

Bebauungsplan "Hübacher I"

	Inhalt	Satzungsbeschluss	Begründung	Textfestsetzungen	Lageplan	Genehmigung Landratsamt	Rechtskraft
Urfassung		14.7.98	17.3.98	17.3.98	16.3./14.7.98	19.4.99	8.4.99
1. Änderung	Kreisverkehrsplan		18.1./4.02		5.3.2002		6.7.02
2. Änderung							
3. Änderung							
4. Änderung							
5. Änderung							
6. Änderung							

STADT

SPAICHINGEN

BEBAUUNGSPLAN

HUBÄCKER I

MASSTAB

M 1 : 500



BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR STADT SPAICHINGEN

OBJEKT BEBAUUNGSPL. „HUBÄCKER I“

MASSTAB

1/500

1. ÄNDERUNG

PLAN NR.

GEFERTIGT

ÄNDERUNGEN

GESEHEN

5.3.2002

AL.

STADT SPAICHINGEN

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hubäcker I“.

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995, i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat am 14.07.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteile der Satzung

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

1. Begründung vom 17.03.1998
2. Bebauungsvorschriften vom 17.03.1998
3. Lageplan vom 16.03.1998

§ 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 § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9, Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteile dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Spaichingen, den 15.07.1998

Teufel
Bürgermeister *Teufel*



Satzung

über die Erste Änderung des Bebauungsplanes „Hubäcker I“

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht, in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO), in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. Seite 521) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am folgende Satzung über die Erste Änderung des Bebauungsplanes „Hubäcker I“ erlassen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 – 2, die Bestandteil dieser Satzung sind und zwar

1. Begründung vom 18.1.2002/4.3.2002
2. Lageplan vom 5.3.2002

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den auf Grund von § 9, Abs. 4 Baugesetzbuch, in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

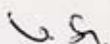
§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den

Teufel
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 28. 04. 1997 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 17. 05. 1997 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 04. 08. 1997 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 05. 06. 1997 |
| 5. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat | 30. 03. 1998 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 29. 04. 1998 BIS 29. 05. 1998 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 22. 04. 1998 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat | 14. 07. 1998 |
| 9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 14. 07. 1998 |
| 10. Vorlage an das Landratsamt | 14. Okt. 1998 |
| 11. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung | 19. 4. 1999 |
| 12. Öffentliche Bekanntmachung | 8. 4. 1999 |
| 13. Bestätigung der Rechtskraft | |

Verfahrensgang beglaubigt:

Spaichingen, den 10. 4. 1999



GEFERTIGT:

PFÜLLINGEN, DEN 16.03.1998 / 14. 07. 1998

BURKARD

BÜRO FÜR STÄDTEBAU SANIERUNG DORFENTWICKLUNG BAULEITPLANUNG
GRÜN - UND FREIFLÄCHENPLANUNG BOLBERGWEG 7 72793 PFÜLLINGEN



TEL: 07121 / 78722 FAX: 07121 / 790552

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 12.11.2001 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 24.11.2001 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 26.11.2001 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 13.12.2001 / 20.12.2001 |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 18.03.2002 |
| 6. Öffentliche Auslegung | |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 21.03.2002 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung | 6.7.02 |
| 11. Bestätigung der Rechtskraft | |

ZEICHENERKLÄRUNG:

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
MI	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
SSO	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet gem. BauNVO
0,35	2. Maß der der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
TH max. 6,50 m.	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
TH min. 6,00 m	Maximale Traufhöhe
FH max. 12,50 m	Minimale Traufhöhe
	Maximale Firsthöhe
o	3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
a	offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
	abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
---	4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
---#---	Baugrenze
---#---	Baugrenze aufgehoben
↔	5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
↔	Hauptfirstrichtung = Gebäudehaupttrichtung
ST	6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
GA	Stellplätze
TG	Garagen mit Einfahrten
	Tiefgarage
●●●●●●	7. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
	Seniorenwohnen / Altenheim
▲▲▲▲▲	8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)
▲▲▲▲▲	Abstandsflächen / Sicherheitsstreifen
▲▲▲▲▲	Sichtfelder
—	9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
—	Fahrbahn
—	Gehweg
—	Straßenbegrenzungslinie
P	Öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereich
	Wohn- und Spielstraße / verkehrsberuhigter Bereich
○	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
○	Ein- und Ausfahrt nur für direkte Anwohner (Hauptstr. Haus Nr.: 175, 177, 181)
	10. Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 12 u. 13 BauGB)
	Trafostation
	Leitungen Gas / Elektrizität / Wasser / Abwasser
	11. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz / Bolzplatz
	Verkehrsgrün
	12. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
	Bach
	Hochwasserrückhaltebecken
	13. Flächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB), Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 a-c BNatSchG)
	Pflanzgebot für Einzelbäume / Baumgruppen
	Pflanzgebot für Hecken / Sträucher
	Pflanzbindung für Einzelbäume / Baumgruppen
	Pflanzbindung für Hecken / Sträucher
	Bereiche in denen Bepflanzung mit Hecken / Sträuchern und Bäumen zugelassen sind, mit einem Abstand von mind. 0,5 m zur Grenze
GR	14. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
LR	Zugunsten der Allgemeinheit / Gemeinde Gehrecht
LR	Zugunsten der Allgemeinheit / Gemeinde
LR GAS	Zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland / Wasserversorgung
	15. Denkmäler und Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)
	Denkmalgeschützte Gebäude (Baudenkmal)
	Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
	16. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
	Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "HUBÄCKER I"
	Alte Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne "Robert-Koch-Alleenstraße" und "Bulzen II" werden aufgehoben.
	Abgrenzung Sanierungsgebiet Hubäcker

17. Baugestaltung (§ 74 LBO)

SD

Satteldach

FD

Flachdach / abgeschnittenes Pultdach / Pyramidendach (Oktogon)

WD / MD

Walmdach / Mansarddach

38 - 48°

Dachneigung



18. Zeichenerklärung der Plangrundlage

bestehende Bebauung



bestehende Grundstücksgrenze

19. Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,35	o
TH max 6,50 m	FH max 12,50 m
TH min 6,00 m	
SD	38 - 48°

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Maximale Traufhöhe	Maximale Firsthöhe
Minimale Traufhöhe	
Dachform	Dachneigung

20. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (2) BauGB)

EFH 657,00

Erdgeschossfußbodenhöhe über NN (Beispiel)

21. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



geplante Grundstücksgrenze



Lärmschutzwand

LS

Lärmschutz, Passiver Lärmschutz an den Gebäuden Richtung B 14, max. 55 DBA Tag, 40 DBA Nacht, in Eigenverantwortung auszuführen und zu finanzieren.

ZEICHENERKLÄRUNG

SSO	Sonstige Sondergebiete
MI	Mischgebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
III	3 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
II	2 Vollgeschosse (zwingend)
U/D	Untergeschoss / Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
o.8	Grundflächenzahl
2.4	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
Λ o-7°	Dachneigung
	Geltungsbereich der 1. Änderung „Hubäcker I“
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze neu und unverändert
	Baugrenze wird aufgehoben
	Garage / Flachdach
	Firstrichtung / Stellung des Gebäudes
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Parkplatz (Kreisberufsschulen)
	Bolzplatz wird aufgehoben
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe
	Pflanzbindung für Einzelbäume - genauer Standort darf variieren
	Überflurhydrant
	Leitungsrecht
	Umspannstation
	Geh- und Fahrrecht / öffentlich

Nutzungsschablone

SSO <small>BauNVO § 11 (2) KREISBERUFSSCHULEN</small>	III <small>TRAUFHÖHEN MAX. 672,50</small>
o.8	2.4
o <small>MAX 12 o M</small>	
Λ o-7°	

sonstige Sondergebiete	3 Vollgeschosse
Grundflächen-	Geschossflächen
offene Bauweise	
Dachneigung	

11
BURKARD

BÜRO FÜR STÄDTEBAU SANIERUNG DORFENTWICKLUNG BAULEITPLANUNG
GRÜN- UND FREIFLÄCHENPLANUNG 72793 PFÜLLINGEN BOLBERGWEG 7

TELEFON: 07121/ 78722
TELEFAX: 07121/790552

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

17.03.1998

BEBAUUNGSPLAN "HUBÄCKER I"

Begründung (nach § 9 Abs.8 BauGB)

Allgemeine Planungsgesichtspunkte und städtebauliche Konzepte (Sinn und Zweck).

Der Bebauungsplan "Hubäcker I" erfaßt Teile eines stadtkernnahen Sanierungsgebietes von ca. 4,7 ha, welches von einer Industriebrache in ein Gebiet mit guter konzentrierter Wohnnutzung verwandelt werden soll. In einem Teil des Bebauungsplanes ist eine Seniorenwohnanlage vorgesehen.

Der stadtentwicklungsgeschichtliche Hintergrund stellt sich wie folgt dar:

Von der historischen Entwicklung her gesehen, war das Gebiet Hubäcker ursprünglich eine Stadtrandlage zwischen Spaichingen und Hofen. Im Einklang mit dieser damaligen Situation war das Gebiet Hubäcker durchaus richtig durch Industrieansiedlungen des aufkeimenden Industriezeitalters genutzt.

Durch die enormen Stadterweiterungen des 20. Jahrhunderts ist das früher peripher gelegene Gebiet Hubäcker in ein zentral liegendes Gebiet verwandelt worden.

Die inzwischen eingetretene Industriebrache bietet die einmalige Chance, das Gebiet der heutigen zentralen Lage entsprechend umzugestalten und die Nutzung und städtebauliche Form der neuen Situation anzupassen.

Die neue städtebauliche Konzeption orientiert sich an den Vorgaben der Rahmenplanungen, an den Ergebnissen der Grobanalyse, an den Vorbereitenden Untersuchungen der LEG und an dem städtebaulichen Entwurf des Büros Burkard aus dem Jahre 1987.

Durch die Bindungen in Folge von Verhandlungen mit den Grundbesitzern und das damit verbundene abschnittsweise Vorgehen bei der Umsetzung der Konzeption mußten Modifizierungen vorgenommen werden, die zu der heutigen Form des Bebauungsplanes "Hubäcker I" führten.

Die Planungskonzeption verfolgt folgende Strukturen:

Bereich nordöstlich der Hauptstraße (B 14) zwischen Höhen-Straße und Hauptstraße bzw. zwischen Kirchstraße und Schulstraße:

Aufschließung des brachliegenden Hinterbereichs für 37 öffentliche Stellplätze z.B. für Besucher der Kath. St. Josefskirche, der türkischen Moschee oder bei größeren Veranstaltungen im geplanten Gründerzentrum (Hauptstraße 181).

Abbruch der schlechten Bausubstanz von Gebäude Hauptstraße 182 und 184 und Markierung des Eckpunktes Hauptstraße-Kirchstraße durch ein wichtiges Gebäude (Türkische Moschee).

Bereich südwestlich der Hauptstraße:

Straßenbebauung entlang der Hauptstraße: Vorhandene sanierbare Gebäude modernisieren (Nr. 173, 181, 183). Das Gebäude 181 mit Hintergebäude (ehemalige Möbelfabrik Blessing) ist als Sachgesamtheit als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG geschützt. Nicht sanierbare Gebäude abreißen und durch Neubauten sinngemäß ergänzen (Nr. 175 und 177), ganze Zeile entlang der Hauptstraße als Mischgebiet. Die Gebäude werden von der Hauptstraße her erschlossen.

Bereich hinter der Hauptstraßenbebauung und der Prim:

Beidseitig der Alleenstraße in die Tiefe entwickelte um parkartige Wohnhöfe gruppierte, kompakte Wohnbebauungen (WA), die von der Alleenstraße aus durch Stichstraßen erschlossen sind.

Die Alleenstraße bildet sowohl von der Erschließung her als auch gestalterisch das Rückgrat von "Hubäcker I". Die Erschließung soll so gesteuert werden, daß durch Tempolimits ein fußgängerfreundlicher Charakter entsteht (mit Ausnahmeregelung für die Feuerwehr). Durch fahrbahnbegleitende Grünstreifen mit alleenartigen Bepflanzungen in Form von hochstämmigen Laubbäumen wird dieser Bereich zusätzlich herausgehoben.

Im gesamten Gebiet gibt es Fußwegsysteme, die einerseits senkrecht zur Hauptstraße bzw. Alleenstraße das Gebiet bis zum Grünzug an der Prim fußläufig erschließen (wobei diese Fußwege bzw. Stichstraßen senkrecht zum Hang verlaufen, gleichzeitig die Trassen für wichtige Leitungen aufnehmen können), zum anderen gibt es Fußwege parallel zum Hang bzw. zur Alleenstraße, die die parkartig gestalteten Wohnhöfe im Nordwest-Südost-Richtung verbinden. Entlang dieser Fußwege gibt es Aufweitungen mit Sitzgruppen und Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder.

Die Parkierung ist zweigeteilt: a) oberirdisch, mehr für Kurzzeitparken, b) unterirdisch für Langzeitparken. Die unterirdischen Parkplätze befinden sich in Tiefgaragen, die in der Regel unter den Wohnhöfen liegen.

Bereich entlang der Prim:

Der Bereich entlang der Prim ist Teil eines großräumigen Grünzuges durch ganz Spaichingen, der durch einheimische Laubbäume und Hecken gestaltet wird. Ein neu zu bauender Steg führt aus dem Baugebiet über die Prim zum Fußweg entlang der Prim. Der Fußweg führt unter anderem zum nördlich gelegenen St. Franziskus-Kindergarten, bzw. nach Süden zum Altenzentrum oder Stadtzentrum.

Südwestlich der Prim wird der vorhandene Bolzplatz gegliedert in einen Teilbereich Bolzplatz und einen Teilbereich Spielplatz. Der Bolz- und Spielplatz bedient auch den westlich gelegenen Wohnbereich mit.

Durch den über längere Zeit sich erstreckenden Umstrukturierungsprozeß müssen Realisierungsphasen mit berücksichtigt werden, in denen z.Zt. vorhandene atypische Nutzungen Bestandsschutz genießen und so lange toleriert werden müssen, bis sich eine Veränderung erreichen läßt. Dies gilt insbesondere für das Gebäude Alleenstraße 33 (Reifen Schütz), wo als Interimslösung eine Lärmschutzwand zwischen der Wohnbebauung und der derzeitigen Mischnutzung vorgesehen ist. Langfristig kann nach der Ablösung der Firma Reifen Schütz das freiwerdende Gelände zur Erweiterung der Seniorenwohnanlage, Alleenstraße 25 verwendet werden.

ERSCHLIESSUNG IM EINZELNEN:

Verkehrerschließung:

Wie im groben bereits unter dem Kapitel allgemeine Planungsgesichtspunkte beschrieben, besitzt das Plangebiet "Hubäcker I" ein abgestuftes Erschließungssystem:

Die vorhandene überörtliche Hauptsammel- und Verbindungsstraße B 14 = "Hauptstraße" durchquert bzw. tangiert das Gebiet an der Nordseite. Sie darf nur zur Erschließung der direkt angebauten Gebäude (bzw. deren Grundstücke) verwendet werden. Entsprechend den Verkehrsemissionen und den Nutzungen ist die Straßenbebauung als Mischgebiet eingestuft. Die in der zweiten Reihe geplanten Gebäude müssen laut Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vornehmen. Die Parkierung des ruhenden Verkehrs erfolgt für Kurzparkvorgänge entlang der B 14 für Dauerparker auf den Grundstücken der Anliegergebäude.

Die vorhandene Anliegersammelstraße "Alleenstraße" ist wie folgt gegliedert: Straße 6 m, einseitiger Grünstreifen im Nordosten 2 m, einseitiger Gehweg im Nordosten 2,25 m breit, Sicherheitsstreifen in Südwesten 0,5 m breit. Auf der Südwestseite gibt es einen Parkierungsstreifen mit 13 öffentlichen Stellplätzen.

Die Alleenstraße bildet das Rückgrat für die fingerartig im Nordosten und Südwesten angeordneten Stichstraßen mit Wendeplatten, die als Anliegerwege in der Regel 5 m breit sind., da die bei der geplanten Gebäudehöhe im Brandfall einzuplanende Aufstellung einer Drehleiter eine Straßenbreite von mindestens 5 m erforderlich macht. Die Stichstraßen werden verkehrsberuhigt ausgeführt.

Feuerwehr:

Für Einsätze der Feuerwehr sind auf der Alleenstraße durch entsprechende verkehrliche Anordnungen die Geschwindigkeitsbegrenzung außer Kraft zu setzen.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr ist in umfangreicher Weise Vorsorge getroffen:

Öffentliche Parkplätze:

In Bereichen von besonderer Konzentration von öffentlichen Einrichtungen oder in der Nähe von Einrichtungen mit Besucherverkehr sind öffentliche Parkplätze eingeplant.

- nördlich der Hauptstraße im Bereich St. Josefskirche, Moschee, Gründerzentrum: 37 öffentliche Stellplätze, im Bereich der Alleenstraße Nr.35: 13 öffentliche Stellplätze senkrecht zur Straße und 14 öffentliche Stellplätze parallel zur Alleenstraße auf dem Grünstreifen jeweils als Parkplätze für den zu erwartenden Besucherverkehr bei den konzentrierten Wohnanlagen.

Private Stellplätze:

Bei allen baulichen Anlagen ist bei Wohnanlagen pro Wohneinheit die in den Textlichen Festsetzungen vorgeschriebene Anzahl von Stellplätzen auszuweisen. Dasselbe gilt für Geschäfts-, Büro- oder sonstige Nutzungen. Die privaten Stellplätze sind an den im Bebauungsplan ausgewiesenen oberirdischen Stellen anzuordnen bzw. sind die übrigen Stellplätze in Tiefgaragen sinngemäß zu den Vorschlägen in Bebauungsplan unterirdisch vorzusehen.

Fußgängerverkehr:

Unabhängig von dem abgestuften Autoverkehrssystem gibt es im ganzen Planungsgebiet durchgängige, unabhängige Fußwegsysteme, die wichtige Punkte miteinander verbinden und auch über das Planungsgebiet hinaus Wegverknüpfungen vorsehen. Im übrigen wird auf die Ausführungen im Kapitel Allgemeine Planungsgesichtspunkte verwiesen.

Kinderspielplätze und Anlagen:

Im gesamten Planungsgebiet sind, quartierbezogen verteilt und hierarchisch abgestuft, Kinderspielplätze und Anlagen eingeplant.

Innerhalb der einzelnen Gebäudegruppen Spielplätze für kleinere Kinder und Anlagen mit Sitzplätzen für Quartierbewohner, außerhalb der Gebäudegruppen an zentraler Stelle südwestlich der Prim, ein zentraler Spielplatz und ein größerer Bolzplatz für größere Kinder und Jugendliche. Dieser Spielplatz kann auch von den südwestlich gelegenen Wohngebieten mitbenutzt werden.

VER- UND ENTSORGUNG:**Wasserversorgung:**

Eine ausreichende Wasserversorgung mit genügend hohem Wasserdruck ist gewährleistet. Die Wasserleitungen sind teilweise vorhanden, teilweise werden sie im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme ergänzt und als Ringleitung komplettiert.

Kanalisation:

Die vorhandenen Hauptsammler werden mitbenutzt, das Kanalsystem wird im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme ergänzt, wobei durch die Bewirtschaftung der Dachwässer und die geplante restriktive Versiegelung der Freiflächen der Anteil, der in die Kläranlage abzuleitenden Abwässer reduziert werden soll.

Gasversorgung:

Das Planungsgebiet wird an die das Gebiet querende Gasversorgung angeschlossen.

Stromversorgung:

Die im Gebiet vorhandenen Elektroleitungen werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sinngemäß ergänzt und komplettiert.

Telefon und Fernsehen:

Die Schwachstromversorgung wird unter Benutzung der vorhandenen Anschlußmöglichkeiten für das gesamte Plangebiet sinngemäß weiterentwickelt.

Erschließungskosten:

Für das Baugebiet "Hubäcker I" fallen voraussichtlich folgende Gesamterschließungskosten an. Kostenstand März 1998 einschließlich Planungs- und Bauleitungskosten, jedoch ohne Vermessungskosten und Kosten für den Bebauungsplan:

1.	Straßenbau mit Straßenentwässerung, Gehwegen und Parkplatz Kirchstraße 1	DM 1.085.000.--
2.	Fußwege und Brücke	DM 310.000.--
3.	Grünstreifen und Bäume	DM 95.000.--
4.	Beleuchtung	DM 260.000.--
5.	Kanalisation	DM 1.090.000.--
6.	Oberflächenwasserableitung	DM 745.000.--
7.	Wassereinleitung	DM 360.000.--
8.	Spielplatz	DM 175.000.--

Gesamtkosten inkl. Mehrwertsteuer (Inkl. Park- und Spielplatz ohne Gebäudeabbruch)	DM 4.120.000.--
---	-----------------

Die erforderlichen Kosten werden entsprechend der Realisierung der abschnittsweisen Erschließung in den jeweiligen Haushaltsplänen eingestellt. Ein Teil der Kosten wird im Rahmen des Sanierungsprogramms gefördert.

Auswirkungen des Bebauungsplanes "Hubäcker I":

Durch die Umnutzung des Gebietes Hubäcker von gewerblicher Nutzung in stadtkernnahes Wohnen werden folgende positiven Auswirkungen erreicht:

- * Das Gebiet erhält eine neue, gewandelte Nutzung, die der vorhandenen Situation der Stadtentwicklung gerecht wird.
- * Das zentrumnahe Wohnen bringt eine zusätzliche Belebung und Aufwertung des Stadtkerns mit sich.
- * Das zentrumnahe Wohnen ermöglicht die fußläufige Nutzung der Einrichtungen des Stadtkerns, dadurch wird zusätzlicher Autoverkehr vermindert.

- * Die Ausweisung eines Teilgebietes mit SSO für Altenwohnanlagen ermöglicht eine Verbindung von Funktionen mit dem vorhandenen Altenzentrum in der Nachbarschaft.
- * Die städtebauliche Neuordnung des Gebietes "Hubäcker I" wird das Stadtbild in diesem Bereich aufwerten und die derzeitigen städtebaulichen Mißstände beseitigen.
- * Die parkartige Nutzung und Gestaltung der Wohnhöfe der Alleenstraße und des Primgrünzuges wird die Lebensqualität steigern und das Wohnumfeld wirkungsvoll aufwerten.
- * Im Plan und in den Textlichen Festsetzungen wird in größerem Umfang ein Pflanzgebot für standortgerechte, hochstämmige Laubbäume gesichert. (Siehe Pflanzliste als Anlage bei den Textl. Festsetzungen).
- * Der schonende Umgang mit Boden wird in den Textlichen Festsetzungen detailliert geregelt.
- * Durch die Sanierung und Zurückgewinnung der verlorenen Flächen der Industriebrache für verdichtetes, stadtnahes Wohnen (mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte von ca. 150 EW/ha) wird an anderen Stellen die Neuausweisung von Wohnbauflächen vermieden (z.B. an den Stadträndern).
- * Durch den Wegfall der Gewerbenutzung fallen auch die damit verbundenen Emissionen weg.
- * Die Entsiegelung der großen Hofflächen der Industriebrache ist ökologisch ein Gewinn.
- * Die Versiegelung von Freiflächen wird in den Textlichen Festsetzungen restriktiv gesteuert. PKW-Stellplätze sind in der Regel offenporig zu gestalten.
- *Evtl. kontaminierte Flächen der Industriebrache werden saniert und damit Altlasten beseitigt. (Eine endgültige Beseitigung der Altlastenfläche bei Alleenstraße 35 wird im Rahmen der Neubebauung erreicht).
- * Die im Rahmen des machbaren geplante Bewirtschaftung der Dachwässer und deren Ableitung wird über ein gesondertes Entwässerungskonzept nachgewiesen, und in die Prim abgeleitet. Dadurch wird die Kanalisation bzw. die Kläranlage entlastet.
- * Es wurde empfohlen, den Energieverbrauch des relativ dicht bebauten Gebietes durch passive und aktive Energiesparmaßnahmen zu minimieren. Die Anwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen wurde in den Textlichen Festsetzungen ausdrücklich erlaubt. In das Gebiet wird ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Koppelung eingebaut. Auch wird die Anwendung von Niedrigenergiebauweise in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise (Ziff. 3) empfohlen.
- * Durch die Förderung eines Teils der Kosten im Rahmen des Sanierungsprogramms wird eine sonst schwer zu finanzierende Zurückgewinnung von zentraler Baufläche ermöglicht.

Zusammenfassung:

Die vorab dargestellten Auswirkungen, Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind nach objektiven Maßstäben nicht quantifizierbar und vor allem auch nicht entfernt auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen und zu bilanzieren. Die Revitalisierung der Gewerbebrache im Planungsbereich "Hubäcker I" stellt jedoch von der Stadtentwicklung Spaichingen her gesehen und aus ökologischer Sicht einen Vorgang dar, der in der Abwägung der Eingriffe gegen die Sanierung des Plangebietes, d.h. die Verwandlung einer ca. 4 ha großen desolaten Gewerbebrache in ein attraktives zentrumnahes Wohngebiet, evident positive Auswirkungen erzeugt. Das heißt, daß die notwendigen Eingriffe, durch die Maßnahmen im Planungsgebiet, ausgeglichen werden können und deshalb keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Aufgestellt: Spaichingen, den 15. Juli 1998

Albert Gamm

Bebauungsplan „Hubäcker I“ – 1. Änderung **Begründung nach § 9 (8) BauGB**

I. Erfordernis der Planänderung

Der Gemeinderat hat am 12.11.2001 beschlossen, den Bebauungsplan „Hubäcker I“ in einem Teilbereich zu ändern.

Der Bebauungsplan liegt einschließlich dem Änderungsbereich im Sanierungsgebiet Hubäcker.

Die Änderung wird erforderlich, da im westlichen Bereich des Bebauungsplanes (Parzelle 3869,3870/1,3871,3872 und 3875) der Bau der Kreisberufsschulen realisiert werden soll. Bei der kleinstrukturierten Bebauungsmöglichkeit im genehmigten Bebauungsplan „Hubäcker I“ und dem ausgewiesenen Baugebietscharakter (Teilweise WA, teilweise MI), lässt sich die geplante Nutzung nicht verwirklichen. Südlich der Alleenstraße (auf Parzellen 525/68, 5149 und 5151) soll eine Parkierungsfläche für ca. 135 PKW's entstehen, deren mögliche Erweiterung langfristig auf Parzelle 5154 oder südlich auf städtischer Fläche verwirklicht werden könnte.

Im Änderungsbereich werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung neu geordnet. Teilweise ist es erforderlich Änderungen an der Erschließungsanlage vorzunehmen. Im Änderungsbereich werden alle genehmigten Festsetzungen (z.B. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche usw.) aufgehoben.

II. Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Hubäcker I“ ist seit dem 09.06.1999 rechtskräftig. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes wird statt eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebietes jetzt ein Sondergebiet (SSO) nach § 11 (2) BauNVO ausgewiesen.

Die neue zulässige Nutzung entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung ebenso, wie die vor der Änderung vorgesehen Wohnbebauung.

Die Bau- und Parkierungsflächen für die künftigen Kreisberufsschulen befinden sich im Eigentum der Stadt. Eine gesetzliche Baulandumlegung wird nicht erforderlich. Die sich im Baubereich befindlichen Gebäude (Hauptstraße 181 und 183) werden bis zur 15. Kalenderwoche 2002 abgerissen.

III. Bauliche Eingliederung

Die kleingliedrige Quartiersüberplanung mit zugeordneten Tiefgaragen wird abgelöst durch einen großformatigen Baukubus mit oberirdischer Parkierungsanlage südlich der Alleenstraße. Das Geländegefälle wird mit dem Absenken des Werkstattgebäudes kompensiert. Die Geschosse nehmen den topographischen Geländeverlauf auf. Die Baumasse wird durch die beiden Innenhöfe und die Erschließungsspanne optisch stark reduziert. Die Grundstücksfläche für die Berufsschulen beträgt ca. 1,47 ha.

Bei der früheren Nutzung waren für die geplante Wohnbebauung ca. 150 unterirdische Stellplätze geplant, die aus drei dezentralen Standorten über die Alleenstraße erschlossen wurden.

Die zentrale oberirdische Schulparkierungsanlage mit ca. 135 Stellplätzen soll zu gegebener Zeit zur Verkehrsentslastung der Alleenstraße mit einer Brücke über die Prim an die Europastraße angeschlossen werden.

Die Geh- und Radwegverbindung zwischen der Hauptstraße und der Europastraße wird entsprechend der genehmigten Bebauungsplanung beibehalten. Im Zuge der Abwägung wird der Wegabstand zum Gebäude Alleenstraße 53 vergrößert.

IV. Beeinträchtigung und Einschränkungen im Änderungsbereich

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der B 14. Die künftigen Bauherren haben alle erforderlichen Maßnahmen gegen die von der B 14 ausgehenden und auf die Bauvorhaben einwirkenden Immissionen (Lärm, Abgase usw.) auf ihre Kosten vorzunehmen.

Eine verkehrsmäßige Erschließung geplanter Gebäude von der B 14 (Hauptstraße) ist nur zulässig, wenn eine Erschließung über die Alleenstraße nicht möglich ist. Im Gesamtgebiet ist teilweise mit schlechten Baugrundverhältnissen zu rechnen. Es wird eine objektbezogene Gründungsberatung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Eine ständige Grundwasserableitung über Drainagen oder durch Pumpenbetrieb ist wegen den negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt nicht zulässig.

Sollten Unterkellerungen bis unterhalb des Grundwasserstandes unverzichtbar sein, wird empfohlen, die Kellerräume bis auf diese Höhe als dichte Wanne auszuführen und für eine entsprechende Auftriebssicherheit zu sorgen.

Die Grundwassermessstelle nördlich der Prim ist während der Bauarbeiten zu sichern und für eine spätere Nutzung zu erhalten. Die 2. Messstelle im Parkplatz kann nicht erhalten werden. Die Parkierungsanlage der Kreisberufsschulen ist mit bituminösen Fahrbahnen zu befestigen. Das darauf anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Altablagerung versickern. Die Stellplätze können mit sickerfähigen Befestigungen versehen werden. Die Detailplanung ist mit dem Kreiswasserwirtschaftsamt abzustimmen.

V. Dampfmaschine

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Dampfmaschine aus dem Blessingareal zu restaurieren. Es ist beabsichtigt diese an geeigneter Stelle beim Neubau der Kreisberufsschule aufzustellen.

VI. Erschließung

1. Verkehrerschließung

Das Erschließungssystem ändert sich gegenüber der genehmigten Planung nur unwesentlich. Die Haupterschließung der Berufsschulen erfolgt über die Alleenstraße. Zufahrten, auch für Anlieferungen, von der Hauptstraße (B 14) her, sind nicht geplant. Die Erschließungsstraße Maximilian-Kolbe-Weg (neben Alleenstraße 36) wurde nur auf eine Länge von 46,00 m ausgebaut. Diese verkürzte Stichstraße bekommt keinen neuen Straßennamen – sie heißt Alleenstraße.

Um für den zentralen Parkplatz der Kreisberufsschulen eine Verkehrsentflechtung in der Alleenstraße zu erreichen, wird zu gegebener Zeit eine Anbindung an die Europastraße konzipiert.

2. Wasser- und Energieversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert. In der Alleenstraße ist eine Wasserleitung mit DN 100 verlegt. Es sind 2 Überflurhydranten vorgesehen. Die Standorte sind im Plan dargestellt. Bis auf eine Stichleitung sind Ringleitungen geplant. Der Wasserversorgungsanschluss erfolgt von der Hauptstraße (DN 150).

Die Gebietsversorgung mit elektrischer Energie ist gesichert. Die Kreisberufsschulen sollen erdverkabelt werden. Einzelne, freistehende Wohnhäuser werden über das Freileitungsnetz versorgt.

3. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt einvernehmlich mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Es ist ein Trennsystem mit dezentraler Beseitigung des Niederschlagswasser vorhanden.

Die Kreisberufsschulen entwässern in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 400) in der Alleenstraße und in den Regenwasserkanal (DN 400) über die Parzelle 5151 in die Prim.

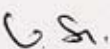
VII. Erschließungskosten

Die Stadt stellt dem Landkreis die erschlossenen, baureifen Grundstücke für das Bauvorhaben und die Parkierung zur Verfügung.

Kosten:

Abbrüche inkl. Nebenkosten	170.000.- €
Brücke und Straße	430.000.- €
zusätzliche Kosten	600.000.- €

Teufel

Bürgermeister 

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

17.03.1998

Textteil zum Bebauungsplan "HUBÄCKER I" in Spaichingen

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

B. Bestandteile des Bebauungsplanes "Hubäcker I" sind:

Lageplan Maßstab 1:500
Textteil
Begründung

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,
die möglichen Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
 - 1.2 MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
nicht zulässig sind entgegen § 6 (2)
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen und
8. Vergnügungsstätten (insbes. Spielhallen)
Die möglichen Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
 - 1.3 SSO "Altenwohnanlage" gem. § 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - 2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan.
 - 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), TH max = maximale Traufhöhe in einigen Bereichen TH min = minimale Traufhöhe sowie FH max = maximale Firsthöhe.

Die maximale bzw. minimale Traufhöhe (THmax und THmin) ist der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der festgelegten Erdgeschoßroßfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Firsthöhe (FHmax) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab Erdgeschoßroßfußbodenhöhe (EFH).
 - 2.3 Die Erdgeschoßroßfußbodenhöhe (EFH) wird durch Planeinschrieb im Bebauungsplan geregelt).

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Es wird o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3.2 a = abweichende Bauweise im Zusammenhang mit historisch vorgegebenen Grenzabständen § 22(4) BauNVO.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) 2 BauGB)

4.1 Zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Eintragungen im Lageplan (Baugrenze).

4.2 Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehaupttrichtungen.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO und § 23 BauNVO)

5.1 Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind nur dort zulässig, wo sie im Lageplan ausgewiesen sind.
Tiefgaragen sind auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

5.2 Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist unzulässig.

5.3 Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO ist an den ausgewiesenen Standorten zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB, Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)

6.1 Entsprechend dem Planeintrag sind auf den Grundstücken standorttypische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu stützen.
Vom eingetragenen Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

6.2 Auf die beiliegende Liste mit Empfehlungen für die Verwendung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern wird verwiesen (siehe Anlage).

7. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Randsteine sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Grundstückseigentümer auf dem Baugrundstück zu dulden. Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers ist die Gemeinde berechtigt, in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von 0,50 m anzulegen.

8. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

- 8.1 Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt (s. hierzu auch Ziff. I / 2.3).

Die Höhenlage der Tiefgaragen ist so zu konzipieren, daß ein ca. 0,40 m hoher Aufbau (in der Regel Humus mit Begrünung) durchgeführt werden kann und die Austritte aus den Erdgeschossen auf die Garagen begrünung nicht behindert wird.

- 8.2 Die festgesetzte EFH kann in begründeten Sonderfällen bis zu +/- 0,25 m über- bzw. unterschritten werden bzw. gegebenenfalls im Einvernehmen mit der Gemeinde abweichend festgesetzt werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung: siehe Eintragungen im Lageplan. Es werden keine Sonderdachformen zugelassen.
- 1.2 Dacheindeckungen: sind nur mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten: es sind nur gleichartige Gaupen auf einer Dachfläche zulässig. Die Festsetzungen zur Art, Lage und Größe der Dachaufbauten sind wie folgt aufgeführt:
 - a) als Dachaufbauten sind zulässig: Schleppgaupen, Dreiecksgaupen, Sechseckgaupen, Rundgaupen und stehende Gaupen mit Satteldach (Giebelgaupen),
 - b) Dachaufbauten dürfen insgesamt, d. h. in ihrer Summe, pro Dachseite nicht länger als 50 % der Firstlänge des Hauptdaches sein (Dachaufbau gemessen am Fußpunkt = unterer Schnittpunkt mit dem Hauptdach),
 - c) Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen des Hauptdaches umschlossen sein, folgende Abstände sind einzuhalten:
 - zum Ortgang mindestens 1,50 m,
 - zum First mindestens 0,80 m (in der Schräge gemessen),
 - zur Traufe mindestens 0,80 m (in der Schräge gemessen),
 - d) zwischen den Dachaufbauten muß der Abstand mindestens 1,50 m (gemessen am Fußpunkt) betragen,
 - e) für stehende Giebel- und Dreiecksgaupen beträgt die maximale Höhe 1,50 m, bei Schleppgaupen ist eine maximale Traufhöhe von 1,50 m zulässig (Schnittpunkt Gaube/Hauptdach bis Traufhöhe Gaube),
 - f) für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, kann im Einzelfall die Verwendung von Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.
- 1.4 Liegende Dachfenster sind zulässig, wenn sie insgesamt 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.6 Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig und sind in der Dachfläche zu integrieren oder direkt aufzusetzen.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen folgende Maximalmaße (Flächen) nicht überschreiten: im WA max. 0,5 qm, im MI max. 3 qm. Sie dürfen nur an der Fassade bis zur Höhe der Traufe angebracht werden. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind nicht zugelassen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur im MI zulässig.

3. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Einfriedigungen sind nur im Bereich von Grundstücken für Einzelgebäude zulässig, (im Plan durch Schrägschraffur gekennzeichnet). Es sind Zäune und Hecken bis max. 1,5 m zulässig. Die Zäune und Schnitt-ränder der fertigen Hecken müssen mindestens 0,5 m vom Straßenrand entfernt sein. Es sind nur einheimische Laubbölzer zulässig. (Thujahecken und Fichtenhecken sind nicht zulässig)

3.2 Im Bereich der Wohnanlagen sind keine Einfriedigungen zugelassen.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

4.2 Wassergebundene Wege und Zufahrten sind zulässig und dürfen seitlich mit einem Pflasterbund eingefasst sein. Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Untergrund (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen (Fugenbreite mind. 2 cm). Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

Diese Festsetzungen (Satz 2 usw.) gelten nicht für Stellplätze von die Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen und für die Zufahrten zu den Tiefgaragen.

4.3 Abweichend befestigte vorhandene Hofflächen genießen Bestandsschutz.

4.4 Nicht überbaute Flächen über den Tiefgaragen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

5. Geländegestaltung (§ 74 (1) 3 LBO) und Bodenschutz

- 5.1 Geländeänderungen sind bis max. 0,50 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände zulässig.
- 5.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.
- 5.3 Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG).
- 5.4 Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.
- 5.5 Überschüssiger, kulturfähiger und nicht kontaminierter Unterboden ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zuzu führen. Hierbei ist Rücksprache mit der Gemeinde zu halten, die ggf. geeignete Standorte angeben wird.
- 5.6 Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

6. Außenantennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jeder zusammenhängenden Gebäudeeinheit ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantennenanlage einschließlich Parabolempfangsanlage zulässig.

7. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Freileitungen sind, außer im Bereich der Hauptstraße (Baubestand), unzulässig.

8. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO) in Verb. mit § 37 LBO

- 8.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird von der Gemeinde wie folgt festgelegt:
Wohnungen bis 65 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze pro WE
Wohnungen über 65 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze pro WE
- 8.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für sonstige bauliche und andere Anlagen muß im Einverständnis mit der Baurechtsbehörde vereinbart werden.
- 8.3 Die im Bebauungsplan dargestellten, oberirdischen Stellplätze sind zwingend herzustellen.

III. HINWEISE

1. Im Bereich zwischen der Alleenstraße und der Prim auf Grundstück Alleenstraße 35 wurde früher Hausmüll und Erdaushub abgelagert. In diesem Planbereich sind Drainagen unzulässig. Die Untergeschosse und die Tiefgarage(n) sind als wasserdichte Wannen, auch wegen des hohen Grundwasserstandes, auszuführen.
2. Sollten sich im Zug von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
3. Niedrigenergiehaus-Standards
 - 3.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet "Hubäcker I" werden über die Vorschriften der Wärmeschutzverordnung 1995 hinaus (WSVO 95) bei allen Neubauten die Standards für Niedrigenergiehäuser empfohlen (NEH Standards)

Ausgefertigt: Spaichingen, den 15. Juli 1998

Albert Ganten

.....
Bürgermeister