

Stadt Spaichingen



Objektbezeichnung:

"Höhenstraße / Schulstraße" Alte Berufsschule

Planinhalt:

Bebauungsplan

Maßstab:

1/500

Gezeichnet:

Becker

Gewerk:

Hochbau

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Stockburger

Druckdatum:

18.08.2005

Planbez.:

Bebauungsplan

"Schulstraße / Höhenstraße"

	Inhalt	Satzungsbeschluss	Begründung	Textfestsetzungen	Lageplan	Genehmigung Landratsamt	Rechtskraft
Urfassung		20.2.2006	1.9.2005	10.11.2005	18.8.2005	✓	11.3.06
1. Änderung							
2. Änderung							
3. Änderung							
4. Änderung							
5. Änderung							
6. Änderung							

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 08.11.2004 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 02.04.2005 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 13.09.2005 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 14.04.2005 |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 07.11.2005 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 28.11.2005 -02.01.2006 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 24.11.2005 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 20.02.2006 |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 20.02.2006 |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung | |
| 11. Bestätigung der Rechtskraft | |

Verfahrensgang beglaubigt

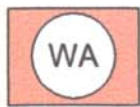
Spaichingen, den 06. März 2006


Bürgermeister



Legende

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

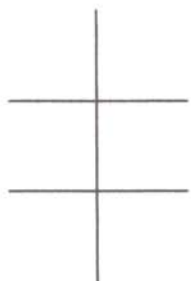


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



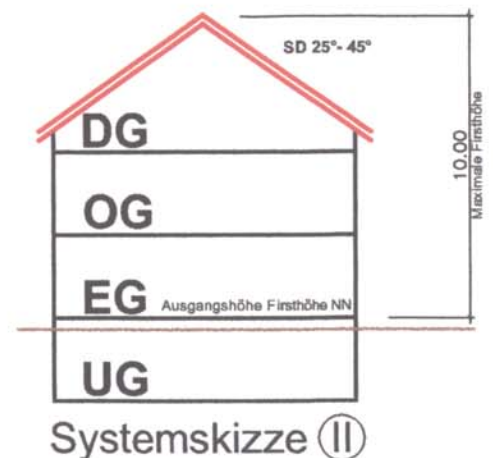
Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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



Nutzungsschablone

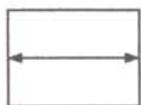
Art der Festsetzung: WA/MI
Vollgeschosse: z.B. II
Vollgeschosse zwingend: (II)
GRZ: z.B. 0.4
GFZ: z.B. 0.8
offene Bauweise: o
Dachneigung: z.B. 33–45
FH: Firsthöhe



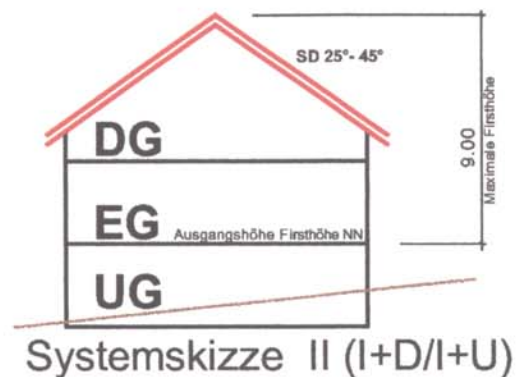
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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



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



4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf – Schule
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf – Kulturellen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtung
(§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

5. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Parkfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Fußgängerbereich
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrt
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrtsbereich
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen

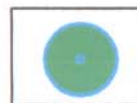
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Pflanzgebot auf Privatgrundstück
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



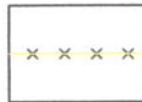
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



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



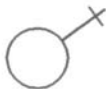
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Abzubrechende Gebäude



Ausschlussfläche für Garagen
und Nebenanlagen



Überflurhydrant

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

Satzung
über die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Schulstraße/Höhenstraße“

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) und § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 705) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 20.2.2006 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulstraße/Höhenstraße“ erlassen

§ 1
Bestandteile der Satzung

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

1. Kurzbegründung vom 1.9.2005
2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 10.11.2005
3. Lageplan vom 18.8.2005

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

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

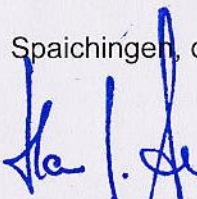
§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer 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 21.2.2006


Schuhmacher
Bürgermeister



Satzung
über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Schulstraße/Höhenstraße“

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 20.2.2006 zum Bebauungsplan „Schulstraße/Höhenstraße“ folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Bestandteile der Satzung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 10.11.2005.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 18.8.2005/11.10.2005.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 21.2.2006



Schuhmacher
Bürgermeister



Bebauungsplan „Schulstrasse/Höhenstraße“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 18.08.2005 und den örtlichen Bauvorschriften vom 10.11.2005 werden folgende

bauplanungsrechtliche Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU - Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. Teil I 2004, S.1359)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995, S. 617) geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet sind ausgewiesen
 - a) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - b) Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
 - c) Fläche für den Gemeinbedarf
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Absatz 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 Garagen

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

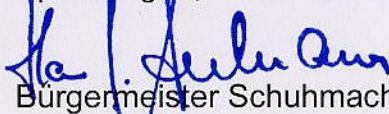
4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind nur an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig. Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 21.02.2006


Bürgermeister Schuhmacher

Bebauungsplan „Schulstrasse/Höhenstraße“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.09.2006 und den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom 10.11.2005 werden folgende

örtliche Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften 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.
- 1.2 Freistehende Garagen sind mit einem Flachdach, Sattel- oder Walmdach von 18°-28° zu versehen.
- 1.3 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, braunem oder grauen Material vorzunehmen. Bei aneinandergebauten Garagen ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.
- 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von ± 25 cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

1.6 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze 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.

1.7 Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Einfriedungsmauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

1.8 Pflanzbindung/Pflanzempfehlung

1.8.1 Pflanzbindungen und Unterhaltung von Bepflanzungen für die privaten Bereiche

Punktuelle Pflanzbindung für Bäume – privat

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind kleine und mittelkronige Bäume zu pflanzen. Die Standorte der im Plan dargestellten Bäume können den örtlichen Erfordernissen zur Herstellung von Grundstückszufahrten angepaßt werden. Entlang der Erschliessungsstraßen dürfen die im Plan dargestellten Pflanzbindungen max. 2 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. von der äußeren Gehwegkante entfernt gepflanzt werden.

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

1.8.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

sind als Gartenflächen anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

1.9 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 Erdgeschoßrohfußbodenhöhe liegen.

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/Mülleimer

Für Müllbehälter/Mülleimer ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.13 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

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) Zisternen für dezentrale Regenwassernutzung

Auf den Grundstücken ist zwingend Retentionszisternen mit einer Größe von ca. 5 m³ zu errichten, die ein Speichervolumen von ca. 3m³ und ein Rückhaltevolumen von ca. 2m³ haben. Die Stadt hat ein Betretungsrecht der Grundstücke zur Kontrolle der Drosseleinrichtung dieser Retentionszisternen.

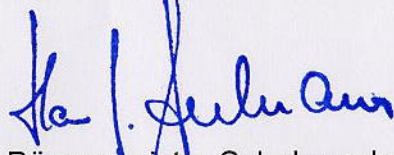
c) Sonnenkollektoren, Solarnutzung, Photovoltaik

Die überwiegende Stellung der Gebäude ist für die Nutzung mit alternativen Energien geeignet. Sofern diese Anlagen erst später errichtet werden sollen, werden Leerrohre vom Dach zum Heizungskeller dringend empfohlen.

d) Energiesparende Bauweise

Es sollen Niedrigenergiehäuser, die einen Transmissionswärmeverlust von weniger als 70% der Wärmeschutzverordnung 2004 erfüllen, zum Bau empfohlen werden. Die Grundstücksinteressenten sollen vor Kaufzusage entsprechend beraten werden.

Spaichingen, den 21.02.2006



Bürgermeister Schuhmacher

Bebauungsplan „Höhenstraße/Schulstraße“ (Alte Berufsschule)
Kurzbegründung

Durch den Neubau der Kreisberufsschule und den damit verbundenen Kauf des Areals durch die Stadt Spaichingen hat sich die Notwendigkeit einer Überplanung dieser Fläche ergeben. Der Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden „Hofener“ Schulgebäude stand hierbei im Vordergrund. Erfreulicherweise konnten für das alte Schulgebäude im Süden und den neuen Werkstatttrakt im Norden Nachmieter gefunden werden. Die übrigen Werkstattgebäude und ein Wohngebäude wurden abgebrochen.

Auf dem freiwerdenden Gelände steht somit eine Fläche zur Verfügung, die dem Leitsatz der Landesentwicklungsplanung „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ entsprechend als innerstädtisches Wohngebiet genutzt werden soll. Damit kann auch eine Übergangslösung für die Bauinteressenten geschaffen werden, bis das nächste größere Wohnbaugebiet entwickelt werden kann.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs, des Bebauungsplanes „Höhenstraße/Schulstraße“ umfasst 0,9796 ha. Er ist im wesentlichen durch die Schulstraße, die Höhenstraße, die Vordere Schulgasse und die Hintere Schulgasse begrenzt. Die 12 Bauplätze weisen Flächengrößen zwischen 270 und 510 m² auf.

Die verdichtete Bauweise mit relativ kleinen Grundstücke soll u. a. jungen Familien die Eigentumsbildung ermöglichen, sie entspricht der Forderung nach flächensparendem Bauen.

Für die neue Wohnbebauung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Während das alte Schulgebäude (Fläche für Gemeindebedarf) wieder durch eine private Schuleinrichtung genutzt wird, ist der verbliebene Werkstattbereich der Vereinsnutzung (Fläche für Kulturelle Zwecke) zugeführt worden. Die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) am südlichen Rand des Planbereichs soll einem bestehenden, kleineren nicht störenden Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit bieten. Die Zweigeschossigkeit als Maß der baulichen Nutzung nimmt den Maßstab der umgebenden Wohnhäuser auf und soll auf den kleinen Baufenstern eine angemessene Nutzung ermöglichen.

Da die Fläche früher bebaut und zum großen Teil versiegelt war, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Boden, Grundwasser und Vegetation zu erwarten. Daher ist aus Sicht der Verwaltung kein Umweltbericht notwendig.

Durch das sparsame Erschließungssystem und die geplante Wohnbebauung wird ein Zuwachs an unversiegelter Fläche erreicht. Die Südwestausrichtung der Gebäude gestattet eine effektive Nutzung der Sonnenenergie.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen, lediglich für zwei innenliegende Grundstücke ist eine kurze private Stichstraße notwendig. An der Vorderen und Hintere Schulgasse werden ca. 20 öffentliche Stellplätze erhalten.

Ein Geh- und Radweg im Süden des Gebiets soll die Anbindung und Erreichbarkeit der öffentlichen Stellplätze in der Schulgasse ermöglichen ohne einen Umweg über die Hauptstraße.

Die Anlagen zur Parkierung im Wohngebiet erfolgen entsprechend den Bauvorschriften auf den Privatgrundstücken.

Die rechtlich geforderte getrennte Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist im bestehenden Kanalsystem nicht möglich bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand herzustellen. Da der anstehende Untergrund eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht gestattet, wird die Anlage von Retentionszisternen auf den einzelnen Grundstücken zwingend vorgeschrieben.

Auf dem Abbruchgelände können unterschiedliche Setzungen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird den Kaufwilligen eine entsprechende ingenieurtechnische Gründungsberatung empfohlen.

Das Gebiet soll voraussichtlich 2006 erschlossen werden, vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel. Die Erschließungskosten, für Straßenbauarbeiten (Geh- und Radweg) werden auf 30.000 € geschätzt. Die Baukosten für den Stichkanal betragen 12.000 €. Die Kosten für 12 Hausanschlüsse belaufen sich auf 50.000 € (40.000 € für Kanal, 10.000 € für Wasser).