derzeit 8 noch nicht erworbene Grundstücke. Im geplanten 2. Bauabschnitt sind erst einige Parzellen erworben. Es ist davon auszugehen, daß die Stadt nicht alle notwendigen Grundstücke erwerben kann. Deshalb wurde am 22.06.1992 ein Umlegungsverfahren nach § 47 BauGB für das gesamte Plangebiet eingeleitet.

Im westlichen, nicht zur Erweiterung vorgesehenen Grundstücksbereich der EVS ist eine Fläche für die Ersatzvornahme nach dem NatSchG geplant. Die Fläche hat mit der künftigen städtischen Fläche bis zum Wangenweg und zum Leidengraben eine Größe von ca. 0,50 ha. Die im Eigentum der EVS verbleibende Teilfläche, mit 0,31 ha wird durch die Stadt bepflanzt und unterhalten. Die Gesamtfläche von 0,50 ha stellt eine Ausgleichsfläche nicht nur für die abgehende kleine Biotopfläche im Baugebiet "Wangen II" dar, sondern soll mittelfristig auch Biotopverluste aus anderen Baugebieten ausgleichen.

6. Erschließung

6.1 Allgemeines

Die Verkehrserschließung aus dem Baugebiet "Wangen I" wird in das neue Plangebiet weitergeführt.

Die Raiffeisenstraße mündet in die Einsteinstraße welche ca. 5,00 m vor dem Leidengraben endet. An dieser Stelle wird eine vorübergehende, teil-ausgebaute Wendemöglichkeit erstellt.

Im 2. BA folgt die Verlängerung der Keplerstraße nicht mehr dem Wangenweg, damit zwischen dem Umspannwerk der EVS und der gepl. Straße Bauflächen für zwei Betriebe entstehen. Dies wird außerdem möglich, da die EVS eine Grundstücksteilfläche an die Stadt veräußert.

Ab dem Bereich der Parzelle 1375 folgt der Wangenweg dann wieder der alten Trasse auf Parzelle 1213.

Beim Bau der B 14 wird der Wangenweg und der Leidengraben unter der B 14, entsprechend der dargestellten Vorüberlegung, hindurchgeführt. (Außerhalb des Geltungsbereiches von "Wangen II"). In der Planung ist außerdem der geplante Anschluss der K 5912 an die geplante B 14 dargestellt. Diese Lösung hat der Technische Ausschuß am 23.12.1992 einstimmig dem Gemeinderat zur Beschlußfassung empfohlen.

6.2 Erschließungsanlage

Die Einsteinstraße, als Haupterschließung und Sammelstraße wird 6,50 m breit ausgebaut. Der 1,50 m breite Gehweg ist durch einen 2,00 m breiten Pflanzstreifen für großkronige Laubbäume, von der Fahrbahn abgesetzt. Alle anderen Straßen sind mit einer Breite von 5,50 m, mit einseitigem Gehweg und Sicherheitsstreifen zum Ausbau geplant.

Die Raiffeisen- und Humboldtstraße werden als Ringverbindungsstraßen konzipiert. Die Keplerstraße endet mit einem Wendeplattenabschluss westlich des Umspannwerkes.

6.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden entsprechend den Bauvorschriften und der Landesbauordnung auf den Privatgrundstücken errichtet. Stellplätze sind - wie vor beschrieben - wasserdurchlässig zu befestigen.

Flächen in Schutzbereichen der geplanten B 14 und K 5912 sowie unter den Leitungsseilen der EVS sind bevorzugt als Stellplätze (oder Lagerflächen) vorzusehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Gebietsversorgung mit elektrischer Energie ist gesichert. Es sind zwei Verteilerstationen geplant. Betriebseigene Stationen können, dem Bedarf entsprechend von der EVS vorgeschrieben werden. Das Gebiet soll erdverkabelt werden.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Einsteinstraße ist mit DN 150, alle anderen Straßen sind mit DN 100 geplant. Im Baugebiet sind 3 Überflurhydranten geplant. Die Standorte sind im Plan dargestellt. Bis auf zwei Stichleitungen, sind Ringleitungen konzipiert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt einvernehmlich mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Der Bau des geplanten Regenüberlaufbeckens Sallancher Straße ist zu beschleunigen. Die erforderliche Planung sollte möglichst 1993, spätestens 1994 aufgestellt werden.

6.5 Regenrückhaltebecken Leidengraben

Durch das geplante Einleiten von Dachflächenwasser in die Entwässerungsgräben bzw. den Leidengrabenbach sowie die erforderliche Entlastung des Kanalnetzes wird das Wasseraufkommen des Vorfluters stark zunehmen. Der Leidengrabenbach ist im Bereich des Westringes, der Bahnunterführung, dem Friedhof und der Angerstraße verdolt. Im Rahmen der in der Aufstellung befindlichen AKP Spaichingen wird die Leistungsfähigkeit dieser bestehenden Verdolungen nachgewiesen.

Schon heute ist erkennbar, daß ein Regenrückhaltebecken (RRB) bei der Tennishalle erforderlich wird. Eine erste überschlägige Berechnung hat ein Volumen mit ca. 5.000 m³ Rückhaltekapazität ergeben.

6.6 Ableitung von Dachflächenwasser

Im Baugebiet "Wangen II" soll, wenn möglich, das Dachflächenwasser in offene Entwässerungsgräben oder den Leidengrabenbach eingeleitet werden. Ein hydraulischer Nachweis ist hierfür noch erforderlich.

7. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten betragen für das Baugebiet, einschließlich Kosten für Planung und Bauleitung (ohne Grunderwerb und Vermessungskosten)

Strassenbau	1.650.000.00 DM
Gehwegbau	500.000.00 DM
Zus. Wegebau	40.000.00 DM
Straßenbeleuchtung	250.000.00 DM
Kanalbau (Mischkanal)	1.650.000.00 DM
Oberflächenentwässerung	250.000.00 DM
RRB Leidenbach	250.000.00 DM
Wasserversorgung	500.000.00 DM
Bach- u. Straßenbegleitgrün	45.000.00 DM

Gesamtkosten - Stand 2/93 - 5.135.000.00 DM
=====

Das Regenrückhaltebecken "Leidenbach (RRB) mit einem geschätzten Fassungsvermögen von 5000 m³ und Kosten von ca 250.000,-- DM ist kostenmäßig nicht allein für das Baugebiet "Wangen II" ausgelegt.

Die anteiligen Folgekosten für das Regenüberlaufbecken "Sallancher Straße" sind für das Baugebiet "Wangen II" noch nicht berücksichtigt.

Die Kosten für die Erschließung werden je nach Bedarf abschnittsweise in den jeweiligen Haushaltsplänen der Stadt finanziert.

Teufel

neu.

