

# Stadt Spaichingen



Objektbezeichnung:

## Bebauungsplan "Hinterer Grund I"

Planinhalt:

2. Änderung

Maßstab:

1 / 500

Gezeichnet:

Becker

Gewerk:

Hochbau

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Mehlhorn

Druckdatum:

20.07.2010

Planbez.:

# Legende

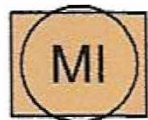
## 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

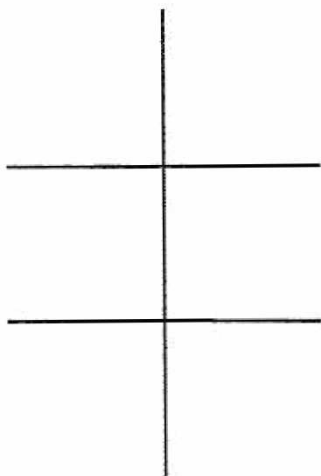


Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

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



### Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: WA

Vollgeschosse : II

GRZ als Dezimalzahl: 0.3

GFZ als Dezimalzahl, als Höchstmaß: 0.5

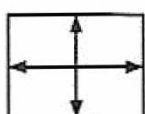
Bauweise: ED

Dachneigung: 7°-46°

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



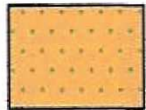
Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Gebäudestellung

#### **4. Verkehrsflächen**

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



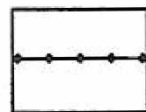
Straßenverkehrsflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

#### **5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**



Hauptversorgungsleitung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

#### **6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

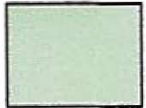
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**



Versorgungsfläche Elektrizität  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

## 7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

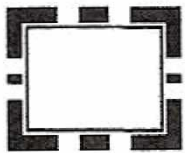


Öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

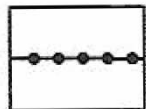


Private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

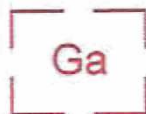
## 8. Sonstige Planzeichen



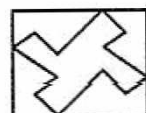
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



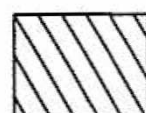
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,  
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines  
Baugebiets  
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO )



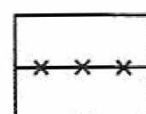
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden  
Schutzflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



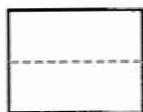
Ausschlussflächen für Garagen und  
Nebenanlagen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

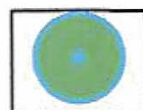


## 8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

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



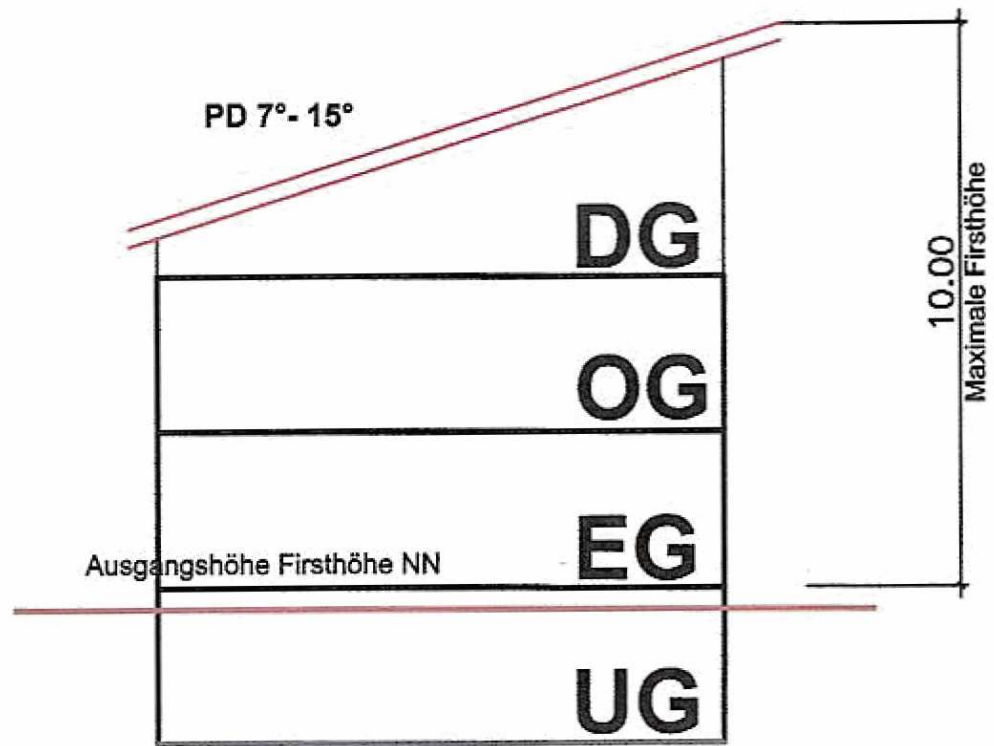
Bäume erhalten

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

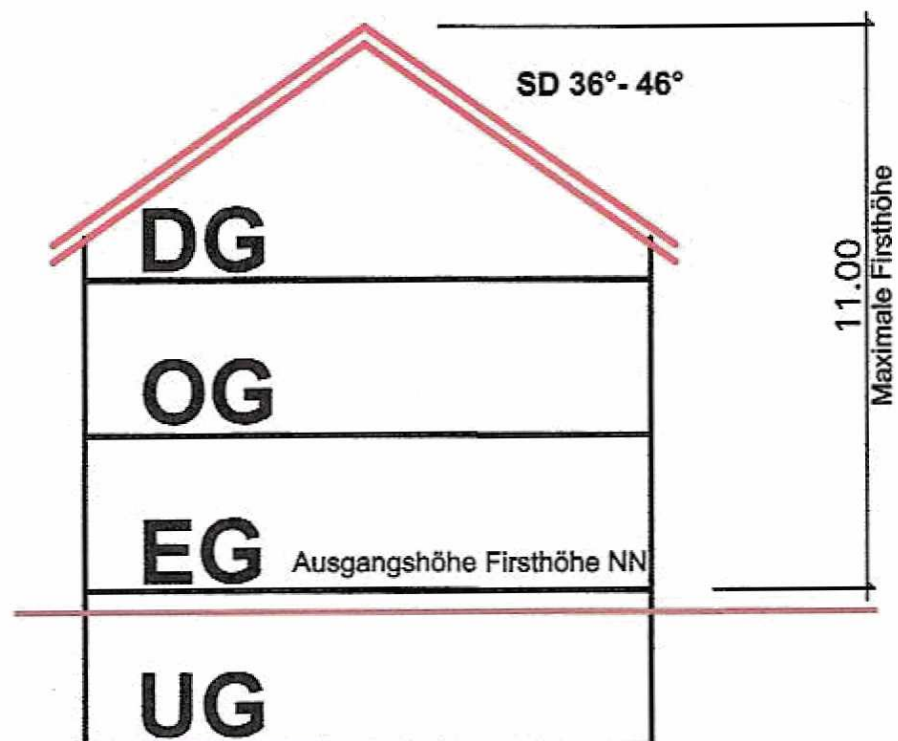
## 12. Sichtfelder



Sichtfeld für die Anfahrsicht/Annäherungssicht  
Von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
( Sichtdreiecke )



Systemskizze A: II PD



Systemskizze B: II SD

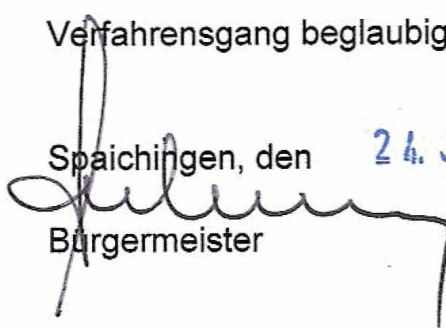
# Verfahrensvermerke

- |                                                                                 |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des<br>Bebauungsplanes durch den Gemeinderat  | 28.06.2010                  |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                       | 23.10.2010                  |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange                                  | 20.07.2010 / 31.08.2010     |
| 4. Bürgerbeteiligung                                                            | 28.10.2010                  |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat                                    | 06.12.2010                  |
| 6. Öffentliche Auslegung                                                        | 14.03.2011 - 14.04.2011     |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange                             | 22.02.2011                  |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR                          | 06.06.2011                  |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan<br>als Satzung durch den Gemeinderat | 06.06.2011                  |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung                                                  | 14. JULI 2011               |
| 11. Bestätigung der Rechtskraft                                                 | <u>                    </u> |

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den

24. JUNI 2011

  
Bürgermeister

## **Bebauungsplan „Hinterer Grund I“ - 1. Änderung**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 18.12.2008 und den örtlichen Bauvorschriften vom 18.12.2007 sowie des Umweltberichts vom 18.12.2008 werden folgende

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

festgelegt.

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316-Novelle BauGB 2007)
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 14.12.2004 (GBI.S. 578)
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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksgebiete

Nicht zugelassen werden:

Schank- und Speisewirtschaften



## **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. Trennsysteme**

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.

## **10. Retentionszisternen**

Sollte kein öffentliches Retentionsbecken zur Entlastung des Vorfluters errichtet werden, so sind auf allen Grundstücken 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> 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) 110 KV-Kabel der EnBW

Am Westrand des westlichen Teilgebietes verläuft eine 110 KV-Freileitung der ENBW. Die Leitung, die Masten und die 30m-Schutzzone sind in der Planzeichnung enthalten.

Um die Standsicherheit der Maste der 110-KV-Leitung nicht zu gefährden, sind im Radius von 6 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der ENBW zulässig.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen

Spaichingen, den.....

Schuhmacher  
Bürgermeister

## **Bebauungsplan „Hinterer Grund I“ - 1. Änderung**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 18.12.2008 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 18.12.2008 sowie des Umweltberichts vom 18.12.2008 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 14.12.2004 (GBl. S. 578)
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 Dachneigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

###### **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 in WA 4 und WA 5**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind 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 Höhenlage ist im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

### 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 Straße sind <sup>0,50m</sup> ~~5m~~ hinter der Grundstücksgrenze zu führen. Einfriedungen als Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,30m – im Bereich der an Straßeneinmündungen freizuhaltenden Sichtdreiecke 0,80m - zulässig

### 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**

In der Schutzzone unter der 110 KV-Freileitung und südlich hinter dem Lärmschutzwall unterhält die Stadt Spaichingen die Grünflächen, Bäume und Sträucher.

Die Renaturierung des Weppach II ist entsprechend der Planung und des Umweltberichtes mit Ufergehölzen entsprechend dem Bestand zu ergänzen

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

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Baum 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.

Zulässig sind:

- Garagen und Lagerflächen entsprechend dem Planeinschrieb

2. **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der Geschosse entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

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

**Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragung als Höchstgrenze vorgesehen.

**Gebäudehöhen**

Firsthöhen und Traufhöhen werden entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone und der Systemskizzen A und B als Mindest-(mind.) und Höchstwerte (max.) vorgeschrieben.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen bezieht sich jeweils auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, diese wird im Genehmigungsverfahren festgesetzt.

Traufhöhe (TH)

Als maximale Traufhöhe TH wird das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Aussenwand mit der Dachhaut definiert.

Firsthöhe (FH)

Als maximale Firsthöhe FH wird das Maß des höchsten Punktes des Daches (First) definiert.

3. **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

ED = Einzel- und Doppelhäuser

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA): Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

- Mischgebiet (MI): Garagen sind zulässig innerhalb der Flächenfestsetzungen des Planeintrags.

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 Bau GB 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 ENRW zur Sicherung der Fallleitung West.

7.2.2 als Zufahrtsrecht zugunsten der ENRW am Mast 18 der 110 KV-Freileitung

7.2.3 als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spaichingen zur unterirdischen Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers im Trennsystem aus dem Allgemeinen Wohngebiet WA.

8. **Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote** § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

8.1 Öffentliche Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zweckbestimmung: ÖF 1-3 Obstbaumwiese

Erhalt der vorhandenen extensiven Grünlandnutzung mit älteren Obstbäumen, jüngeren Bäumen und Gebüsch, Ergänzung durch zusätzliche Baumpflanzungen

Zweckbestimmung: ÖF 4                      Renaturierung Weppach II

Geplante Renaturierung eines Teilabschnitts des Weppach II entsprechend Plan-einschrieb mit naturnaher Linienführung, extensiver Nutzung des Gewässer-randstreifens und Pflanzung von Ufergehölzen

8.2 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

## 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 aus-zubauen, 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

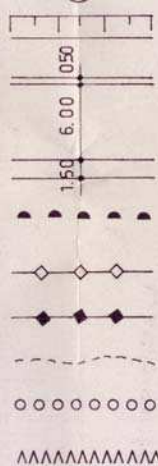
Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden.

**C. Ordnungswidrigkeiten**

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

Spaichingen, den

Schuhmacher  
Bürgermeister



BÖSCHUNG  
EINFRIEDIGUNGSABSTAND  
FAHRBAHN

GEHWEG

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

BESTEHENDE WV-LEITUNG DIN 200

STROMLEITUNG 110 KV

GEBÜSCH ZU ERHALTEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÜSCHEN UND BÄUMEN

FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTFLÄCHEN)

# VERFAHRENSVERMERKE

- |                                                                              |                         |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat  | 24.01.2000              |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                    | 26.02.2000              |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange                               | 10.08.1999              |
| 4. Bürgerbeteiligung                                                         | 16.03.2000              |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat                                 | 22.01.2001              |
| 6. Öffentliche Auslegung                                                     | 12.02.2001 - 12.03.2001 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange                          | 25.02.2001              |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR                       | 07.05.2002              |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 07.05.2002              |
| 10. Vorlage an das Landratsamt                                               |                         |
| 11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes                                    |                         |
| 12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung                      |                         |
| 13. Öffentliche Bekanntmachung 15. Juni 2002                                 |                         |
| 14. Bestätigung der Rechtskraft                                              |                         |

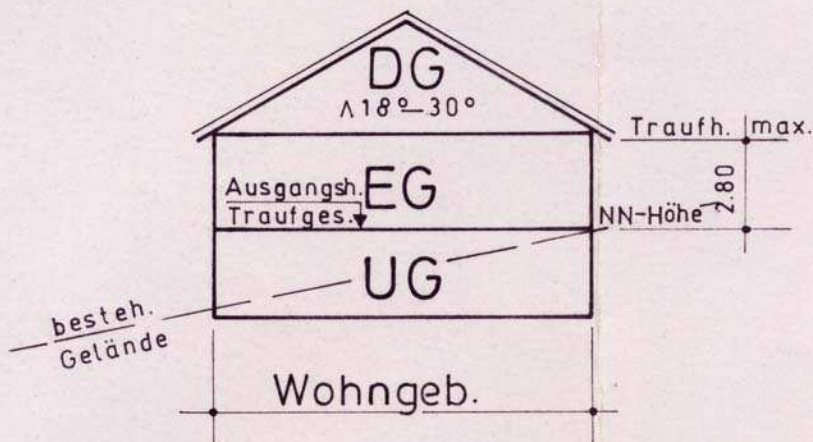
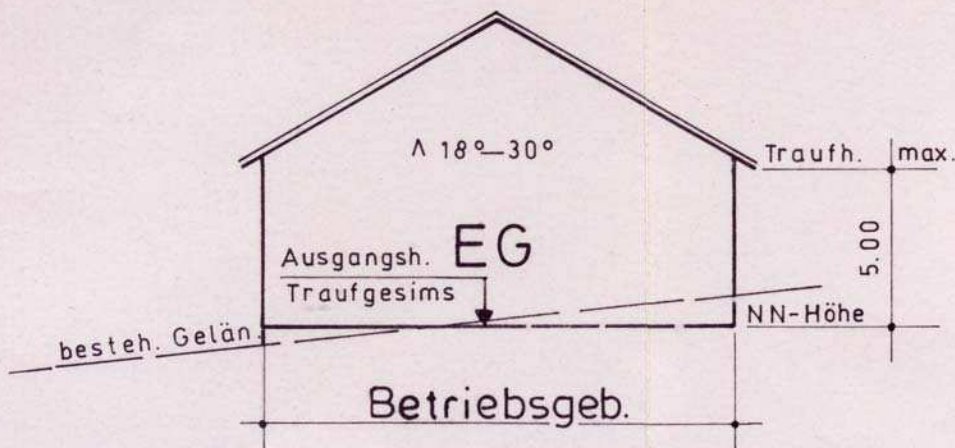
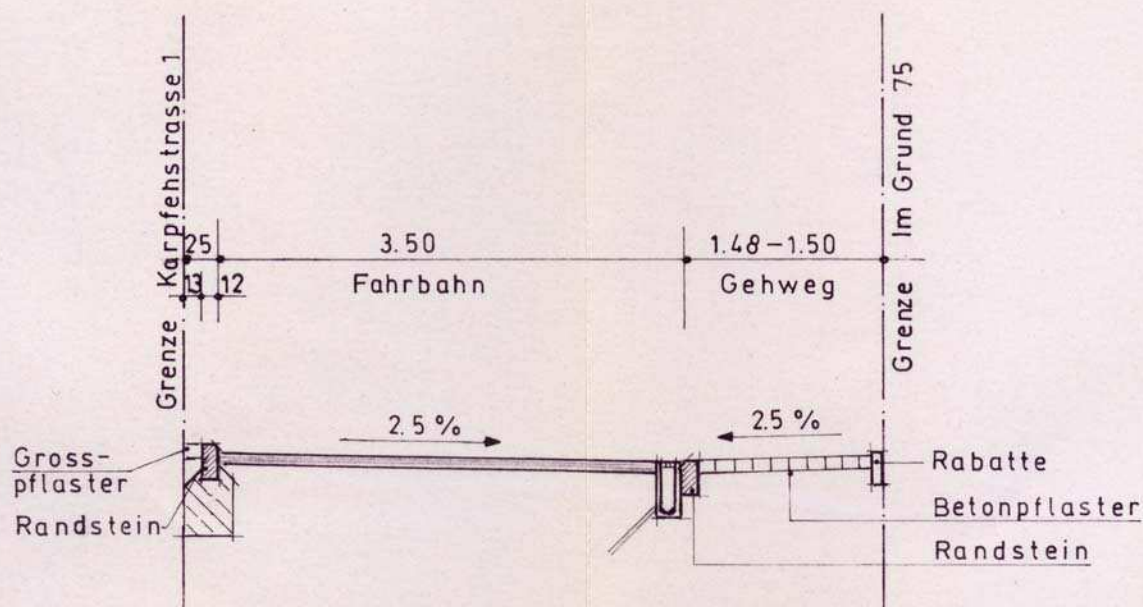
Verfahrensangabeglaubigt

Spaichingen, den 17. Juni 2002



 <b>BAUAMT SPAICHINGEN</b>		
FÜR STADT SPAICHINGEN		
OBJEKT „HINTERER GRUND I“		
MASSTAB <b>1 / 500</b>	3. Änderung „Dellinger Weg“ (Teilbereich) <b>BEBAUUNGSPLAN</b>	
PLAN NR.	GEFERTIGT	ÄNDERUNGEN
	14.2.00 / 19.9.00	21.11.2000 / 25.06/01
		GESEHEN AL. 

# SYSTEMSKIZZE—EINBAHNSTRASSE



Lage der Wohnnutzung  
auf den Lärm abgewandten  
Grundstücksteilen



# NUTZUNGSSCHABLONEN

1	T 60 dB(A) N 45 dB(A)	Misch- gebiet	I Traufhöhe 5.0m <sub>max</sub> (Betriebsgebäude) II (I+U) (Wohngebäude)
		Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
			offene Bauweise
	Dachneigung 18°–30° Wohn- u. Betriebsgebäude Dachneigung 18°–28° Garagen		

2	T 55 dB(A) N 40 dB(A)	Mischgebiet (nur nicht störende Gewerbebetriebe)	I Traufhöhe 5.0m <sub>max</sub> (Betriebsgebäude) II (I+U)(Wohngebäude)
		Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
			offene Bauweise
	Dachneigung 18°–30° Wohn- u. Betriebsgebäude Dachneigung 18°–28° Garagen		

## **Satzung**

### **über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinterer Grund I“/3. Änderung „Dellinger Weg“ (Teilbereich)**

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 07.05.2002 zum Bebauungsplan „Hinterer Grund I“/3. Änderung „Dellinger Weg“ (Teilbereich) folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Bestandteile der Satzung**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 19.09.2000/21.11.2000 (in Ergänzung zur Begründung vom 19.9.2000/25.6.2001), Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 19.09.2000, Lageplan vom 14.02.2000/21.11.2000/25.06.2001.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 14.02.2000/21.11.2000/25.06.2001.

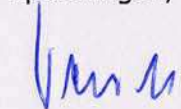
#### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**


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 08.05.2002



Teufel  
Bürgermeister 





## **Bebauungsplan "Hinterer Grund I"/3. Änderung "Dellinger Weg" (Teilbereich) in Spaichingen**

### **Begründung nach § 9 (8) BauGB**

#### **I. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat hat am 24.01.2000 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Hinterer Grund I" zu erstellen.

Die überplanten Parzellen 6051/1, 6051/2 und 6069/1 befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Parzelle 6069/1 war weitgehend im Bebauungsplan "Dellinger Weg" (Erstgenehmigung/Satzungsbeschluss 08.07.1986) enthalten und wird nun in den Bebauungsplan "Hinterer Grund I" einbezogen und neu überplant. Im Geltungsbereich soll weitgehend eine Bebauung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt.

In den letzten Jahren konnten Bauplatzzuteilungen nicht immer nach den entsprechenden Nutzungsarten und den allgemeinen Zweckbestimmungen entsprechend der BauNVO gesteuert werden, da in Spaichingen keine Flächen zur Ansiedlung von "Kleingewerbe" (Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) zur Verfügung standen.

Mit dem neuen Baugebiet schafft die Stadt Abhilfe für diese fehlende Nutzungsart und genügt dem geforderten Abstufungsgebot zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und dem vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet.

**Das Plangebiet hat eine Größe von 2.373 ha.** Dieses gliedert sich in öffentliche Grünflächen mit 0.601 ha, in Verkehrsflächen mit 0.231 ha und die zur Bebauung vorgesehene Fläche mit 1.541 ha.

#### **II. Rechtsverhältnisse**

In der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG-Spaichingen (Verfahrensstand: Offenlage - Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB 07.08.2000 - 02.10.2000) ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Dies entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung und ist aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen der Detailplanung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (TA 04.09.2000 und noch vorzunehmender Auslegungsbeschluss).

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Spaichingen, so dass ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung nicht erforderlich wird. Durch die Neuüberplanung der Parzelle 6069/1 wird die Teilbereichsfläche im Geltungsbereich "Dellinger Weg" aufgehoben. Es gelten die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hinterer Grund I".



### **III. Lage des Baugebietes und bauliche Nutzung**

Die städtische Fläche "Hinterer Grund I" liegt zwischen den Baugebieten "Dellinger Weg", "Hinterer Grund II" und dem allgemeinen Wohngebiet "Grund" (Bauvorschriften aufgehoben am 26.01.1993). Das Gebiet wird im Westen durch die ausgebaute Sammelstraße "Zur Dörre" begrenzt.

Im Norden und im Süden grenzt das Baugebiet an die Bäche Weppach II und Weppach I. Im Westen tangiert die Baufläche eine 110 kV-Leitung der EnBW. Im Bereich vom Weppach I verläuft in Ost-Westrichtung die Fallleitung West DN 200. Diese Leitung liegt außerdem in der geplanten Einbahnstraße mit Verbindung in die Straße "Im Grund". Die das Gebiet querende 0,4 kV Freileitung der EnBW wird mit 50 % Kostenbeteiligung der Stadt abgebaut und im öffentlichen Bereich verkabelt. Das Gelände steigt vom Weppach I mit ca. 10 % nach Norden an und fällt vom Höhenrücken mit ca. 6,5 % zum Weppach II ab. Das Gelände ist zur Bebauung geeignet.

In den Talniederungen der Bäche ist mit unterschiedlichem Setzungsverhalten der Bodenschichtungen zu rechnen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten und bei Besonderheiten, die beim Baugrubenaushub auftreten wird empfohlen, frühzeitig eine ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Im Zuge der Abwägung wurde mit Rücksicht auf die Bebauung der Gebäude Karpfensstraße 1 - 11 die Mischgebietsnutzung auf einer Teilfläche der geplanten Bebauung hinsichtlich der Immissionsrichtwerte eingeschränkt (siehe Planeinschrieb). Dieser Fläche soll kein eigenständiges, städtebauliches Gewicht zukommen, sondern für einen kleinen Teilbereich die Immissionen aus der gewerblichen Nutzungsart zum Allgemeinen Wohngebiet vermindern. In dieser Randzone soll die geforderte Durchmischung der Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe weiterhin dominieren, mit der Einschränkung, dass die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung nur auf für das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe beschränkt wird. Die Realisierung und die Durchsetzbarkeit dieser Planungsabsicht lässt sich dadurch verwirklichen, dass Grundstücksverkäufe erst nach Vorlage der Baugenehmigungen abgeschlossen werden.

Immissionen, die auf neue Wohngebäude innerhalb der Mischnutzung ausgehen, sind durch Schutzmaßnahmen der künftigen Bauherren und auf deren Kosten durchzuführen. Maßnahmen zur Verminderung des Lärmschutzes können lärmschützende Grundrissanordnungen, Lärmschutzfenster u. a. m. sein.

Durch die topografische Lage der an das Gewerbegebiet angrenzenden geplanten Bebauung sind lärm mindernde Maßnahmen in Form von baulichen Anlagen (Lärmschutzwand, -wand o.ä.) nicht sinnvoll. Dies wurde durch Voruntersuchungen bestätigt.

Geplant sind zweistöckige Wohngebäude II (I + D), (I + U) und einstockige Betriebsgebäude, deren Höhenentwicklung durch max. zulässige Traufhöhenangabe und die zulässige Dachneigung definiert sind.



#### **IV. Mögliche Beeinträchtigungen für die geplante Bebauung**

1. Aus dem angrenzenden Gewerbegebiet "Dellinger Weg" ist mit Störungen und Belästigungen zu rechnen.
2. Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen des Verkehrslärms, ausgehend von der Kreisstraße (K 5913) sowie von der geplanten Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim im Zuge der B 14 können nicht abgeleitet werden. Aus der in ca. 110 m Abstand geplanten Umgehungsstraße könnten zusätzlich Emissionen ausgelöst werden.
3. Westlich des Baugebietes verlaufen im Abstand von mindestens 20 m eine 110 kV-Leitung und im Abstand von ca. 40 m eine 20 kV-Leitung. Mit negativen Auswirkungen, resultierend aus der elektrischen Feldstärke der Leitungen dürfte nur bedingt gerechnet werden.

Es ist nicht ganz auszuschließen, dass Nachteile aus den Einflüssen der 110 kV-Leitung auf die geplante Bebauung ausgehen. Bei den Grundstücken, angrenzend an die Leitungstrasse, wird empfohlen, eventuelle Wohnnutzungen so weit wie möglich in östliche Richtung zu planen.

4. In den Schutzstreifen, der mit Leitungsrecht bezeichneten Freileitungsflächen sind Bebauungen und andere Nutzungen nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.
5. Die Sammelstraße "Zur Dörre" wird langfristig ein höheres Verkehrsaufkommen erreichen. Diese Straße erschließt die künftigen Spaichinger Baugebiete im Norden zwischen der vorhandenen Bebauung und der geplanten Umgehungsstraße B 14. Grundstückszufahrten von der Straße "Zur Dörre" sind unzulässig.
6. Das Baugebiet kann aus Richtung Stadt (von Osten her) nicht über die Straße "Im Grund" angefahren werden.

#### **V. Umweltschützende Belange**

##### **1. Allgemeines**

Es liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzkategorien für das Plangebiet vor. Aus den Tonmergeln des Opalinustons entstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Verwitterung ein zäher gelblicher Ton. Die Gesamtfläche stellt durch die tonige Deckformation eine untergeordnete landwirtschaftliche Nutzung dar. Seit Jahren wird die Fläche nicht mehr zur Grünlandwirtschaft genutzt.

Die Kaltluftschneisen in den Bachauen von Weppach I und Weppach II verlaufen aus dem Waldgebiet "Tanne" von West nach Ost und sorgen für einen schwachen Luftaustausch. Beide Talauen bleiben erhalten, wobei der Weppach I - innerhalb des Geltungsbereiches - durch eine Renaturierung aufgewertet wird. Die Renaturierung des Wassergrabens im Zusammenhang mit der naturnahen Bepflanzung durch Ufergehölze und Saumvegetation stellt eine der geforderten Ausgleichsmaßnahmen dar.



## 2. Flächenbilanz

a)	Flächen vor dem Eingriff	ca. m <sup>2</sup>	ca. %
1.	Wiesen halbintensiv bewirtschaftet	11.310	48 %
2.	Flächen unbewirtschaftet	9.500	40 %
3.	Gehölzgruppen/Buschgruppen	1.200	5 %
4.	Feldweg teilbefestigt in 2.enthalten		
5.	Bolzplatz	1.300	5 %
6.	gehölzfreier Bachabschnitt	420	2 %
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>23.730</b>	<b>100 %</b>

b)	Flächen nach dem Eingriff	ca. m <sup>2</sup>	ca. %
1.	<u>Vollversiegelung</u> Straßenflächen öffentlich überbaute Grundstücksflächen 65 % (GRZ 0,5 + Zufahrten)	1.760 10.020	
	Summe	11.780	50 %
2.	<u>Teilversiegelung</u> Geh- und Radwege, straßenbegleitend Parkplätze, privat	550 390	
	Summe	940	4 %
3.	<u>Unversiegelte Flächen</u> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Erhalt Gebüschgruppe nicht überbaubare Grundstücksflächen 35 % Renaturierung Weppach I Extensive Grünflächen mit Bepflanzung	1.000 5.390 1.200 3.420	
	Summe	11.010	46 %
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>23.730</b>	<b>100 %</b>

## 3. Eingriffsminimierung

Die Bachgräben werden mit ausreichend breiten Schutzstreifen erhalten. Im Nordwesten, in Anlehnung an den Weppach II wird ein großes Busch-/Heckengebiet (ca. 1000 m<sup>2</sup>) in die Planung einbezogen und erhalten. Die Fläche bleibt im städtischen Eigentum.

Von den acht größeren Bäumen können fünf erhalten bleiben. Als Ersatz werden ca. 25 bis 30 mittelkronige Laubbäume neu gesetzt.

Die Dachwässer der geplanten Bebauung werden den beiden Bächen Weppach I und Weppach II zugeleitet.

Die hydraulische Belastung im Fließgewässersystem -Prim/Neckar- soll durch das geplante Hochwasserrückhaltebecken westlich des Baugebietes mittelfristig minimiert werden.



#### 4. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Entsprechend Ziffer V 2.b der "Flächenbilanz" entspricht die Vollversiegelung in etwa der unversiegelten Fläche. Da etwa die Hälfte (5.390 m<sup>2</sup>) der unversiegelten Fläche private Grundstücksflächen sind, ergeben sich rechtlich nur geringe Eingriffsmöglichkeiten hinsichtlich den ökologischen Anforderungen und Steuerungsmöglichkeiten. Über die Bauvorschriften sind Pflanzbindungen für private Flächen vorgesehen. Eine exakte Maßnahmenabsicherung ist jedoch in einem Mischgebiet nur teilweise zu realisieren. Somit werden **zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen** im Baugebiet erforderlich.

- a) Die im städtischen Eigentum verbleibende Grünfläche mit 4.620 m<sup>2</sup> (Buschgruppenerhalt mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> ist bereits abgezogen) wird **landschaftsgärtnerisch** genutzt und angelegt (25 - 30 Laubbäume, Stammumfang 14 bis 16 cm ca. 30 - 40 Büsche/Sträucher - Hartriegel, Weißdorn, Salweide, Haselnuss u. ä.).
- b) Verbesserung des **Wegbegleitgrüns** entlang der Sammelstraße "Zur Dörre" (Unterpflanzhöhe der EnBW-Leitungen beachten).
- c) **Renaturierung vom Weppach I** auf eine Länge von ca. 100 m. Die Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> zur zusätzlichen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist in der städtischen Gesamtfläche von 4.620 m<sup>2</sup> enthalten. Die in der Vorplanung dargestellte Ausführungsart zum Ausbau der Renaturierung ist bereits wasserrechtlich genehmigt. Die Falleitung West wird verlegt.

#### VI. Erschließung, Ver- und Entsorgung

##### a) Allgemeines

Die Baugebieterschließung erfolgt über eine Ringstraße von der Sammelstraße "Zur Dörre" aus. Eine zweite Ausfahrt ist zur Straße "Im Grund" konzipiert. Das Baugebiet ist durchgangsverkehrsfrei. Es ist beabsichtigt, für das Plangebiet eine Geschwindigkeitsbegrenzung für den Fahrverkehr einzurichten (30-km-Zone). Für den Bereich der Einbahnstraßenverbindung zur Straße „Im Grund“ wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h festgelegt.

Bei der Bürgerbeteiligung haben direkte Anlieger und betroffene Bürger Anregungen dahingehend vorgetragen, dass die Verbindungsstraße zwischen dem geplanten Baugebiet und der Straße "Im Grund" nicht als Durchfahrtsstraße ausgebaut werden soll.

Auch die Polizeidirektion Tuttlingen hat aus verkehrspolizeilicher Sicht gewisse Bedenken zu der geplanten Verbindungsstraße geäußert.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB hat sich der Technische Ausschuss am 14.02.00 und am 04.09.00 ausführlich mit den Anregungen auseinandergesetzt.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, auch für die angrenzenden Baugebiete "Hinterer Grund II" und "Hinterer Grund III" ist es dringend erforderlich, die geplante Straßenverbindung zu erstellen. Dies kann bei extremen Witterungseinflüssen (starker Schneefall, Eisregen u. a. ) notwendig werden, evtl. auch bei Unfällen oder größeren Unterhaltungsarbeiten an dem Straßenteilstück „Zur Dörre“ am Betonwerk.



Abweichend von früheren Überlegungen soll lediglich für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 3,5 t (VZ 253) eine Einbahnregelung in Fahrtrichtung „Im Grund“ zugelassen werden. Der Radverkehr ist in beiden Fahrtrichtungen erlaubt. Auf den früher vorgesehenen multifunktionalen Ausbau wird verzichtet.

Im Interesse der Verkehrssicherheit sollte der reduzierten Nutzung der Verbindungsstraße der Vorzug vor den privaten Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümern eingeräumt werden. Die Anlieger haben zwar mit zusätzlichen Immissionen zu rechnen, die aber nicht zu einer unverhältnismäßigen Zurücksetzung ihrer Belange führen.

Für die Anlieger besteht kein Vertrauensschutz, solange die öffentliche Erschließungsanlage weder geplant noch ausgebaut ist. Auch wenn dadurch nicht unerhebliche finanzielle Aufwendungen der Anlieger erforderlich werden, stellt sich die Planung als nicht abwägungsfehlerhaft dar.

#### **b) Verkehrerschließung**

Die geplante Ringstraße (Amselweg) wird mit einer Breite von 6,00 m und einseitigem Gehweg mit 1,50 m ausgebaut. Der südliche Teil der Ringstraße wird mit einem Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,25 m konzipiert.

Die Verbindungsstraße in Richtung "Grund" wird als Einbahnstraße 3,50 m breit mit einem Gehweg von 1,50 m Breite geplant.

#### **c) Ruhender Verkehr**

Die Anlage zur Parkierung erfolgt entsprechend den Bauvorschriften auf den Privatstücken.

Stellplätze, Garagenvorflächen, Fahrstreifen und Hauszugänge sind mit wasser-durchlässigem Material (Splitt, Rasengittersteine, o. ä.) ohne Betonunterbau zu befestigen. Das gleiche gilt für Lagerflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe lagern.

#### **d) Wasserversorgung**

Eine ausreichende Wasserversorgung mit genügend hohem Wasserdruck ist im Bereich des Baugebietes gewährleistet. Die Wasserleitung DN 200 im Bereich der geplanten Renaturierung vom Weppach I wird stillgelegt und im Amselweg neu an den vorhandenen Schacht nördlich der Parzelle 6069/21 angeschlossen (Länge 115 m). Diese Hauptleitung versorgt den geplanten Überflurhydrant neben der neuen Umspannstation. Die Wasserversorgung wird als Ringleitung ausgeführt.

#### **e) Die Energieversorgung wird einvernehmlich mit den EnBW geregelt. Die gewünschte Umspannstation ist im Plan ausgewiesen.**

Die 0,4 KV Freileitung ist abzubauen und im Gehweg zu verkabeln. Die Freileitung zwischen dem Flurstück 6069/22 und dem Gebäude Karpfenstraße 3 wird abgebaut und von Osten her neu versorgt.

Alle Neuanschlüsse für das Plangebiet "Hinterer Grund I" sind zu verkabeln.



- f) Die **fernmeldetechnische Versorgung** erfolgt unterirdisch. Eine ausreichende Kostenreduzierung durch Koordinierung mit dem Straßenbau und anderen Baumaßnahmen ist geplant und kann auch verwirklicht werden. Das rechtzeitige "Zusammenführen" der Versorgungsträger vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten soll möglichen Mehraufwendungen entgegenwirken. Eine Kostenbeteiligung der Stadt als Investitionszuschuss an die Deutsche Telekom/Deutsche Kabel wird nicht gewährt.

g) **Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser auf die Dachflächen werden getrennt abgeleitet. Das Niederschlagswasser und das Ableiten der Drainageleitungen wird den jeweiligen Vorflutern zugeleitet. Versiegelungen siehe Ziffer VI c) und Bauvorschriften.

h) **Gasversorgung**

Das Plangebiet soll mit Gas versorgt und an der Leitung "Im Grund" angeschlossen werden. Erschwerend für alle Erschließungsträger wirkt sich die in der Planungsphase nicht exakt festzulegende Einzelparzellierung aus. Es muss damit gerechnet werden, dass sich ein oder zwei Grundstücke hinsichtlich der Abgrenzung verändern können.

i) **Erschließungszeitraum**

Das Baugebiet soll im Jahr 2003 ohne Unterteilung in Bauabschnitte erschlossen werden. Die Renaturierung vom Weppach I erfolgt nach der Umlegung der tangierenden Wasserleitung.

**VII. Erschließungskosten für das Gesamtgebiet**

Für das Baugebiet "Hinterer Grund I" fallen voraussichtlich folgende Kosten an: Kostenstand 10/2000 einschließlich Planungs- und Bauleitungskosten, jedoch ohne Vermessungskosten und ohne Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

1.	Straßenbau mit Gehwegen	207.100 €
2.	Schmutz- und Regenwasserableitung	253.100 €
3.	Schmutzwasserableitung außerhalb des Bebauungsplanes	10.200 €
4.	Wasserversorgung mit Hausanschlüssen inkl. Überflurhydrant	63.900 €
5.	Straßenbeleuchtung und Beschilderung	30.700 €
6.	Abbau der EnBW-Freileitung	3.100 €
7.	Ausgleichmaßnahmen im Baugebiet	12.800 €
8.	Renaturierung "Weppach I"	27.600 €
	Gesamtkosten inkl. 16 % Mwst.	608.500 €

Die erforderlichen Kosten werden in den jeweiligen Haushaltsplänen eingestellt.

Die ermittelten Kosten (Kostenschätzung) können sich in Abhängigkeit vom Ausbaustandard und dem Zustand des Baugrundes noch geringfügig verändern. Ausschreibungsergebnisse ergeben zu einem späteren Zeitpunkt genaue Kosten.

*Teufel*

Teufel  
Bürgermeister

*6.2*





**Bebauungsplan „Hinterer Grund I“/3. Änderung „Dellinger Weg“ (Teilbereich)  
in Spaichingen**

In der Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes vom 21.11.2000 und den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden folgende

**örtliche Bebauungsvorschriften**

festgelegt.

**A. Rechtsgrundlage**

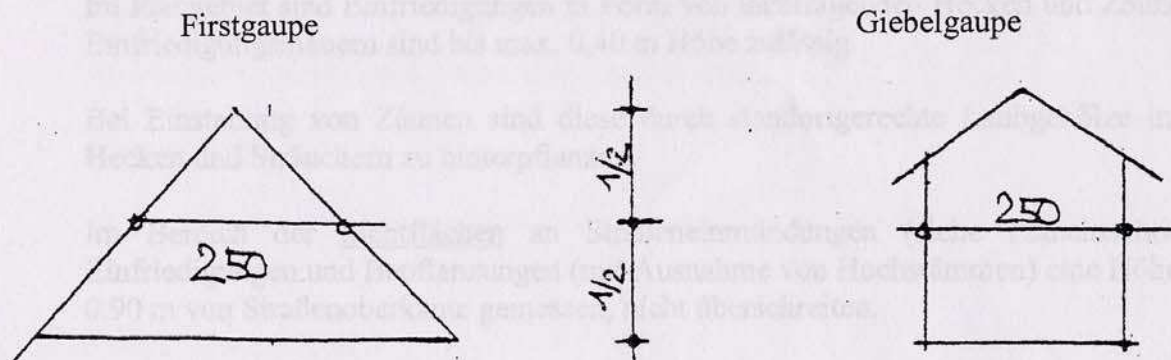
§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521).

**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 und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 30° DN zu versehen.
- 1.3 Gaupen auf Wohngebäuden mit mind. 28° - 30° Dachneigung als First- oder Giebelgaupen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 m zulässig. Die Summe der Einzelgaupen dürfen  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge nicht überschreiten.



Alle Gaupen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.



1.4 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem oder braunem Material vorzunehmen. Bei aneinandergebauten Gebäuden ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

1.5 Traufgesimshöhe für Wohngebäude

- a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohrfußbodenhöhe liegen.
- b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohrfußbodenhöhe liegen.
- c) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) –Wohngebäude-

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. Traufhöhe für Gebäude gewerblicher Nutzung (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

1.7 Flächenbefestigung in Privatgrundstücken

Wassergebundene Wege und Zufahrt sind erwünscht und dürfen seitlich mit einem Randstein oder Pflasterbund eingefasst sein. 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.

Lagerflächen, auf denen grundwassergefärdende Stoffe und Materialien gelagert werden, sind undurchlässig zu befestigen.

1.8 Einfriedigungen

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

Bei Einstellung von Zäunen sind diese durch standortgerechte Laubgehölze in Form von Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen.

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



## 1.9 Pflanzenbindung/Pflanzempfehlung

### 1.9.1 Pflanzenbindungen und Erhalt der Bepflanzungen für öffentliche Bereiche

Im Plangebiet pflanzt und unterhält die Stadt Spaichingen Bäume und Sträucher entsprechend dem Bebauungsplan.

### 1.9.2 Pflanzenbindungen und Unterhaltung von Bepflanzungen für die privaten Bereiche

Je Grundstück ist ein mittelkroniger oder zwei kleinkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

### 1.9.3 Pflanzempfehlungen

Im Plan sind Empfehlungen für die Pflanzenstandorte ausgewiesen. Diese können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

### 1.10 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenze sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

### 1.11 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

### 1.12 Oberirdische Behälter

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

### 1.13 Müllbehälter/Mülleimer

Für Müllbehälter/Mülleimer ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen. Auf B, Ziffer 4.3 wird verwiesen.

### 1.14 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

### 1.15 Trennsysteme

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.

## **C. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 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 19.09.2000 / 21.11.2000, Ergänzt mit Beratungsergebnis des GR am 07.05.2002  
(Satzungsbeschluss)

*Teufel*

Teufel Bürgermeister





## **Bebauungsplan „Hinterer Grund I“/3. Änderung „Dellinger Weg“ (Teilbereich) in Spaichingen**

In der Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes vom 21.11.2000 im Maßstab 1:500 und den örtlichen Bauvorschriften vom 19.09.2001 werden folgende

### **Bauplanungsrechtliche Bebauungsvorschriften**

festgelegt.

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGB1. I. S. 2141, ber. 1998, S. 137) Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGB1. I. S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GB1. 1995, S. 617)
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGB1. S. 132).

#### **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 Geltungsbereich ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgeschrieben. Nicht zulässig sind Nutzungsarten nach § 6 (2), 7 und (2) 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungstetten).
- 1.2 In einem kleineren Teilbereich (siehe Planeinschrieb) wird die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung auf nicht störende Gewerbebetriebe beschränkt.

##### **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.

2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 2 WE je Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## 2.5 Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu erstellen. Garagenvorflächen mit mind. 5 m Länge werden als zweiter Stellplatz angerechnet.

## 3. Bauweise

3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.

3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.

3.3 Freistehende Garagen: Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gegen den Straßenraum mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Garagen können auch als Einbau im oder als Anbau am Hauptkörper errichtet werden. Die Garagenanbauten dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

Bei Garagenanbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptkörpers zu versehen.

Garagenbaukörper sind mit mindestens 2 Kletterpflanzen zu begrünen.

## 4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind nur an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig:

Überdachte Freisitze sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundfläche 20 m<sup>2</sup>, Gesamthöhe 2,80 m, Deckung waagrechte Holzbalken oder Metallkonstruktion, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf  $\frac{3}{4}$  der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

4.3 Geräte- und Geschirrhütten, Unterstellmöglichkeiten für Mülleimer

Zusätzlich zu einer Pergola ist je ein Baugrundstück eine Nebenanlage mit Ausnahme von Kleintierställen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich.

Als Vorgarten gilt derjenige Teil des Grundstücks zwischen dem Gebäude und öffentlichen Straßen und Wegen. Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 40 m<sup>3</sup> aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriss haben.



Die Dachform der Nebenanlage ist an die Dachform des Hauptgebäudes anzupassen, das Dach ist in Material und Farbe wie das Hauptgebäude einzudecken (Gewächshäuser ausgenommen). Die Firsthöhe darf max. 3,00 m, die Traufhöhe soll ca. 2,00 m betragen.

Hinweis:

Mit Nebenanlagen ist grundsätzlich ein Grenzabstand von 2,50 einzuhalten. Bei der Ermittlung des umbauten Raumes sind offene Überdachungen im Anschluss an geschlossene Gebäude mitzurechnen.

Spaichingen, den 19.9.2000 / 21.11.2000

*Man M*

Teufel  
Bürgermeister

