

Stadt Spaichingen



Objektbezeichnung:

"Charlottenstraße / Wilhelmstraße"

Planinhalt:

Bebauungsplan

Maßstab:

Mehlhorn

Gezeichnet:

Becker

Gewerk:

Hochbau

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Mehlhorn

Druckdatum:

11. Okt. 2005

11.10.2005

Planbez.:

Bebauungsplan "Charlottenstraße / Wilhelmstraße"

	Inhalt	Satzungsbeschluss	Begründung	Textfestsetzungen	Lageplan	Genehmigung Landratsamt	Rechtskraft
Urfassung		20.2.06	1.9.2005/ 11.10.2005	10.11.2005	1.9.2005/ 11.10.2005	✓	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)

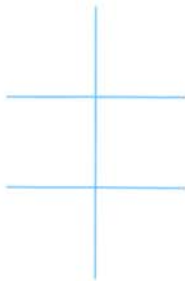


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



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: z.B. ②

GRZ: z.B. 0,4

GFZ: z.B. ①,2

offene Bauweise: o

Dachneigung: 33°-48°

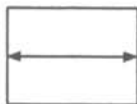
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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



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



Gebäudestellung, Hauptfirstrichtung

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

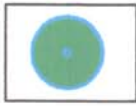


Einfahrt
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



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

5. 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 Privatgrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

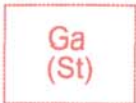
6. Sonstige Planzeichen



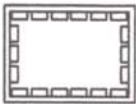
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

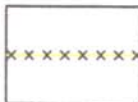


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Abgebrochene / Abzubrechende Gebäude

8. Eigene Planzeichen



Überflurhydrant

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

Satzung
über die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Charlottenstraße/Wilhelmstraße“

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 20.02.2006 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Charlottenstraße/Wilhelmstraße“ erlassen:

§ 1
Bestandteile der Satzung

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

1. Kurzbegründung vom 1.9.2005/11.10.2005
2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 10.11.2005
3. Lageplan vom 1.9.2005/11.10.2005

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

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

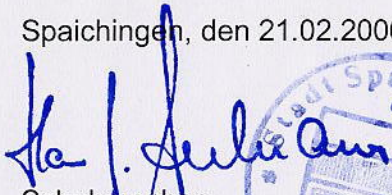
§ 3
Ordnungswidrigkeiten


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 21.02.2006


Schuhmacher
Bürgermeister



Satzung
über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Charlottenstraße/Wilhelmstraße“

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 20.02.2006 zum Bebauungsplan „Charlottenstraße/Wilhelmstraße“ 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 1.9.2005/11.10.2005.

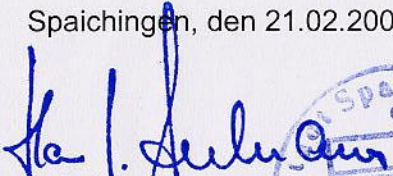
§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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 21.02.2006


Schuhmacher
Bürgermeister



Bebauungsplan „Charlottenstraße / Wilhelmstraße“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.09.2005 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
- 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 Hauptfirststrichtungen 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 „Charlottenstrasse/Wilhelmstrasse“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.09.2005 und den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom 11.10.2005 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. Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.
- 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 aneinanderggebauten 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 mittelgroß- und großkronige Bäume laut Pflanzenliste 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.

1.14 Trennsysteme

Schmutz- und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten. Vorbehaltlich einer Baugrunduntersuchung zur Bestimmung des KF- Wertes (Wasserdurchlässigkeit in wassergesättigtem Boden) ist das Dachflächenwasser zu versickern oder in Retentionszisternen zu führen.

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.

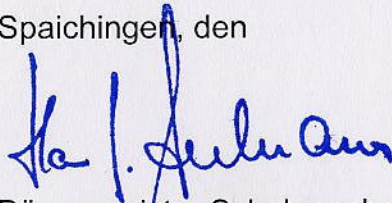
b) Zisternen für dezentrale Regenwassernutzung

Der Bau von Zisternen zur dezentralen Regenwassernutzung wird empfohlen. Hierbei sollten möglichst Zisternen mit Regenwasserdrosselung zum Einsatz kommen. Das Bauamt wird die Bauherren entsprechend beraten.

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.

Spaichingen, den



Bürgermeister Schuhmacher

Bebauungsplan „Charlottenstraße/Wilhelmstraße“, (ehemaliges Forschner-Areal)**Kurzbegründung**

Das Forschner Areal ist seit 4 Jahren im Besitz der Stadt. Das nach dem Vorbesitzer genannte Gebäude stellt eines der letzten historischen Industriegebäude in Spaichingen dar. Nachdem lange vergeblich versucht wurde, das gesamte Objekt zu verkaufen und auch ein Abriss aller Gebäude erwogen wurde, konnten noch Käufer für das stadtbildprägende Hauptgebäude (Klinkenbau Ecke Charlotten- /Wilhelmstraße) gefunden werden.

Mit dem Abriss der beiden eingeschossigen großen Produktionshallen wurden Flächen für eine Neunutzung des Geländes frei. Da im Hauptgebäude keine störenden Betriebe untergebracht werden, kann hier ein neues innerstädtisches Wohngebiet mit insgesamt 14 Bauplätzen entwickelt werden.

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

Um eine sinnvolle städtebauliche Gesamtkonzeption zu erreichen, ist es Ziel der Stadt, das Gebäude Eisenbahnstraße 48 abzubauen, das nur unter hohem Aufwand saniert werden könnte. Zwischen dem bestehenden Forschnergebäude und dem bestehenden Gebäude Eisenbahnstraße 48 verbliebe ein Restgrundstück, das nicht bebaut werden könnte und so eine funktional und wirtschaftlich tragfähige, städtebauliche Entwicklung des Gebiets verhindern würde.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,523 ha und wird nördlich durch die Wilhelm-, westlich die Charlotten- und südlich durch die Eisenbahnstraße begrenzt. Im Osten schließt es an die bestehende Wohnbebauung an.

Die Grundstücksgröße der Bauplätze liegt zwischen 190 und 230 m². Nur das für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsnutzung vorgesehene südwestliche Eckgrundstück ist entsprechend größer. Die kleinen Bauplätze sollen u.a. jungen Familien mit geringerem Einkommen den Erwerb eines eigenen Hauses erleichtern.

Für das zu erhaltende Hauptgebäude (Klinkergebäude, Ecke Charlotten- /Wilhelmstraße) wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

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

Als Maß der baulichen Nutzung wird Zweigeschossigkeit zwingend vorgeschrieben, um die kleinen Grundstücke ausreichend nutzen zu können.

Die Bauweise mit Doppelhäusern und der Ausrichtung der Baufenster am nördlichen oder östlichen Grundstücksrand ermöglicht trotz der kleinen Grundstücke eine gute Nutzung und Privatheit der Süd- und Westgärten. Die Südausrichtung der Gebäude ermöglicht, die Solarnutzung.

Das ehemalige Forschner-Areal war bisher vollständig überbaut und zu 100 % versiegelt. Durch die Überplanung werden größere Flächen entsiegelt. Daher ist aus Sicht der Verwaltung kein Umweltbericht notwendig.

Die Erschließung erfolgt über eine 5,50 m breite öffentliche Straße, die neben dem Wohngebiet auch die notwendigen Stellplätze am bestehenden Forschnergebäude erschließt. Ein kurzer privater Stichweg erschließt zwei weitere Wohngebäude. Die Parkierung im Wohngebiet erfolgt auf den Privatgrundstücken. Für das geplante mehrgeschossige Gebäude, Ecke Charlottenstr. / Eisenbahnstr. ist eine Tiefgarage erforderlich.

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 Wohnbau- Grundstücken zwingend vorgeschrieben.

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

Durch Umweltconsult Dieck wurde nach dem Austausch der mineralöhlhaltigen Bodenanteile der Baugrund als saniert eingestuft. Auf dem Gutachten basierend hat das Landratsamt das Gelände uneingeschränkt zur Wohnbebauung mit Kinderspielplatznutzung zugelassen.

Die Lärm- Immissionen durch die Bahnstrecke im Süden sollen besonders durch die Bebauung des südöstlichen Eckgrundstücks mit einem städtebaulich dominanten Gebäude abgeschirmt werden.

Das Gebiet soll voraussichtlich 2006 erschlossen werden, vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel. Die Erschließungskosten für Kanal, Straße und Beleuchtung betragen überschlägig ermittelt ca. 115.000 €. Für die Wasserversorgung fallen ca. 15.000 € an.