

# Stadt Spaichingen



Objektbezeichnung:

## Bebauungsplan "Längelen III"/ Krankenhaus-Areal

Planinhalt:

Bebauungsplan

Maßstab:

1 / 500

Gezeichnet:

Becker

Gewerk:

Hochbau

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Mehlhorn

Druckdatum:

01.09.2010 / 20.10.2010

Planbez.:

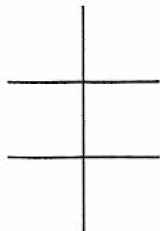
# Legende

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

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



### Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: WA

Vollgeschosse : II Firsthöhe max. 11.00 m

Traufhöhe min. 4.00 m / max.6.50 m

GRZ als Dezimalzahl: 0.4

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß: GFZ 0.8

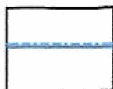
Bauweise: ED

Dachneigung: SD 36°-46°

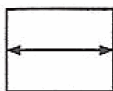
FD/PD 7°-15°

Sonderform Pyramidendach 8°-25°

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



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

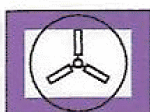


Stellung baulicher Anlagen; Hauptfirstrichtung  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

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



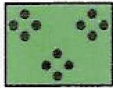
Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Hubschrauberlandeplatz

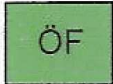
## 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



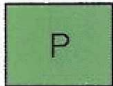
Gehölzbestände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



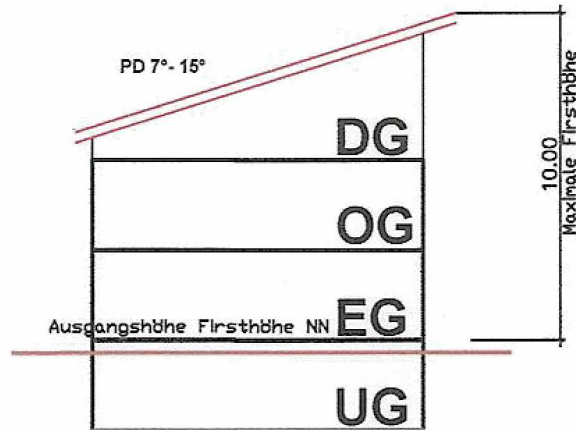
Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

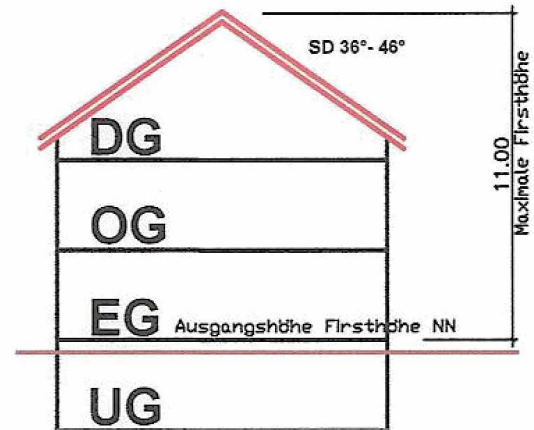


Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

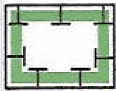


Systemskizze II PD



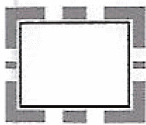
Systemskizze II SD

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

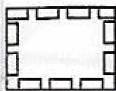


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

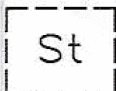
## **7. Sonstige Planzeichen**



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



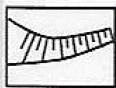
Leitungsrecht 1 zu Gunsten der EnBW  
Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Stadt Spaichingen und der EnRw  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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



Ausschlussflächen für Garagen und Nebenanlagen

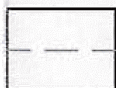


Böschung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)



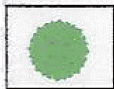
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

## **8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

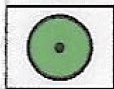


Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

## 9. Gehölze

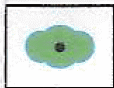


Laubbaum (rundkronig), zu pflanzen



Bäume erhalten

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



Sträucher erhalten

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



# Verfahrensvermerke

---

- |  |                        |
|--|------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat  | 19.04.2010             |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                    | 07.08.2010             |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange                               | 14.06.2010             |
| 4. Bürgerbeteiligung   | 26.08.2010             |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat                                 | 13.09.2010             |
| 6. Öffentliche Auslegung   | 05.10.2010- 05.11.2010 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange                          | 20.09.2010             |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR                       | 22.11.2010             |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 22.11.2010             |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung   | 07.04.2011             |

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den 08.04.2011

  
(Wenzler)

**Bebauungsplan „Längelen III“/ Krankenhausareal –**  
**1. Änderung „Längelen II/Krankenhausareal“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.09.2010 und den örtlichen Bauvorschriften vom 01.09.2010 werden folgende

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

festgelegt.

**A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBI. S.358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBI. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBI. S. 760)

**B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

**1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ,  
§§ 1-15 BauNVO

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

§ 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zugelassen werden:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

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

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z.B. mit breittufig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

3. **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

4. **Stellung der baulichen Anlagen**

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

5. **Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

§§ 12-14 BauNVO

6.1 **Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

6.2 **Nebenanlagen**

6.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.

6.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr.12,13 und 24 BauGB

7.1 **Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

Die Stadt Spaichingen ist nach § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und



Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7.2. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

- 7.2.1. Als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spaichingen zur unterirdischen Ableitung der Abwasser der nördlich angrenzenden Grundstücke.

8. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

8.1. Öffentliche Grünflächen, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zweckbestimmung: ÖF 1      Frischluftschneise

Die öffentliche Grünfläche ist zur Sicherung der Frischluftzufuhr entsprechend der Vorgaben des Umweltberichts und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Längelen II zu erhalten, grünordnerisch anzulegen zu gestalten und zu unterhalten.

Zweckbestimmung: ÖF 2

Die im Plan gekennzeichneten Großbäume und die darunterliegenden Sträucher sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8.2. Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

- 8.3. Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

9.1. Schonender Umgang mit Boden

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Grundstücken aufzubringen.

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

## 9.2 Schutz von Vegetationsflächen

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

## 9.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Aussenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden.

## C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den.....

Schuhmacher  
Bürgermeister

**Bebauungsplan „Längelen III“/Krankenhausareal –**  
**1. Änderung „Längelen II“/Krankenhausareal**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.09.2010 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 01.09.2010 werden folgende

**II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

festgelegt.

**A. Rechtsgrundlagen**

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S. 358)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578); zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans.

**1. Dachform und Dachausbildung**

**1.1 Dachform, Dachneigung**

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

Dabei bedeuten:

SD = Satteldach

PD = Pultdach

FD = Flachdach

Die Flachdächer bis 7° Dachneigung sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

- 1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind mit begrünten Flach- Pult- oder Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 18° zu versehen.

**1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur hier und nur bei Satteldächern über 35° Neigung zulässig:

Die Länge der Dachgauben darf max. 50% der Trauflänge betragen.

Gauben und Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von den Giebelwänden und 0,6 m von der traufseitigen Außenwänden einhalten.

Dacheinschnitte dürfen maximal 3 m breit sein.

#### 1.4 **Solaranlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie in die Dachfläche so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

#### 1.5 **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von  $\pm 50$  cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

### 2. **Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken**

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

### 3. **Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe von Einfriedungsmauern darf nördlich der Straße max. 80 cm betragen, südlich maximal 40cm.

Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

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

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV). Das Pflanzen reiner Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

#### 4.1 **Öffentlicher Bereich**

Zwischen dem Baugebiet und dem südlich verlaufenden Geh- und Radweg unterhält die Stadt Spaichingen die Grünflächen und Bäume.

#### 4.2 **Pflanzbindung und Unterhaltung**

Der auf den privaten Baugrundstücken enthaltene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Für jeden zu entfernenden Baum ist eine Ersatzpflanzung mit einem mittelkronigen heimischen Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

Sonst ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste gesetzt werden..

Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

## 5. Abgrabungen und Auffüllungen

- a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- c) Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 26,5 Grad (Höhe:Länge = 1:2), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen. Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe liegen.

## 6. Antennen, Satellitenempfangsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Je Wohngebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

## 7. Oberirdische Behälter

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

## 8. Müllbehälter

Müllbehälter/Mülleimer sind einzuhausen oder mit einem Rankgerüst zu versehen. Das Rankgerüst ist dicht zu begrünen.

## 9. Niederspannungsfreileitung

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

## 10. Trennsysteme

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.

## 11. Retentionszisternen

Auf allen Grundstücken sind zwingend Retentionszisternen mit einer Größe von ca. 5m<sup>3</sup> zu errichten, die ein Speichervolumen von ca. 3m<sup>3</sup> und ein Rückhaltevolumen von ca. 2m<sup>3</sup> bei einer Entleerung von 1m<sup>3</sup> pro Stunde besitzen. Die Stadt hat ein

Betretungsrecht der Grundstücke zur Kontrolle der Drosseleinrichtung dieser Retentionszisternen.

### **C. Ordnungswidrigkeiten**

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

### **D. Hinweise**

#### **a) Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen**

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. Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.

#### **b) Wendeplatten**

An den im Bereich der Wendeplatte liegenden Grundstücken müssen Zäune und Einfriedungen einen Mindestabstand von 1,2m hinter der Fahrbahnkante einhalten. Dies ist der notwendige Freihaltebereich für den Überhang rangierender Müllfahrzeuge und LKWs.

#### **c) Hubschrauberflüge**

Beide Teilgebiete liegen im Einflugbereich des Rettungshubschraubers, der seine Landefläche westlich des Klinikgeländes hat und keine bestimmte Flugrichtung aufweist, sondern entsprechend Notfall und Windrichtung starten oder landen muss.

Der Flugbetrieb findet jedoch ausschließlich im Rahmen des § 25 Abs. 2 Nr. 2 des Luftverkehrsgesetzes für so genannte Primärtransporte – Hilfe bei Gefahr für Leib und Leben – statt.

Spaichingen, den.....

Schuhmacher  
Bürgermeister