

HOFENER ÖSCHLE II

4504/1



BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR STADT SPAICHINGEN

OBJEKT BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB

1:500

"HOFENER ÖSCHLE II"

PLAN NR.

GEFERTIGT
17.12.90 A.H.

ÄNDERUNGEN

GESEHEN

SL.



PFLANZGEBOT (ÖFFENTL.)

Verfahrensgang beglaubigt
Spätingen, den 1-8. März 1991

Teufel
Bürgermeister



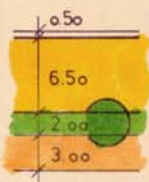



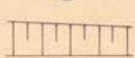


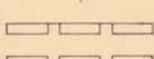

VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungs-
planes durch den Gemeinderat 9. 4. 90
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 14. 7. 90
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 9. 7. 90
4. Bürgerbeteiligung 19. 9. 90
5. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat 7. 1. 91
6. Öffentliche Auslegung 25. 1. bis 25. 2. 91
7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange 14. 1. 91
8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR 18. 3. 91
9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als
Satzung durch den Gemeinderat 18. 3. 91
10. Vorlage an das Landratsamt —
11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes —
12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung 9. 8. 91
13. Öffentliche Bekanntmachung 17. 8. 91
14. Bestätigung der Rechtskraft —



Genehmigt
aufgrund § 11 BauGB
Tutlingen, den 9. Aug. 1991
Landratsamt

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
II(I+D)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (OBERES GESCHOSS IM DACHRAUM)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL
0,5	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0	OFFENE BAUWEISE
33-46°	DACHNEIGUNG
↔	FIRSTRICHTUNG (GEBÄUDESTELLUNG)
	SICHERHEITSSTREIFEN FAHRBAHN GRÜNSTREIFEN MIT HOCHSTAMMBEPFL. GEH- U. FAHRRADWEG
---	BAUGRENZE
---	GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICH
•••••	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
~~~~~	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTFELDER)
	FLÄCHEN FÜR FREISTEHENDE GARAGEN MIT FIRSTRICHTUNG
	ZU ERHALTENDE BÄUME (BauGB § 9, A1, Nr. 25)
	PFLANZEMPFEHLUNG (BÄUME)
	BÖSCHUNGEN
	VERTEILER
	STRASSENBELEUCHTUNG
	MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN (VER- U. ENTSORGUNG - WASSER, GAS, STROM, ABWASSER, POST)
	PFLANZGEBOT (ÖFFENTL.)

2. Änderung

Vorlage für den Gemeinderat Nr. 81/92  
für die Sitzung am 14.09.1992

Vereinfachte Änderung verschiedener Bebauungspläne  
für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen  
sowie Geräte- und Geschirrhütten

Vorgang: Beratung im Technischen Ausschuss am 20.01.92  
und Gemeinderat am 16.03.92 (Vorlage 30/92)

I. Sachverhalt

Auf Grund entsprechender Empfehlung des Technischen Ausschusses hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das formelle Verfahren zur vereinfachten Änderung verschiedener Bebauungspläne für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen sowie Geräte- und Geschirrhütten durchzuführen (siehe III.)

II. Stellungnahme der Verwaltung

Um die materiellen Voraussetzungen für die vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB zu erfüllen, wurde das Beabsichtigte am 03.09.92 in den Tageszeitungen bekannt gemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Einwendungen bis zum 08.09.1992 vorgebracht werden können. Hierauf sind keinerlei Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

III. Beschlussvorschlag

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 und § 13 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBL. S. 2253) wird in den nachstehend aufgeführten Bebauungsplänen folgende Regelung für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen sowie Geräte- und Geschirrhütten als

S A T Z U N G

gemäß § 13 Baugesetzbuch beschlossen:

§ 1

Pergolen sind nur zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:

Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m; Abstände zu Grundstücksgrenzen 2,50 m.

Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

§ 2

Geräte- und Geschirrhütten. Zusätzlich zu einer Pergola ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit Ausnahme von Kleintierställen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich. Als Vorgarten gilt derjenige Teil des Grundstücks zwischen dem Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 30 m² 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. Diese Vorgaben gelten auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen (bis 20 m² umbauten Raumes).

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.

§ 3

Bebauungspläne

Befangenheit:

1. Lützelesch I	(3. Änderung)	StR. Merkt
2. Lützelesch II	(1. Änderung)	BM Teufel, StRe. Dreher, Dr. Aicher
3. Primstraße I	(1. Änderung)	StR. Schuhmacher
4. Heubergbahndamm	(1. Änderung)	StR. Wenzler
5. Ried-Hochsteig	(5. Änderung)	StRe. Wenzler, Dr. Aicher
6. Rohrentalstraße	(2. Änderung)	StR. Bolsinger
7. Bubsheimer Straße	(1. Änderung)	StR. Thurn
8. Scheibenbühl I	(2. Änderung)	
9. Scheibenbühl II	(1. Änderung)	
10. Griessen	(1. Änderung)	StR. Wenzler, Weißer
11. Schwampenbühl I	(6. Änderung)	BM Teufel, StRe. Wenzler, Klein, Mey
12. Hofener Öschle I	(1. Änderung)	
13. Hofener Öschle II	(2. Änderung)	StRe. Knapp, Thurn
14. Bulzen I/Teilbereich	(5. Änderung)	BM Teufel, StRe. Honer, Weißer, Riedmiller, Dreher
15. Martin-Luther-Straße		StRe. Schuhmacher, Germann
16. Robert-Koch-/ Alleenstraße	(1. Änderung)	
17. Taläcker I	(2. Änderung)	StR. Eyrich
18. Taläcker II	(3. Änderung)	BM Teufel, StR. Dr. Aicher
19. Gansäcker I	(4. Änderung)	StR. Klein
20. Gansäcker II	(2. Änderung)	StR. Riedmiller
21. Lache I	(2. Änderung)	
22. Lache II	(4. Änderung)	StR. Wenzler
23. Raine I	(4. Änderung)	StRe. Germann, Mey

- |                      |               |                       |
|----------------------|---------------|-----------------------|
| 23. Raine II         | (3. Änderung) | EM Teufel, StR. Honer |
| 24. Längelen         | (6. Änderung) | StRe. Dreher, Honer   |
| 25. Längelenweg-Ost  | (1. Änderung) |                       |
| 26. Dellinger Weg    | (1. Änderung) |                       |
| 27. Wangen I         | (4. Änderung) | StR. Schuhmacher      |
| 28. Lehmgrube II     | (2. Änderung) |                       |
| 29. Gunninger Straße | (2. Änderung) | StR. Mey              |

§ 4

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

  
Teufel 

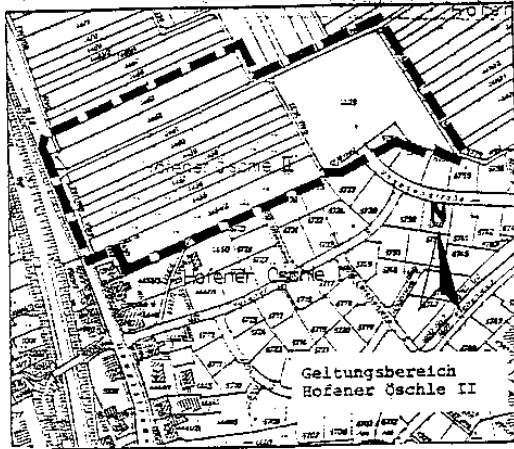


## Stadt Spaichingen Amtliche Bekanntmachung

### Inkrafttreten des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Hofener Öschle II“

Das Landratsamt Tuttlingen hat den vom Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 18. 3. 1991 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Hofener Öschle II“ mit Erfaß vom 9. 8. 1991, AZ 11-621.41 aufgrund von § 11 BauGB genehmigt.

Der Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. 12. 1990.

Der Bebauungsplan „Hofener Öschle II“ wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich (vgl. § 12 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung und Bebauungsvorschriften bei der Stadt Spaichingen, Zimmer 37, Marktplatz 19, 7208 Spaichingen, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 8. 12. 1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o. g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, dazulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. 10. 1983 (Gesetzblatt Seite 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. 5. 1987 (Gesetzblatt Seite 161) gilt der Bebauungsplan – sofern er unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit abrufer Entschädigungsansprüche

STADT SPAICHINGEN

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Hofener Öschle II"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 87 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat am 18.03.1991 den Bebauungsplan "Hofener Öschle 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 17.12.1990
2. Bebauungsvorschriften vom 17.12.1990
3. Lageplan vom 17.12.1990

§ 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, 19.03.1991

Teufel  
Bürgermeister



Gemeindevorstand  
am 18.03.1991  
Tuttlingen, den 19.03.1991  
Landrat

*[Handwritten signature]*

Bebauungsplan "Hofener Öschle II" in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 17.12.1990 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) gültig ab 01.07.1987.
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.90 (GBl. 1990, Seite 426).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez.1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Abs. 1 + 2 BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
  - 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
  - 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

### 3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend dem 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. Bei Garagenanbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptkörpers zu versehen. Die Garagenanbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

### 4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.
- 4.2 Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m, Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

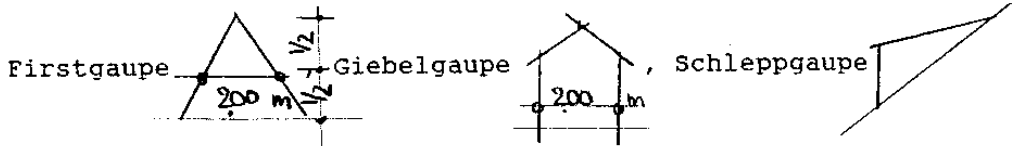
## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 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 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 mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 28° DN zu versehen. Über § 7 (1) LBO hinaus, ist bei Garagen an den im Bebauungsplan festgelegten Standorten eine Firsthöhe bis zu 4,50 m zulässig. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe (max. 3,0 m) sowie der Wandansichtsflächen (max. 25 m²) bleibt die Mehrhöhe des Firstes über 4,0 m hinaus unberücksichtigt.

- 1.3 Gaupen als First- oder Giebelgaupen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,00 m zulässig. Schleppgaupen dürfen 1/3, die Summe der Einzelgaupen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgaupen (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 oder braunem 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 Erdgeschoßfußbodenhöhen der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von max.  $\pm 15$  cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

1.7 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigen Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen.

#### 1.8 Einfriedigungen

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

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

#### 1.9 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.

#### 1.10 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

#### 1.11 Oberirdische Behälter

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

#### 1.12 Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

#### 1.13 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

### D. Ordnungswidrigkeiten

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

E. Hinweise

a) Stellplätze und Garagen

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße. Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

bis 50 m² = 1 Stellplatz

bis 100 m² = 1,5 Stellplätze (bei 1 Wohneinheit wird auf 2,0 Stellplätze aufgerundet)

bis 100 m² = 3,0 Stellplätze (bei 2 Wohneinheiten, je Geb.)


bis 100 m² = 5,0 Stellplätze (bei 3 Wohneinheiten, je Geb.)  
usw., d. h. ab 0,5 Stellplätze wird aufgerundet.

über 100 m² = 2 Stellplätze

b) 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 17.12.1990

Teufel  
Bürgermeister 



Genehmigt  
aufgrund § 11 BauGB  
Tuttlingen, den 9. Aug. 1991  
Landratsamt

Bebauungsplan "Hofener Öschle II" in Spaichingen

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 09.04.1990 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Hofener Öschle II" zu erstellen. Die Stadt kann derzeit keine Bauplätze zum Verkauf anbieten. Demgegenüber liegen 31 Anträge von Bauplatzinteressenten aus Spaichingen bei der Kämmerei vor. Auswärtige Bauplatzbewerber werden z. Z. nicht in die Warteliste aufgenommen. Es ist also zwingend erforderlich daß 1991 ein neues Wohnbaugebiet erschlossen wird, damit Spaichinger Bürger ihre Wohnbauabsichten im Ort verwirklichen können.

Die Stadt ist gezwungen, möglichst schnell Wohnflächen zur Verfügung zu stellen. Derzeit suchen ca. 500 Familien nach Wohnraum. Die Bevölkerung der Stadt Spaichingen hat sich seit dem Aufstellungsbeschluß für den letzten Bebauungsplan "Hofener Öschle I", am 18.04.1988, von 9711 auf 10777 Einwohner erhöht.

Damit sich die Wohnungsmarktlage schnell entspannen kann, wird mit dem geplanten Baugebiet "Hofener Öschle II" eine Fläche ausgewählt, die sich ganz im Eigentum der Stadt befindet.

Das Baugebiet am nordwestlichen Ortsrand von Spaichingen wird mit einer Fläche von 3,53 ha ausgewiesen. Für Verkehrsflächen werden 0,73 ha in Anspruch genommen (ohne B 14), so daß eine reine Baufläche von 2,80 ha zur Verfügung steht. Bei 43 geplanten Wohnbauplätzen entspricht dies einer mittleren Platzgröße von ca. 651 m².

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist das geplante Baugebiet nicht enthalten. In der genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde das Gebiet "Hofener Öschle II" mit einem Entwicklungspfeil versehen, der die Absicht einer künftigen Ausweisung festschreibt. Die dringenden Gründe, die die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich machen, sind unter Punkt 1 erläutert und entsprechen den Empfehlungen des Innenministeriums vom 07.12.1989. Abwägungen, welches Baugebiet als nächstes eröffnet werden soll, wurden durch die im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen bestimmt. In der derzeit laufenden 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Wohnbaufläche aufgenommen. Die Gebietsausweisung entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Diese wird auch dadurch dokumentiert, daß ein nahtloser Anschluß an das Baugebiet "Hofener Öschle I" erfolgt.

### 3. Lage des Baugebietes "Hofener Öschle II"

Das Gebiet wird begrenzt vom Baugebiet "Hofener Öschle I" im Südosten, von der Parzelle 4464 und den Feldwegen 191, 193 und 194 im Nordwesten und Nordosten sowie von der Bundesstraße 14 im Südwesten. Die geplanten Baugrundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Spaichingen, so daß ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich wird.

### 4. Bauliche Eingliederung und Planungskonzept

#### a) Topografie und Begrünung

Das Baugebiet hat ein leichtes Gefälle von ca. 5 - 7 % von Nordost nach Südwest. Die Hanglage ist annähernd gleich und weist einen relativ guten Baugrund auf.

Vorhandene Bäume werden im privaten Grundstücksbereich soweit wie möglich erhalten (siehe Bebauungsplaneinschrieb). Neupflanzungen als Straßen- und Wegebegleitgrün sind im ausreichenden Maße vorgesehen und werden in den dafür ausgewiesenen öffentlichen Grünstreifen gepflanzt. Ein privates Pflanzgebot ist durch den Bebauungsplan geregelt. Eine intensive Begrünung am nordwestlichen Rand des Baugebietes ist nicht vorgesehen, da mittelfristig hier eine Erweiterung des Baugebietes möglich ist.

Im Abstand von ca. 500 m zum Baugebiet befindet sich der Spielplatz "Hofener Wäldle". Dieser kann von den Kindern des geplanten Baugebietes mitbenutzt werden, ohne daß sie auf ihrem Weg dorthin gefährdet sind. Mittelfristig wird im Gebiet "Hofener Ried" zwischen den Baugebietes "Hofener Öschle III" und "Schwampenbühl II" zusätzlich eine Grün- und Erholungsfläche geschaffen, die nur einen Abstand von ca. 200 m zum Baugebiet "Hofener Öschle II" hat.

#### b) Bebauung

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant, in welchem zweistöckige Gebäude mit einer Dachneigung bis zu 46° gebaut werden können. Hierbei kann das Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß genutzt werden. Entlang der Bundesstraße sind 5 zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung bis zu 34° geplant.

Die Gebäude wurden soweit wie möglich auf "Lücke" gesetzt um eine optimale Belichtung und Aussicht zu gewährleisten. Dies gilt auch für die Anschlußbebauung vom "Hofener Öschle I" und die Gebäude entlang der Hauptstraße.

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

c) Beeinträchtigungen des Baugebietes durch Immissionen und Emissionen

Bundesstraße: Mit den geplanten Gebäuden entlang der Bundesstraße wurde ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand eingehalten. Durch Aufböschungen (bis ca. 1,80 m über die Fahrbahnoberfläche) kann in den Privatgrundstücken eine gewisse Verkehrslärmberuhigung erreicht werden. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Bundesbahn: Die Bundesbahnlinie verläuft südwestlich der Bundesstraße in einem Geländeeinschnitt. Geringfügige Lärmbelastigungen sind nicht auszuschließen.

Aussiedlerhof Staudenmayer: Der kürzeste Abstand zum Landwirtschaftsbetrieb beträgt ca. 630 m. Bei Nord- und Nordostwind ist eine Geruchsbeeinträchtigung nicht ausgeschlossen.

Die Stadt weist darauf hin, daß mögliche Verbesserungen wegen Lärm- bzw. Geruchsbelastigungen an den Gebäuden und Grundstücken der obengenannten Ursachen von Privatpersonen oder den Bauherren kostenmäßig selbst durchzuführen sind.

5. Erschließung

5.1 Allgemeines

Mit der neuen Anbindung der Vogesenstraße an die Bundesstraße erfolgt ein verkehrstechnisch richtiger und notwendiger Anschluß. Die geplante Ein- und Ausfahrt wird auch zu erheblichen Anteilen den Fahrverkehr der Baugebiete "Schwampenbühl" und "Hofener Öschle I" verbessern. Bei einer mittelfristigen Erweiterung der baulichen Entwicklung wird die neue Verkehrsanbindung an die B 14 zusätzliche Bedeutung erhalten. Als untergeordnete Ein- und Ausfahrt in die B 14 soll die Straße "Hofener Öschle" im Baugebiet "Hofener Öschle I" nicht aufgegeben werden.

Bei der inneren Erschließung wurde, abgesehen von der Vogesenstraße statt einer "Verkehrsberuhigung" in den Einzelstraßen eine Verkehrsentflechtung konzipiert. Die Wohnquartiere werden lediglich mit dem Anliegerverkehr belastet.

Nach Nordwesten wird die Möglichkeit für eine spätere Erweiterung offengehalten. Es sind drei Straßenanschlüsse konzipiert, die möglicherweise langfristig erforderlich werden könnten.

Durch das Gebiet verläuft ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg, der an den Parallelweg zur B 14 angeschlossen wird. Es ist kurzfristig eine Geh- und Radwegverbindung entlang der Hauptstraße zur Stadtmitte geplant. Eine Geh- und Radwegverbindung besteht bereits vom Baugebiet nach Aldingen und Denkingen.

## 5.2 Erschließungsanlage

Die Vogesenstraße wird als Haupteerschließungsstraße 6,50 m breit ausgebaut. Daneben wird weitgehend ein 3 m breiter m Geh- und Radweg angelegt, der durch einen 2,0 m breiten Pflanzstreifen von der Fahrbahn abgetrennt ist. Die Erschließungsstraßen werden überwiegend 4,75 m breit ausgebaut. Der Ulmenweg erhält einen einseitigen Gehweg (1,50 m breit) und einen Pflanzstreifen (1,50 m breit).

Die Pflanzstreifen sind öffentlicher Verkehrsbereich und sind dort, wo sie nicht durch einen Gehweg oder einen Geh- und Radweg von den Privatgrundstücken getrennt sind, von den Anliegern zu unterhalten. Erforderliche Übergänge und Überfahrten werden in den Kaufverträgen geregelt. Wasserundurchlässige Befestigungen im Bereich der Pflanzstreifen sind unzulässig.

## 5.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Parkierungstreifen werden entsprechend den Bauvorschriften auf den Privatgrundstücken errichtet. Stellplätze und Garagenvorflächen sind mit wasserdurchlässigem Material (Splitt, Rasengittersteine, Fahrstreifen o. ä.) zu befestigen.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Gebietsversorgung mit elektrischer Energie und Wasser ist gesichert. Das Gebiet soll erdkabelt werden. Die Wasserleitungen werden möglichst als Ringleitungen mit min. NW 100 mm verlegt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt. Als Folge der Baugebietsausweisung ist ein neuer Verbindungskanal zur Kläranlage geplant.

## 5.5 Geplanter Erschließungsablauf

Es ist vorgesehen, daß mit der Errichtung von Wohngebäuden ab April 1992 begonnen werden kann.

Die Erschließung erfolgt in Abschnitten

- |                                                                    |                     |      |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|------|
| 1. Kanal- und Wasserversorgung                                     | April - August      | 1991 |
| 2. Straßenunterbau                                                 | August - Dezember   | 1991 |
| 3. Sammelkanal zur Kläranlage<br>(je nach Witterungsverhältnissen) | Dezember 91 - April | 1992 |

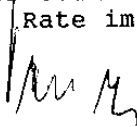
Die Kosten für 1. und 2. sind 1991 finanziert. Die Kosten für 3. sind bereits in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt aufgenommen.

6. Erschließungskosten für das Baugebiet einschließlich Folgekosten durch den neuen Hauptsammler zur Kläranlage

Stand 12/90 einschließlich Kosten für Planung und Bauleitung (ohne Grunderwerb und Vermessungskosten).

Straßenbau einschließlich Anschluß B 14	DM 1.050.000,--
Geh- und Radwege	DM 160.000,--
Entwässerung einschließlich Hausanschlüsse	DM 600.000,--
Wasserversorgung	DM 250.000,--
Verkehrsgrün (50 Laubbäume)	DM 30.000,--
Beleuchtung (28 Lampen)	DM 120.000,--
Folgekosten durch den neuen	
Hauptentwässerungskanal	DM 640.000,--
Feldwege angleichen	DM 20.000,--
	DM 2.870.000,--
	=====

Die Kosten werden abschnittsweise in den jeweiligen Haushaltsplänen der Stadt finanziert. Für 1991 werden insgesamt 1.668.000,-- DM als 1. Rate im Haushalts- und Wirtschaftsplan eingestellt.

  
Teufel  
Bürgermeister, 