



Stadt Spaichingen

Amtliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

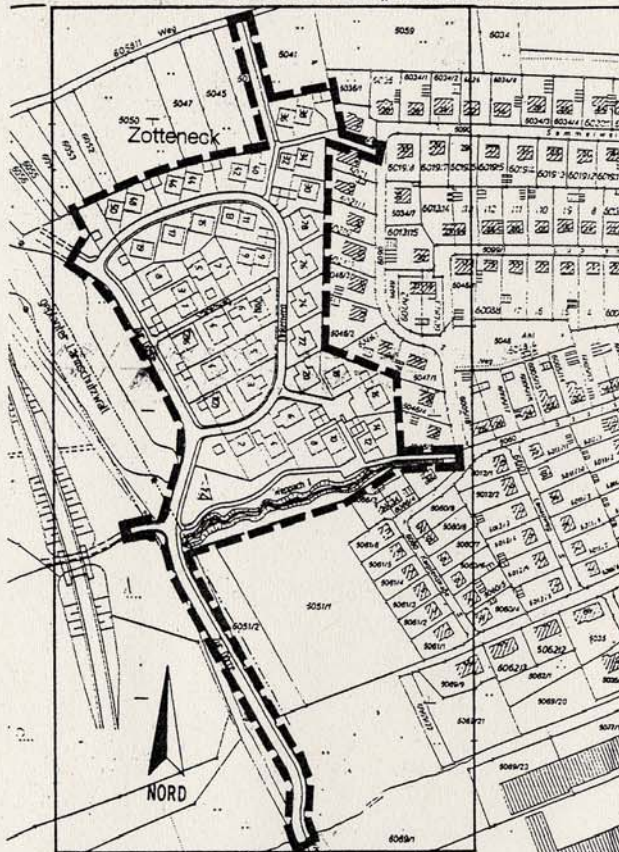
„Hinterer Grund II“

Der vom Gemeinderat der Stadt Spaichingen in öffentlicher Sitzung am 25. 10. 1993 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Hinterer Grund II“ wurde dem Landratsamt Tuttlingen auf Grund § 11 Baugesetzbuch (BauGB) angezeigt.

Mit Erlaß vom 21. 3. 1994, AZ: 11-621.41 hat das Landratsamt eine Verletzung von Verfahrensvorschriften nicht geltend gemacht.

Der Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN „Hinterer Grund II“



Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16. 6. 1993/25. 10. 1993.

Der Bebauungsplan „Hinterer Grund II“ wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich (vgl. § 12 BauGB). Der Bebauungsplan kann einschließlich Begründung und Bebauungsvorschriften bei der Stadt Spaichingen, Zimmer 37, Marktplatz 19 in 78549 Spaichingen, während der Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 8. 12. 1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o. g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. 10. 1983 (Gesetzblatt Seite 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. 5. 1997 (Gesetzblatt Seite 161) gilt der Bebauungsplan – sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind;
2. Der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Spaichingen, 1. 8. 1994

Bürgermeisteramt

Heuberger Bote

Vom 04.06.94



BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR STADT SPAICHINGEN

OBJEKT Hinterer Grund II

MASSTAB

1:500

Bebauungsplan

PLAN NR.

3

GEFERTIGT

16.06.1993

ÄNDERUNGEN

22.07.1991

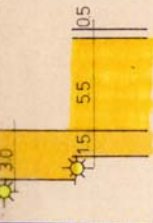





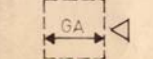





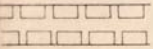


25.11.1993

15.03.1993

GESEHEN

AL.

Zeichenerklärung

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
II(I+D)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (oberes Geschoss im Dachraum)
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL
0,5	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
○	OFFENE BAUWEISE
^ 38-46°	DACHNEIGUNG
↔	FIRSTRICHTUNG (Gebäudestellung) für Garage und Hauptgebäude
	SICHERHEITSTREIFEN FAHRBAHN GEHWEG BZW GEH-UND RADWEG
	BAUGRENZE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (Einzel-Doppelhäuser)
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (Sichtfelder)
	DOPPELHÄUSER in der offenen Bauweise
	FLÄCHEN FÜR FREISTEHENDE GARAGEN MIT FIRSTRICHTUNG
	ZU ERHALTENDE BÄUME (Bau GB § 9, A1, Nr. 25)
	PFLANZGEBOT (Bäume im privaten Grundstücksbereich, Standort darf geringfügig verändert werden. Obst- und Laubbäume Stammumfang mind. 16 cm)
	BÖSCHUNGEN
	VERTEILER
	STRASSENBELEUCHTUNG
	MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN (Ver- u. Entsorgung, Wasser, Gas, Strom, Abwasser, Post)
	PFLANZGEBOT (öffentlich)
	EVS LEITUNG 20 u. 110KV
UGGA	EMPFEHLUNG FÜR GARAGENSTANDORT (Untergeschossgarage)
AWB	ABWEICHENDE BAUWEISE § 22 (4) Bau NVO (Garagen werden an den bezeichneten Grundstücksgrenzen mit maximal 12.10m Länge zugelassen)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | .18.03.91. |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | .06.04.91. |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 24.07.91.22.03.93. |
| 4. Bürgerbeteiligung | .25.04.91. |
| 5. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat | .21.06.93. |
| 6. Öffentliche Auslegung | 16.2. Juli 1993 12. Aug. 1993 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 29. Juni 1993 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat | 25. Okt. 1993 |
| 9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 25. Okt. 1993 |
| 10. Vorlage an das Landratsamt | 6. Dez. 1993 |
| 11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes | |
| 12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung | 21. März 1994 |
| 13. Öffentliche Bekanntmachung | 4. Juni 1994 |
| 14. Bestätigung der Rechtskraft | |

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den

S T A D T S P A I C H I N G E N

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Hinterer Grund II"

Auf Grund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17.12.1990 (GBl. S. 426), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat am 25.10.1993 den Bebauungsplan "Hinterer Grund II" als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

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

1. Begründung vom 16.06.1993/25.10.1993
2. Bauungsvorschriften vom 27.05.1993/25.10.1993
3. Lageplan vom 16.06.1993/25.10.1993

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 3

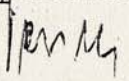
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Spaichingen, den 26.10.1993


Teufel
Bürgermeister



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

Bebauungsplan "Hinterer Grund II" in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) gültig ab 01.07.1987.
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.90 (GBl. 1990, Seite 426).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez.1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit den 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Abs. 1 + 2 BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend dem Bebauungsplan anzuordnen. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gegen den Straßenraum mit gleicher Dachneigung auszuführen. Garagen können auch als Einbau im, oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Bei Garagenanbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptkörpers zu versehen. Die Garagenanbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.
- 4.2 Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m, Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

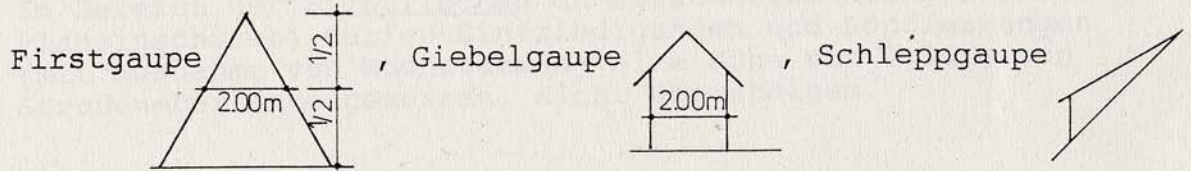
C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

- 1.1 Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.
- 1.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 28° DN zu versehen. Über § 7 (1) LBO hinaus, ist bei Garagen an den im Bebauungsplan festgelegten Standorten eine Firsthöhe bis zu 4,50 m zulässig. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe (max. 3,0 m) sowie der Wandansichtflächen (max 25 m²) bleibt die Mehrhöhe des Firstes über 4,0 m hinaus unberücksichtigt.

- 1.3 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,00 m zulässig. Schleppgauppen dürfen $\frac{1}{3}$, die Summe der Einzelgauppen $\frac{1}{2}$ der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind bis max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.



Alle Gauppen 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 Garagen ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

1.5 Traufgesimshöhe

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

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von 15 cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

1.7 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Wassergebundene Wege und Zufahrten sind zulässig und dürfen seitlich mit einem Pflasterbund eingefasst sein. Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigen Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen. Bei Betonpflaster ist ein Fugenabstand von Pflasterstein zu Pflasterstein mit 20 mm einzuhalten. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

1.8 Einfriedigungen

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

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 übersteigen.

1.9 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenze sind die Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

1.10 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

1.11 Oberirdische Behälter

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

1.12 Müllbehälter

Für Müllbehälter bzw. Müllcontainer ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.13 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

D. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

E. Hinweise

a) Stellplätze und Garagen

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße. Es sind folgende Stellplätze erforderlich.

bis 50 m² = 1 Stellplatz

bis 100 m² = 1,5 Stellplätze (bei 1 Wohneinheit wird auf 2,0 Stellplätze aufgerundet)

bis 100 m² = 3,0 Stellplätze (bei 2 Wohneinheiten, je Geb.)

bis 100 m² = 5,0 Stellplätze (bei 3 Wohneinheiten, je Geb.)
usw., d. h. ab 0,5 Stellplätze wird aufgerundet.

über 100 m² = 2 Stellplätze

b) Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

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.

Spaichingen, den 27.05.1993 / 25.10.1993

Teufel

Teufel
Bürgermeister

Teufel



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen



Bebauungsplan "Hinterer Grund II" in Spaichingen

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 18.03.1991 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Hinterer Grund" zu erstellen. Die Stadt kann derzeit keine Bauplätze zum Verkauf anbieten, obwohl ausreichend viele Anträge Spaichinger Bauplatzinteressenten vorliegen. Es ist erforderlich, daß 1994 ein neues Wohngebiet erschlossen wird, damit Spaichinger Bürger ihre Wohnbauabsichten im Ort verwirklichen können. Die Stadt ist gezwungen, möglichst schnell Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Damit sich die Wohnmarktlage entspannen kann, wird mit dem geplanten Baugebiet "Hinterer Grund II" eine Fläche ausgewählt, die sich im Eigentum der Stadt befindet.

Die Stadt beabsichtigte, den Bebauungsplan "Hinterer Grund" in zwei Erschließungsabschnitte zu teilen, wobei der 1. Bauabschnitt planerisch abgeschlossen war.

Bei der Gesamtplanung war vorgesehen, den Mindestabstand von 20 m von der Wohnbebauung zur tangierenden 110 KV-Leitung einzuhalten. Durch die Ergebnisse der Messung der elektrischen Feldstärke, die bei 20 m Leitungsabstand zur Wohnbebauung 0,25 KV/m und bei 50 m noch 0,03 KV/m beträgt und einer Empfehlung des Landesgesundheitsamtes hat sich die Stadt entschlossen, mit der Wohnbebauung einen 60 m Abstand zur 110 KV-Leitung einzuhalten. Dies bedeutet, daß der 1. Bauabschnitt vorläufig aufgegeben und nur der 2. Bauabschnitt überplant bzw. umgeplant wird. Der 2. Bauabschnitt wird "Hinterer Grund II" genannt.

Gegenüber der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die vom 24.07.1991 bis 06.09.1991 durchgeführt wurde, beschränkt sich die Bebauung auf die städt. Parzelle 6069 und die Privatparzelle 6042. Auf die Bebauung der Parzelle 6051/1 (früher 1. Bauabschnitt "Hinterer Grund") wird verzichtet.

Mit dieser neu abgegrenzten Baufläche wurde eine 2. Behördenbeteiligung vom 22.03.93 bis 23.04.93 durchgeführt.

Das Baugebiet "Hinterer Grund II" wird mit einer Fläche von 3.88 ha zuzüglich der Sammelstraßenanbindung von 0.187 ha ausgewiesen.

Im Baugebiet werden für Straßen, Wege und Plätze 0.720 ha und für öffentliche Grünflächen 0.450 ha benötigt. Die reine Baufläche beträgt 2.710 ha. Bei 45 Bauplätzen entspricht dies einer Grundstücksgröße von ca. 605 qm/Bauplatz. Für ca. die Hälfte der Bauplätze (22 Stück) sind Doppelhäuser ausgewiesen.

2. Rechtsverhältnisse

In der genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist das geplante Baugebiet nicht enthalten.

In der derzeit laufenden 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Wohnbaufläche mit 4.21 ha aufgenommen. Die Gebietsausweisung entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Eine gesetzliche Baulandumlegung zur Planverwirklichung ist nicht erforderlich.

3. Lage des Baugebietes "Hinterer Grund II"

Das Baugebiet liegt am westlichen Stadtrand. Es wird begrenzt durch die Bebauung "Grund" im Osten, den Weppach II im Süden, durch die geplante Straße - Zur Dörre - und die 110 KV-Leitung im Westen und die landwirtschaftlichen Parzellen 6041 (Garten) 6044 (im Eigentum der Stadt) 6045, 6047, 6050, 6052, 6053, 6054, 6055, 6056 und 6057.

4. Bauliche Eingliederung und Planungskonzept

a) Topografie, Begrünung, Bebauung und Beeinträchtigungen

Das Baugebiet steigt von Süden, im Bereich des Weppach II leicht um ca. 8,00 m nach Norden an und fällt dann wieder um ca. 5,00 m ab. Der Baugrund ist zur Bebauung mit Wohnhäusern geeignet. Das Gelände ist relativ feucht (Staunässe) und erfordert sorgfältig ausgeführte Drainageleitungen. Bei dem Doppelhaus in der Talaue (Parzelle 6042) sind Sondermaßnahmen gegen Staunässe und Oberflächenwasser vorzusehen. In den Erschließungsstraßen wird mit den Entwässerungsleitungen eine wirksame Drainageleitung mitgeführt. Ingenieurgeologische Gutachten werden empfohlen.

b) Begrünung

Im Bereich des Weppach II rückt die Bebauung zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche vom Bach ab. Dieser Grünbereich mit wechselnder Breite (ca. 15 - 50 m), wird von einem Geh- und Radweg, von der Baarstraße kommend, gequert. Weiteres öffentliches Grün ist auf Parzelle 6044 als Wegbegleitgrün in Richtung "Dörre" vorgesehen. Ein privates Pflanzgebot ist durch Planeinschrieb im Bebauungsplan geregelt.

In unmittelbarer Nähe des Baugebietes "Hinterer Grund II" befindet sich auf der städtischen Parzelle 6051/1 ein Bolzplatz, welcher gefahrlos, ohne die Sammelstraße zu queren, von den Kindern erreicht werden kann.

c) Bebauung

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant, in welchem zweistöckige Wohngebäude bis max. 46° Dachneigung gebaut werden können.

Hierbei kann das Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß genutzt werden.

Die Gebäude wurden soweit wie möglich auf "Lücke" gesetzt, um eine optimale Belichtung und Aussicht zu gewährleisten. Dies gilt auch für die Anschlußbebauung zum "Grund".

Bei der Firstrichtung der Gebäude wurden möglichst darauf geachtet, daß die Gebäudestellung für eine Solarnutzung geeignet ist. Lediglich bei 7 Gebäuden (von 45) ist keine optimale Firstrichtung für die Solarnutzung möglich.

Falls bei den Erdarbeiten Bodenfunde auftreten, ist dies dem Landesdenkmalamt Freiburg frühzeitig zu melden.

d) Eventuelle Beeinträchtigungen des Baugebietes

Die Straßenbauverwaltung plant z. Z. die Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim i. Z. d. B 14. Die Planung tangiert das Baugebiet "Hinterer Grund II" in westlicher Richtung. Nach dem Vorentwurf beträgt die kleinste Entfernung von der nächstliegenden Bebauung zur Umgehungsstraße ca. 100 m. Die geplante Umgehungsstraße verläuft meist in einer Dammlage. Mit gewissen Lärmbeeinträchtigungen durch die geplante Umgehungsstraße muß gerechnet werden. Deshalb wird dringend empfohlen, daß bei den Planungen der Bebauung die Schlaf- und Kinderzimmer nach Osten gelegt werden. Die Fenster- und Türöffnungen sollten mit Doppeldichtungen versehen werden.

Ebenfalls westlich des Baugebietes verlaufen im Abstand von mindestens 60 m eine 110 KV-Leitung und im Abstand von 80 m eine 20 KV-Leitung. Durch die Abstandsvergrößerung gegenüber der 1. Planung von 20 m auf 60 m, als Empfehlung des Landesgesundheitsamtes, dürfte mit negativen Auswirkungen, resultierend aus der elektrischen Feldstärke der Leitungen, nicht mehr gerechnet werden.

In den Schutzstreifen, der mit Leitungsrecht bezeichneten Freileitungsflächen ist keine Bebauung und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der EVS zulässig.

Die Sammelstraße - Zur Dörre - wird langfristig ein höheres Verkehrsaufkommen erreichen. Diese Straße erschließt die künftigen Spaichinger Baugebiete zwischen der vorhandenen Bebauung und der geplanten B 14 im Norden.

5. Erschließung

a) Allgemeines

Das Baugebiet wird über eine Sammelstraße zur K 5913 angebunden. Die eigentliche Baugebieterschließung erfolgt über den - Finkenweg - als Ringstraße, die mit dem - Starenweg - einem anliegerfreien Geh- und Radweg eine innere Erschließung erhält. Das Baugebiet ist durchgangsverkehrsfrei. Zusätzliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung werden nicht erforderlich. Es sind drei weitere, teilweise fahrverkehrsfreie Anbindungen mit Geh- und Radwegen konzipiert (Baarstraße, Semmelweisstraße und zur Dörre).

Für den Wassergraben Weppach II ist eine Renaturierung geplant. Hierfür ist das Wasserrechtsverfahren abgeschlossen. Die Baudurchführung westlich der Gebäude Baarstraße 34 und 36 ist zeitlich noch nicht festgelegt.

Zwischen dem Baugebiet und der geplanten Umgehungsstraße ist spätestens beim Bau der Umgehungsstraße ein Lärmschutzwall zu errichten.

Im südlichen Teil des Baugebietes ist die Entwässerung in einem Trennsystem vorgesehen. Dies hat zur Folge, daß lediglich das Schmutzwasser von 12 Gebäuden den Kanal in der Baarstraße belastet.

b) Verkehrerschließung

Die Straße - Zur Dörre - wird als Sammelstraße 6,00 m breit mit einem einseitigen 3,00 m breiten Geh- und Radweg geplant. Der - Finkenweg - als Ring-Wohnstraße ist 5,50 m breit mit einem einseitigem Gehweg mit 1,50 m Breite konzipiert. Im südöstlichen Bereich des - Finkenweges - wird eine Teilbebauungsfläche über eine Wendepalte erschlossen. Die Zufahrt ist 4.75 m breit mit beidseitigem Sicherheitsstreifen. Der - Starenweg - wird 4,00 m breit. Mit Zäunen und Bepflanzungen ist in diesem Bereich ein Abstand von jeweils 0,50 m vom Fahr- bahnrand einzuhalten. Dasselbe trifft für das südlich der Wendepalte liegende 4,00 m breite Wegstück zu.

c) Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Parkierungsstreifen werden entsprechend den Bauvorschriften auf den Privatgrundstücken errichtet. Stellplätze und Garagenvorflächen sind mit wasserdurchlässigem Material (Splitt, Rasengittersteine, Fahrstreifen o. ä., ohne Betonunterbau zu befestigen.

d) Ver- und Entsorgung

Die Gebietsversorgung mit elektrischer Energie und Wasser ist gesichert. Das Gebiet soll erdverkabelt werden. Die Wasserleitungen werden weitgehend als Ringleitungen mit mind. NW 100 mm aus Feuerlöschgründen verlegt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Einvernehmen mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Die Hauptentwässerung erfolgt über den vorgesehenen Sammelkanal 0 600 durch das Krankenhaushausgelände.

Das Plangebiet wird von der FALLEitung West 0 200 gequert. Die Wasserleitung wird in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Im südlichen Bereich verläuft die Leitung nach der Verlegung auf eine Länge von ca. 35 m über eine, durch Leitungsrecht gesicherte, Privatparzelle.

e) Vorgesehener Erschließungszeitraum

Das Baugebiet "Schwampenbühl II" ist hinsichtlich der Bauplatzbewerbungen vergeben, so daß mit dem Anschlußgebiet "Hinterer Grund II" 1994 begonnen werden soll.

6. Erschließungskosten

Für das Baugebiet fallen folgende Erschließungskosten (einschließlich der Weppach II Renaturierung und der Falleitungsverlegung) an:

Kostenstand 6/93 einschließlich der Kosten für Planung und Bauleitung (ohne Vermessungskosten).

1. Erschließungsstraße "Zur Dörre" von Wendeplatte bis Einmündung Finkenweg (einschl. Geh- und Radweg)	400.000,00 DM
2. Straßenbau im Erschließungsgebiet mit straßenbegleitenden Geh- und Radwegen und Verbindungsweg zu Semmelweisstraße (befestigter Weg)	710.000,00 DM
3. Wassergebundener Fußweg von der Baarstraße parallel zum Weppach II mit Bachverlegung - Befestigung bei Einmündung in Baarstraße und Neugestaltung Weppach II -	60.000,00 DM
4. Renaturierung des Weppach II	30.000,00 DM
5. Entwässerung (Mischwasser) Erschließungsgebiet und Sammelstraße	1.035.000,00 DM
6. Zusätzlicher Regenwasserkanal für einen Teilbereich	115.000,00 DM
7. Ableitungskanal unterhalb Krankenhaus	410.000,00 DM
8. Wasserversorgung einschl. Umlegung "Falleitung West"	400.000,00 DM
9. Beleuchtung 38 Lampen	235.000,00 DM
10. Verkehrsgrün und Bepflanzungen 23 Bäume, einschl. Büsche, Pflanzkosten und Humusierung	25.000,00 DM
	<hr/>
	3.420.000,00 DM
	=====

Die Kosten werden entsprechend der Realisierung der Bauarbeiten teilweise im Nachtragshaushalt 1993 und im Haushalts- und Wirtschaftsplan 1994 eingestellt.

Teufel
Teufel

