

Stadt Spaichingen



Objektbezeichnung:

2. Änderung BPlan "August-Hagen-Weg II" Spaichingen

Planinhalt:

Planung - Auslegung

Maßstab:

1/1000

Gezeichnet:

SB / SM

Gewerk:

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Druckdatum:

15.11.2018

Planbez.:

Legende

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

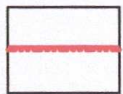
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

WA	II TH min. / max. FH. max.
GRZ	GFZ
Dach- form/ -Neigung	o (a) E/D

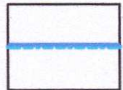
Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: WA
Vollgeschosse : III / TH. mind./TH max. / Firsth. max.
GRZ als Dezimalzahl: 0.4 / 0,8
GFZ als Dezimalzahl, als Höchstmaß: 0.8
Dachneigung: FD/PD 7°-15° / SD 30°- 35°/ WD 15°- 20°
Bauweise: o (a)
Einzel-/Doppelhaus

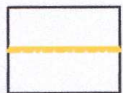
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



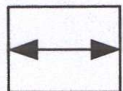
Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



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



Baugrenze wird aufgehoben



Hauptfirstrichtung

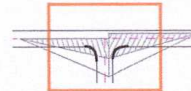
4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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

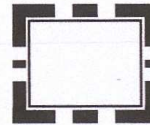


Fußgängerbereich
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

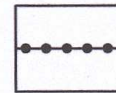


Sichtfeld für die Anfahrsicht

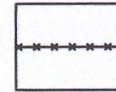
5. Sonstige Planzeichen



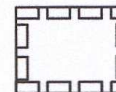
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



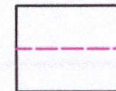
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von
Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der
Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



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



Änderungsbereich

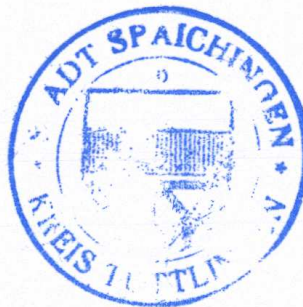
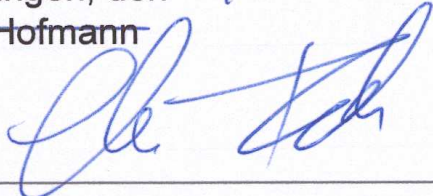
Verfahrensvermerke

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 18.06.2018 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 30.06.2018 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | - |
| 4. Bürgerbeteiligung | - |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 17.12.2018 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 02.01.2019 bis 04.02.2019 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 22.01.2019 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 29.04.2019 |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 29.04.2019 |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung | 11.05.2019 |
| 11. Bestätigung der Rechtskraft | |

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den
Beate Hofmann

11.06.2019



Stadt Spaichingen

15.04.2019

Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans „August-Hagen-Weg II“

Der Gemeinderat hat am 29.04.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans „August-Hagen-Weg II“ in Spaichingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (GBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 441)

§ 1 **Bestandteile der Satzung**

Anlage 1 – Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) vom 15.04.2019
Anlage 2 – Plan (Titel: Satzung, Maßstab: 1:1000) vom 15.11.2018
Anlage 3 – Begründung vom 15.04.2019

§ 2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Plan vom 15.11.2018.

§ 3 **Ordnungswidrigkeiten**

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

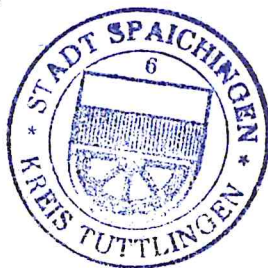
§ 4 **Inkrafttreten**

Die Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 30.04.2019



Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister



Stadt Spaichingen

15.04.2019

Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum „August-Hagen-Weg II“

Der Gemeinderat hat am 29.04.2019 die 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum „August-Hagen-Weg II“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (GBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 441)

§ 1
Bestandteile der Satzung

Anlage 1 – Örtliche Bauvorschriften (textliche Festsetzungen) vom 15.04.2019

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Plan vom 15.04.2019.

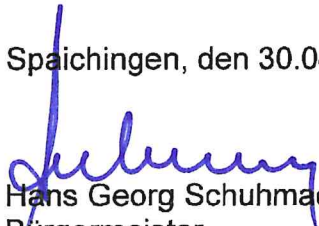
§ 3
Ordnungswidrigkeiten

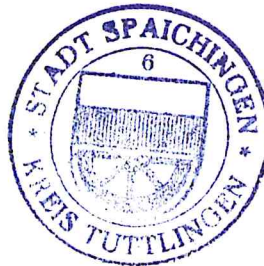
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 30.04.2019


Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister



STADT SPAICHINGEN
-Landkreis Tuttlingen-

15.04.2019

2. Änderung des Bebauungsplanes „August-Hagen-Weg II“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.11.2018 und den örtlichen Bauvorschriften vom 18.04.2019 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3.12.2013 (GBl. S. 389, 441)

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,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Trauf- und Firsthöhen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Stellplätzen 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.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o – offene Bauweise

a – abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise wird als einseitige Grenzbebauung mit stark verringertem Grenzabstand analog zum Bestand festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäude Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

5.1 Im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

5.2 Rückwärtige Baufenster – Eine Bebauung der im rückwärtigen Bereich festgesetzten Baufenster ist im Falle des Abrisses des Vordergebäudes erst dann zulässig, wenn an dessen Stelle wieder eine Bebauung errichtet worden ist.

6. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen und Stellplätze

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

6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind wie folgt zulässig: Pro Grundstück ist eine Anlage mit maximal 30 m³ zulässig.

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 24 BauGB)

7.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Spaichingen ist nach § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Netze BW GmbH ist nach § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Verteilerkästen von Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen.

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

8.1 Private Grünflächen – entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

8.2 Pflanzgebote – im privaten Raum entsprechend den örtlichen Bauvorschriften. Es sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Schonender Umgang mit Boden

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

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

Im Bereich von Auftragstellen 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 Grundstückflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. Die DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

9.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden. Für die Außenbeleuchtung sind LED - Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können – so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist sowie das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein.

9.4 Rodungszeiten

Eine Fällung der Gehölze bzw. Baufeldräumung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis einschließlich 28. Februar) durchgeführt werden, oder es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.

9.5 Vogelschutz

Vogelkollisionen an Glassfassaden sind durch geeignete Vogelschutzmaßnahmen zu vermeiden.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 30.04.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes „August-Hagen-Weg II“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.11.2018 und den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 18.04.2019 werden folgende

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3634)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

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

Dabei bedeuten:

SD – Satteldach

PD – Pultdach

FD – Flachdach

WD – Walmdach

Die Flachdächer bis 7° der Dachneigung sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Bei Installation von Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie kann auf die Begrünung verzichtet werden.

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

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern über 35° Neigung zulässig.

1.4 Dacheindeckungen

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen sind nicht zulässig. Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

1.5 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Die Anlagen sind so in die Dachfläche zu integrieren, dass die Unterkonstruktion gestalterisch nicht in die Erscheinung tritt.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von +/- 50 cm werden im Rahmen des Bauantrages von der Baurechtsbehörde zugelassen. Die max. Firsthöhen sind durch Planeinschrieb definiert.

2. Flächenbefestigungen – Privatgrundstücke

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

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

3. Einfriedungen

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

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

4. Pflanzgebot und Unterhaltung

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

Sonst ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzliste (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen.

Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzliste gesetzt werden.

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

5. Abgrabungen und Auffüllungen

Geplante Auffüllungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern im Abstand von 50 cm zulässig.

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 zu begrünen.

9. Altlasten

Nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes sind bei einer Umnutzung einer altlastenrelevanten Firma, hier ehemaliges Fabrikgelände in der Hindenburgstr. 44 und 44/1, Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2, diese Flächen definitionsgemäß altlastverdächtig.

Im Jahr 2014 wurde eine historische Untersuchung für das Stadtgebiet Spaichingen durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt war die Fabrik auf den Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 bereits nicht mehr in Betrieb. Die historische Untersuchung gab für die Bodenfläche dieser Flst.Nrn. keinen positiven Befund. Aus diesem Grund war es nicht angezeigt eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Vor dem Abbruch der Gebäude sind mit Blick auf die frühere Nutzung Untersuchungen der Bausubstanz durchzuführen. Im Zuge dieser Bausubstanzuntersuchungen ist auch zu prüfen, ob und an welchen Stellen Baustoffe mit z.B. Asbest, Mineralfasern, PCB u.ä. vorliegen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind wichtige Grundlagen für die Ausschreibung der Abbruchmaßnahme und den selektiven Rückbau der Gebäude.

Es wird empfohlen die Untersuchungen des Untergrunds im Zusammenhang mit den Bausubstanzuntersuchungen durchzuführen. Durch den dadurch noch möglichen Bezug zur früheren Nutzung lässt sich i.d.R. die Zahl der notwendigen Sondierungen minimieren.

Bei den Untersuchungen ist zu beachten, dass der Parameterumfang zur Festlegung des Beseitigungs- bzw. Verwertungsweges vom (geringeren) Parameterumfang für die Altlastenerkundung deutlich abweicht.

Diese Untersuchungen sind von den Eigentümern der Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 durchzuführen. Etwaig hierbei festgestellte Altlasten sind auf Kosten der Eigentümer der Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 fachgerecht zu entsorgen.

C. Ordnungswidrigkeiten

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


D. Hinweise

1. 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.

2. Leitungsrechte der EnBW Regional AG / ENRW
Innerhalb der mit Leitungsrecht der EnBW oder ENRW bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung entsprechend der EnBW Regional AG oder ENRW zulässig.

Spaichingen, 30.04.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister

i. A. 



2. Änderung des Bebauungsplanes „August-Hagen-Weg II“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.11.2018 und den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 18.04.2019 und den örtlichen Bauvorschriften vom 18.04.2019 wird folgende

PFLANZLISTE

festgesetzt.

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potenziellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Im öffentlichen Straßenraum kann, soweit von den Standortbedingungen erforderlich, auf besser geeignete Sorten / Züchtungen zurückgegriffen werden.

Pflanzliste A - Großkronige Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Pflanzliste B - Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Roterle
Betulus pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzliste C - Sträucher

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa pendulina - Alpen-Heckenrose
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Salix caprea - Salweide

STADT SPAICHINGEN
-Landkreis Tuttlingen-

15.04.2019

2. Änderung des Bebauungsplanes „August-Hagen-Weg II“

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan August-Hagen-Weg II wurde am 01.07.2013 als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung des Planes trat am 22.05.2014 in Kraft und umfasste den Bereich des Grundstückes Hindenburgstraße 78.

In zwei Bereichen des Bebauungsplanes – Hindenburgstraße 60 (Flst. Nr. 3616/1) und Hindenburgstraße 44 (Flst. Nr. 3241/1 und 3241/2) wurden bereits Bauanträge für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit integrierten Parkplätzen eingereicht. Die geplanten Vorhaben würden dank der Bebauung in der zweiten Reihe (Hindenburgstraße 60) und der Konversion der ehemaligen Fabrikgelände (Hindenburgstraße 44 und 44/1) die innenstädtische Verdichtung positiv beeinflussen.

2. Geltungsbereich / Abgrenzung Änderungsgebiet

Der Änderungsbereich umfasst das Flst. Nr. 3616/1 (Hindenburgstraße 60) und Flst. Nr. 3241/1 und 3241/2 (Hindenburgstraße 44 und 44/1) und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt worden.

3. Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der genehmigten 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist das Plangebiet als Wohnfläche ausgewiesen.

3.2 Bebauungspläne

Die Urfassung des Bebauungsplanes wurde am 01.07.2013 als Satzung beschlossen. Im Jahr 2014 erfolgte die 1. Änderung, die den derzeitigen Änderungsbereich nicht betroffen hat.

Mit der 2. Änderung werden bisherige planerische Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches aufgehoben.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Änderungsgrundstücke befinden sich im privaten Besitz. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

4. Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die vorliegende Bebauungsplanänderung weist folgende Merkmale der Innenentwicklung auf:

- die Summe der zulässigen Grundfläche beträgt 3.072 m²
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete
- das Vorhaben dient der Entwicklung und Nachverdichtung eines vorhandenen innenörtlichen Wohnstandorts

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum zwischen 09.07 und 23.07.2018 durchgeführt.

5. Planungsrechtliche Konzeption

Im Änderungsgebiet befindet sich heute ein Einfamilienhaus mit Garten (Hindenburgstraße 60) und ein Wohnhaus nebst lehrstehender Fabrik und einer Wiese (Hindenburgstraße 44 und 44/1). Der bisherige Bebauungsplan sah eine lockere Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vor. Angesichts steigender Grundstückpreise und dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, ist es Ziel des Bebauungsplanes, die innerörtliche Nachverdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

5.1 Verkehrliche Anbindung

Das Änderungsgrundstück Hindenburgstraße 44 und 44/1 ist durch die Hindenburgstraße und Dreifaltigkeitsstraße erschlossen. Das Änderungsgrundstück Hindenburgstraße 60 ist durch die Hindenburgstraße und den öffentlichen Weg Flst. Nr. 3624 erschlossen. Der Weg Flst. Nr. 3624 dient nur der Erschließung der Flst. Nr. 3616/1 und 3608/1. Der Verbindungsweg mit Inneren des Gebietes - der August-Hagen-Weg - wird nicht zur Durchfahrt freigegeben.

5.2 Ver- und Entsorgung

Der Bereich ist bereits völlig versorgungs- und entsorgungstechnisch erschlossen. Das Schmutz- und Regenwasser kann nicht modifiziert entwässert werden, da in dem Gebiet kein Trennsystem vorhanden ist. Zur Reduzierung des Fremdwassers in der Kläranlage, dürfen die Gebäudedränagen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich ist bereits heute im rechtsgültigen Bebauungsplan als allgemeine Wohnfläche dargestellt. Diese Festsetzung wird um nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ergänzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Es ist hierbei zu beachten, dass es sich um ein innerstädtisches Areal handelt; dieses soll einer entsprechenden Ausnutzung zugeführt werden.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Regelung der künftigen Hochbauten werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben.

7. Altlasten

Nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes sind bei einer Umnutzung einer altlastenrelevanten Firma, hier ehemaliges Fabrikgelände in der Hindenburgstr. 44 und 44/1, Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2, diese Flächen definitionsgemäß altlastverdächtig.

Im Jahr 2014 wurde eine historische Untersuchung für das Stadtgebiet Spaichingen durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt war die Fabrik auf den Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 bereits nicht mehr in Betrieb. Die historische Untersuchung gab für die Bodenfläche dieser Flst.Nrn. keinen positiven Befund. Aus diesem Grund war es nicht angezeigt eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Vor dem Abbruch der Gebäude sind mit Blick auf die frühere Nutzung Untersuchungen der Bausubstanz durchzuführen. Im Zuge dieser Bausubstanzuntersuchungen ist auch zu prüfen, ob und an welchen Stellen Baustoffe mit z.B. Asbest, Mineralfasern, PCB u.ä. vorliegen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind wichtige Grundlagen für die Ausschreibung der Abbruchmaßnahme und den selektiven Rückbau der Gebäude. Es wird empfohlen die Untersuchungen des Untergrunds im Zusammenhang mit den Bausubstanzuntersuchungen durchzuführen. Durch den dadurch noch möglichen Bezug zur früheren Nutzung lässt sich i.d.R. die Zahl der notwendigen Sondierungen minimieren.

Bei den Untersuchungen ist zu beachten, dass der Parameterumfang zur Festlegung des Beseitigungs- bzw. Verwertungsweges vom (geringeren) Parameterumfang für die Altlastenerkundung deutlich abweicht.

Diese Untersuchungen sind von den Eigentümern der Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 durchzuführen. Etwaig hierbei festgestellten Altlasten sind auf Kosten der Eigentümer der Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 fachgerecht zu entsorgen.

8. Örtlichen Bauvorschriften

Zusätzlich zum Bebauungsplan werden entsprechend § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für die grundlegende äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen und der bebauten Grundstücke festgesetzt. Hierzu gehören Festsetzungen zur Dachgestaltung.

9. Kosten

Für das Bebauungsplanverfahren und Verwirklichung der Planungsabsichten entstehen voraussichtlich keine Kosten für die Gemeinde.

Spaichingen, den 30.04.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister

i.A. 

