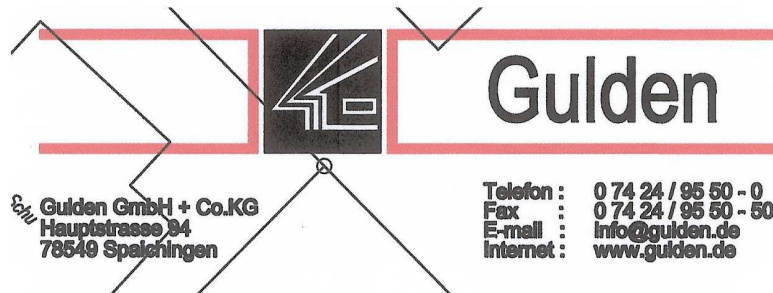


BEBAUUNGSPLAN: TEILBEREICH KIRCHSTRASSE-BISMARCKSTRASSE

MASSTAB : 1 : 500

DATUM :

17.02.2017



DER GEPLANTE BEBAUUNGSPLAN TANGIERT IN EINEM TEILBEREICH
DEN BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE" 2. ÄNDERUNG v. 02.02.2016
DIE BEBAUUNGSPLANÜBERSCHREITENDE PLANUNG MUSS HIER
GEGEBENENFALLS MIT BEFREIUNGEN BZW. AUSNAHMEN GEREGLT WERDEN.

Spaichingen, den 13.03.2017

A. Oliver Latzel
Oliver Latzel



DATUM : 17.02.2017

LEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 1-11 BauNVO



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

SYSTEMSKIZZE
II + PENTHOUSE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

GESCHOSSE

II bzw. III, jeweils + PENTHOUSE

GRZ

0.5 bzw. 0.6

GFZ

1.0 bzw. 1.2

BAUWEISE

OFFEN

DACHFORM

FD; PD FÜR PENTHOUSE

DACHNEIGUNG

DN 0° - 9°

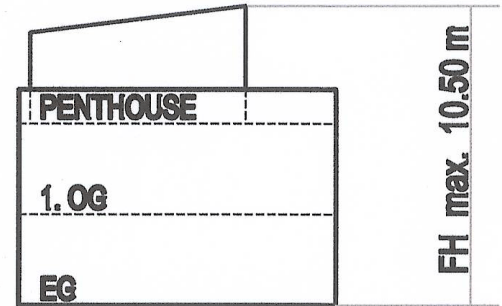
FIRSTHÖHE

10.50 m, bzw. 12.50 m ab EFH

GEBIET	GESCHOSS
GRZ	GFZ

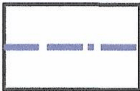
BAUWEISE

-

DACHFORM, DACHNEIGUNG
FIRSTHÖHE AB EFH

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22-23 BauNVO

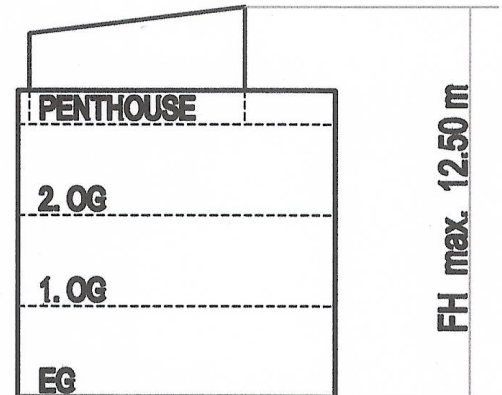


BAUGRENZEN

SYSTEMSKIZZE
III + PENTHOUSE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



NUTZUNGSABGRENZUNG



BESTEHENDE BEBAUUNG



SICHTFELD

MASSGABEN :

1.5 STELLPLÄTZE / WOHNUNG

GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN

FD, PD DN: 0° - 10°

EFH ABWEICHUNG ± 0.50 m ZULÄSSIG

VERFAHRENSVERMERKE

1.	EINLEITUNGSBESCHLUSS	25.07.2016
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	25.07.2016
3.	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES	27.07.2016
4.	FRÜHZEITIGER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	01.08.2016 – 01.09.2016
5.	BÜRGERBETEILIGUNG	08.08.2016 – 08.09.2016
6.	BEHANDLUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN	
7.	AUSLEGUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT	
8.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	28.11.2016 – 05.01.2017
9.	BÜRGERBETEILIGUNG	
10.	BEHANDLUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN	
11.	BESCHLUSSEFASSUNG ALS SATZUNG DURCH DEN GEMEINDERAT	06.03.2017
12.	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	11.03.2017
13.	RECHTSKRÄFTIG	11.03.2017

ANLAGE 7

Stadt Spaichingen Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Teilbereich Kirchstraße und Bismarckstraße“

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 06.03.2017 den Bebauungsplan „Teilbereich Kirchstraße und Bismarckstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) und durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 1. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung.

Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007.

§ 1 **Bestandteile der Satzung**

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 bis 5, die Bestandteil der Satzung sind, und zwar

- Anlage 1: Planentwurf vom 10.10.2016
- Anlage 2: Planungsrechtliche Festsetzungen vom 10.10.2016
- Anlage 3: Örtliche Bauvorschriften vom 10.10.2016
- Anlage 4: Begründung vom 17.10.2016
- Anlage 5: Worst-Case-Analyse vom 03.12.2016

§ 2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planentwurf vom 10.10.2016 (Anlage 1), in dem seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3 **Ordnungswidrigkeiten**

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

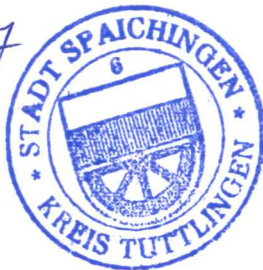
Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 13.03.2017

J. A. Kienast



ANLAGE 2

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

10.10.2016

Bebauungsplan „Teilbereich Kirchstraße / Bismarckstraße“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 10.10.2016 und der örtlichen Bauvorschriften vom 10.10.2016 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548, S.1551f)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. 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 05.03.2010 (GBl. S.358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.2000 (GBl. S. 518), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1. <u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO

§§ 1-15 BauNVO

§§ 1-15 BauNVO

§ 4 BauNVO

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Anlagen für Verwaltungen

- nicht der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhen

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

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO im gesamten Baugebiet nicht überschritten werden.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die durch § 17 Abs. 1 BauNVO verlangte Grundflächenzahl von 0,4 wird im ganzen Gebiet überschritten. Die Überschreitung ermöglicht die Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit dazugehöriger Infrastruktur (Zufahrten, Parkplätze, Zugänge etc.). Weitere Überschreitungen werden nicht zugelassen, wodurch

sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

3. **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. **Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen sind verbindlich.

5. **Höhenlage der baulichen Anlagen**

§§ 16 und 18 Abs. 2 BauNVO

Die Obergrenzen der Erdgeschossfußbodenhöhen von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Abweichungen bis 50 cm sind ausnahmsweise und nur mit Zustimmung der Baurechtsbehörde nach Einzelfallprüfung zulässig. Bei versetzten Geschossen gilt die obere Erdgeschossfußbodenhöhe.

6. **Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Dachüberstände sind bis 0,5 m über die Baugrenze zulässig. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zulässig.

7. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

8. Immissionsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es sind für das geplante Wohngebiet folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (nach DIN 4109):

Keine wesentlichen Einschränkungen. Für die Schlafräume ist indirekte Belüftung von der lärmabgewandten Seite oder Einbau von Schalldämmlüftern in den Fenstern (Schallschutzfenster Klasse 2 $R_w > 32$ dB) durchzuführen.

9. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§§ 12-14 BauNVO

§ 37 LBO

9.1 Garagen und Stellplätze

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

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze in Form von Garagen, Tiefgaragen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Garagenzufahrten bei Einzelgaragen mit mindestens 5 m Länge können als Stellplätze angerechnet werden.

9.2 Nebenanlagen

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

9.2.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind wie folgt zulässig: für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Wohngebäude sind zwei Anlagen zulässig.

9.2.3 Als Ausnahme sind die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen für Wasser, Wärme, Gas, Elektrizität sowie zur Ableitung des Abwassers zulässig, auch soweit hierfür keine besonderen Flächen im Bebauungsplan vorgesehen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

10. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

Im Planungsgebiet sind die folgenden altlastverdächtigen Flächen bekannt:
Kirchstraße 6

Die altlastverdächtigten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Teil 1 im ganzen Geltungsbereich dargestellt. Bei Erdarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen müssen die folgenden Vorgaben beachtet werden:

- Anfallendes Aushubmaterial ist vor Ort in Mieten bereitstellen, zu beproben, chemisch-analytisch zu untersuchen und anhand von Deklarationsanalysen zu beseitigen.
- Eine Verwertung vor Ort kommt nur bei entsprechenden Untersuchungsergebnissen in Frage (Einhaltung der Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial). Der Umfang der zu untersuchenden Proben (Probenanzahl) für die Beseitigung ist in Anlehnung an die Richtlinie LAGA PN98 festzulegen. Der Parameterumfang richtet sich nach der Deponieverordnung.
- Ordnungsgemäße Entsorgung unter fachkundiger Sanierungs- bzw. Verwertungs- und Entsorgungspflicht (§ 1 Abs. Nr. 7 BauGB i.V.m. §§ 1, 7, 8, 20 BodSchG) nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen.
- Bei Nutzungen als Kinderspielflächen und Wohnflächen ist eine Abdeckung des anstehenden Baugrundes mit unbelastetem Material erforderlich.
- Die Prüf- und Vorsorgewerte, entsprechend Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Anhang 2, Wirkungsfeld Boden-Mensch (direkter Kontakt z.B. Kinderspielflächen, Nutzgärten) sind zu beachten.
- Vor dem Abbruch jeglicher Gebäude, die sich innerhalb der belasteten Flächen befinden, sind mit Blick auf die frühere Nutzung auch 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.

11. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Mischverkehrsfläche herzustellen.

Zweckbestimmung:

VB Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich - StVO Z. 325

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Schonender Umgang mit Boden

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.

Der Oberboden ist bei Erdarbeiten zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischenzulagern. Oberboden ist an den vorgesehenen Stellen lagenweise wieder aufzubringen. Ausgenommen ist der Boden aus dem altlastverdächtigten Flächen (s. Ziffer 9).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Der noch vorhandene fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der teilweise noch vorhandene humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen (Schadstofffreiheit wird vorausgesetzt). Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.

Die Erdbewegungen sind (auch mit Blick auf die vorhandenen Verunreinigungen des Untergrunds) auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material).

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind zu beseitigen bzw. abzuwehren.

Bei Planungen zu beachten sind:

- die vom Umweltministerium herausgegebene Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen);
- ergänzend das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen (einzusehen auf der Homepage des Landratsamtes Tuttlingen bei der Volltextsuche unter „Erdaushub“)

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen.

Baufeldräumung

Der Zeitraum für die Baufeldräumung wird von September bis März eingeschränkt, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

13. Pflanzbindung und Unterhaltung

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum I. Ordnung lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern, können auch mittelgroßkronige Bäume gepflanzt werden.

Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind für diese Pflanzbindung nicht zugelassen.

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das DVGW Merkblatt "GW 125" zu beachten.

14. Nachrichtliche Übernahme - Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit DSchG

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761 /208-3599 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten. Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

15. Sonstige Festsetzungen

15.1 Einmündungsbereiche an Straßen

In den im Plan dargestellten Zonen (Sichtdreiecke) sind zur Sicherheit des Straßenverkehrs keine baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe über 0,8 m zulässig.

15.2 Duldung von Randbefestigungen, Anlegen von Straßenbeleuchtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm vorhanden und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. In Bereichen ohne separaten Gehweg können Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken hergestellt. Sie sind von den betroffenen Anliegern zu dulden.

15.3 Löschwasserversorgung

Im Bereich des Flurstückes Nr. 3810/23 ist ein Überflurhydrant mit den Abgängen A/B/B an einem geeigneten Ort aufzustellen. Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 (1.600 Liter/ Min.) dimensioniert vorhanden. Jegliche Änderungen dürfen nur in der Absprache mit dem Kreisbrandmeister vorgenommen werden.

15.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Für den gesamten Geltungsbereich gelten die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

15.5 Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer

Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer muss ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 13.03.2017
~~..... 2016~~



A. Kienfathel

ANLAGE 3

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

10.10.2016

Bebauungsplan „Teilbereich Kirchstraße / Bismarckstraße“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 10.10.2016 und den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 10.10.2016 werden folgende

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519); zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S. 358)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.2000 (GBl. S. 518); zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1 Dachform, Dachneigung

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

Dabei bedeuten:

PD = Pultdach

FD = Flachdach

- 1.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind als Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von bis zu 10° zu verstehen.

1.3 Dacheindeckungen

Auf Pultdächern sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen nicht zulässig. Dacheindeckungen in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

1.4 **Solaranlagen, regenerative Energien**

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

Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal genutzt werden.

1.5 **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH/EFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von ± 50 cm können im Rahmen des Bauantrages von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die maximalen Gebäudehöhen sind durch Planeinschrieb definiert. Die maximalen Gebäudehöhen sind zwingend einzuhalten.

Aus entwässerungstechnischen Gründen kann von der EFH abgewichen werden, wenn die festgesetzte Gesamthöhe (FH) über der eingetragenen EFH nicht überschritten wird.

2. **Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken**

Die Zufahrtsstraßen dürfen asphaltiert werden. Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nur als wasserdurchlässige Flächen ausgeführt werden. Die Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen:

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 bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

4. **Abgrabungen und Auffüllungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

- b) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Mauern mit einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlich gewachsenen Gelände zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Der Abstand sollte gärtnerisch gestaltet und unterhalten werden.
- c) Geländeauffüllungen dürfen eine gedachte Böschung von 45 Grad (Höhe: Länge = 1:1), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen. Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschossfußbodenhöhe liegen.

5. Oberirdische Behälter

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

6. Müllbehälter

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

C. Ordnungswidrigkeiten

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

D. Hinweise

RP Freiburg - Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 20 DSchG Baden-Württemberg unverzüglich der Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg (Tel. 0761/208-3570; Fax: 0761/208 3599) zu melden sind.

13.03.2014
Spaichingen, den 2016



A. Düggel

ANLAGE 4

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

17.10.2016

Bebauungsplan „Teilbereich Kirchstraße / Bismarckstraße“

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 25.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Teilbereich Kirchstraße / Bismarckstraße“ aufzustellen. Damit soll die weitere Versorgung der Stadt mit Wohnbauplätzen im Innenbereich gesichert werden. Diese Innenentwicklung ist in den vergangenen Jahren stark vorangetrieben worden und findet nun eine weitere Entwicklung an dieser Stelle.

Im Stadtgebiet ist die Aktivierung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale nur begrenzt realistisch. Die über das ganze Stadtgebiet verteilten Baulücken sind überwiegend in privatem Besitz und können selten erworben werden. Die gleichzeitige Aktivierung von mehreren, zusammenliegenden Grundstücken wird zum ersten Mal durchgeführt. Mit der Schaffung von Mehrfamilienhäusern wird die städtische Infrastruktur optimal genutzt und es werden kostengünstigere Wohnplätze in Spaichingen Mitte angeboten. Dieses Angebot entspricht der aktuell wachsenden Nachfrage.

Das Plangebiet liegt auf einem nach Südwesten geneigten Hang unterhalb des Dreifaltigkeitsberges und grenzt an die Bismarckstraße und teilweise an die Kirchstraße an.

Das Plangebiet schließt die Lücke zu den Wohnstraßen und stellt eine Innenverdichtung dar. Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) wird der Begrenzung der Flächenneuinsprichnahme ein besonderer Stellenwert gegeben.

2. Rechtsverhältnis

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen sowie in der 6. Fortschreibung ist das Gebiet als geplante Wohnfläche und Baulücke dargestellt.



Auszug aus der 6. Fortschreibung des FNP

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Der private lokale Investor ist im Besitz von allen Grundstücken, mit Ausnahme von Flst. Nr. 3017/1, welches sich in städtischem Besitz befindet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter. Aus diesem Grund wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Für die Feststellung schon vorhandener, geschützter Tierarten wird eine artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Worst-Case Analyse durchgeführt.

3. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Kerngebiet von Spaichingen und befindet sich auf einer nach Südwesten geneigten Fläche. Die Neigung beträgt ca. 5 bis 10 %.

Die Erschließung erfolgt von der Kirchstraße als Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Über die Flurstücke Nr. 3822 und 3821 besteht ein zusätzliches Geh- und Fahrrecht zur Hauptstraße. Das Grundstück Flurstück Nr. 3804/1 ist über die Bismarckstraße erschlossen.

Das Gelände steigt von ca. 664,00 m über NN am Südwestrand bis auf 669,00 m über NN am Nordrand an.

Nach der geologischen Karte stehen im Plangebiet quartäre Decken von lehmigem Juragesteinsschutt an. Der Boden besteht aus Kalkstein, mergelgrusführendem lehmigem Ton und Ton über Mergelersatz, verbreitet mit einer Deckschicht aus grusführendem, schluffigem und schluffig-tonigem Lehm.

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 3.846 m².

Die Baufläche (WA) beträgt ca. 3.000 m², die Verkehrsfläche ca. 846 m² (21%). Innerhalb der Bauflächen befinden sich auch öffentliche Grünflächen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Nordwesten durch die bebauten Grundstücke:

Flst. Nr.: 3878/1; 3878; 3878/2; 3921/1, Kirchstr. 4; 8; 10 und 12.

Im Nordosten durch die Grundstücke:

Flst. Nr.: 3810/4; 3017; Bismarckstr. 119 und 117.

Im Südosten durch das Grundstück
Flst. Nr.:3809/1

Im Südwesten durch die Grundstücke
Flst. Nr.: 3822; 3823/1; 3823/2; 3878/1

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Gewerbegebieten soll besonders der damit verbundene zusätzliche Verkehr aus dem Wohngebiet ferngehalten werden.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche ist von 0,4 auf 0,5 bzw. 0,6 erhöht worden, um die Unterbringung der modernen Wohnanlage mit dazugehöriger Infrastruktur (Müllumhausungen, Fahrradstellplätze, Zufahrten, Zugänge, etc.) zu ermöglichen.

Die weitere Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO ist im gesamten Baugebiet nicht gestattet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht beeinträchtigt und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

4.2 Gebäudehöhen

Wegen der nach Nordwesten bestehenden Bebauung werden die Gebäudehöhen an dieser Stelle auf eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgelegt, um eine geringe Verschattung zu erreichen und die Sichtbeziehungen ins Tal und Richtung Dreifaltigkeitsberg zu ermöglichen. Die übrige Bebauung ist mit einer maximalen Höhe von 12,50 m begrenzt. Die Höhenkoten beziehen sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhen im Mittel.

4.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise entlang der Höhenlinien erlaubt durch die Südwestorientierung eine Nutzung der Sonnenenergie und den aktiven Solargewinn über die Fenster und Wandflächen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Flächen sind als Baufenster definiert.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachform, Dachneigung

Die Dachformen sind als Flach- und Pultdächer zugelassen, da dies teilweise vorhandenem Bestand entspricht sowie den Voraussetzungen der modernen Architektur.

5.2 Höhenlage

Mit der Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH/EFH) und der maximalen Gebäudehöhen wiederholen die geplanten Gebäude schon zum Teil vorhandene Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung. Die Vorteile der Bebauung hinsichtlich Beschattung und Aussicht werden gesichert.

7. Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Sie dienen der Sicherung der inneren Durchgrünung und Eingrünung des Siedlungsrandes durch ökologisch wirksame Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltbilanz und der Qualität des Stadtbildes.

8. Erschließung

a) Allgemeines

Die Hauptanbindung des Gebietes an die B14 erfolgt über die Kirchstraße. Die Erschließung hat eine Regelbreite von 5,50 m und wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt.

Das Gebiet hat separate Fußwegeverbindungen mit der umgebenden Bebauung. Dies soll einerseits das Plangebiet mit dem Bestand verbinden, andererseits den Fußgängern und Radfahrern die Möglichkeit schaffen, mit wenigen Straßenüberquerungen durch das Gebiet zu gelangen.

b) Erschließungsarbeiten

Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich im Frühjahr 2017 beginnen.

c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der DB Hauptbahnhof ist etwa 1500 m entfernt und der ZOB Spaichingen ca. 900 m, was die überregionale Verbindungen ermöglicht. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 400 m entfernt.

d) Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der Gebäude muss innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Der Stellplatzbedarf ist auf 1,5 Platz pro Wohnung festgesetzt worden, um Besucherparkplätze im Straßenraum sowie Privateparkplätze in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen.

e) Wasser- und Energieversorgung

Das Gebiet wird an das bestehende Netz angeschlossen.
Die Energieversorgung wird einvernehmlich mit der EnBW geregelt.

f) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem in das bestehende Kanalnetz.

9. Immissionen, Belästigungen

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Allgemeinen Wohngebieten begrenzt. Von Süden grenzt das Gebiet an die bestehende Tankstelle mit Waschanlage. Um die mögliche Beschallung zu minimieren, sind die Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich.