

Stadt Spaichingen



Objektbezeichnung:

"An der K 5913"
Spaichingen

Planinhalt:

Lageplan

Maßstab:

1/500

Gezeichnet:

Bock/Hirt

Gewerk:

Baurecht

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Druckdatum:

19.09.2019

Planbez.:

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GE	II
0,8	1,2
o	DN 0-30°

Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: GE

Vollgeschosse : II

GRZ als Dezimalzahl: 0,8

GFZ als Dezimalzahl, als Höchstmaß: 1,2

Bauweise: o

Dachneigung: DN 0°-30°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

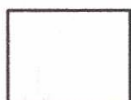
4. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Parkplatz (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche

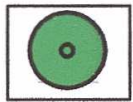
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

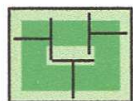


Gewässerschutzstreifen

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

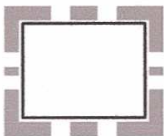


M 1: Pflanzung von Einzelbäumen

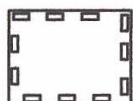


M 2: Entwicklung einer artenreichen Magerwiese

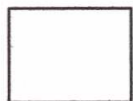
8. Sonstige Planzeichen



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



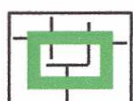
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Von Bebauung freizuhaltenden Flächen
Anbauverbotstreifen - 20 m von K5913



Sichtfeld für die Anfahrtsicht
für Geschwindigkeit 50 km/h



Biotop Nr. 179183270188



Umgrenzung von Bebauung
freizuhaltenden Fläche

Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| 1. | Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 05.03.2018 |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 10.03.2018 |
| 3. | Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der TöB | 05.03.2018 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 19.03.2018 - 20.04.2018 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlichen Belange | 19.03.2018 - 20.04.2018 |
| 6. | Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 29.04.2019 |
| 7. | Beschluss über die öffentliche Auslegung | 29.04.2019 |
| 8. | Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses | 11.05.2019 |
| 9. | Benachrichtigung der Behörden (TöB) über Auslegung | 29.05.2019 |
| 10. | Öffentliche Auslegung | 20.05.2019 - 24.06.2019 |
| 11. | Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR | 30.09.2019 |
| 12. | Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 30.09.2019 |
| 13. | Öffentliche Bekanntmachung | 12.10.2019 |
| 14. | Bestätigung der Rechtskraft | |

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den

23.10.2019

Christian Frank



Stadt Spaichingen

19.09.2019

Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „An der K5913“

Der Gemeinderat hat am 30.09.2019 den Bebauungsplan „An der K5913“ 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 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 19.09.2019
- Anlage 2 – Plan (Titel: Satzung, Maßstab: 1:1000) vom 19.09.2019
- Anlage 3 – Begründung vom 19.09.2019

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Plan vom 19.09.2019.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

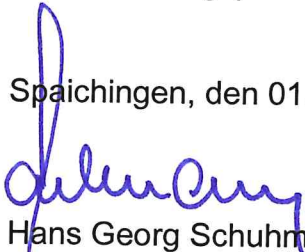
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 01.10.2019


Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister



Stadt Spaichingen

19.09.2019

Landkreis Tuttlingen

Satzung

über die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften zum „An der K5913“

Der Gemeinderat hat am 30.09.2019 die Festsetzung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der K5913“ 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 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 19.09.2019

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Plan vom 19.09.2019.

§ 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 Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Spaichingen, den 01.10.2019


Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister



Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„An der K5913“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 19.09.2019

Inhalt

1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO).....	4
2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	4
2.4 Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	5
2.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
2.6 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	5
2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	6
2.8 Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB).....	7
2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	7
2.10 Hinweise.....	10

Landkreis Tuttlingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 19.09.2019 werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

festgelegt:

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017, (BGBl. S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786);
- 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. 2010 S. 357, ber. S. 416) letzte berücksichtigte Änderung: §§51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (I 3370), Berichtigung vom 12.04.2018 (I 472) ist berücksichtigt;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist;
- 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

Landkreis Tuttlingen

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 11 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) in Kraft getreten am 01. Januar 2014;

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet (G) nach § 8 BauNVO. Demnach sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ). Die Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

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

2.4 Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

2.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße „Eschenwasen“.
- Einzelzufahrten vom Grundstück zur K 5913 und zur geplanten B14 neu sind nicht zugelassen.
- Entlang der K 5913 und B 14 ist gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit einer Breite von 15 m bzw. 20 m freizuhalten;
- Innerhalb der Anbauverbotszone von 15 m zur K 5913, dürfen Stellplätze errichtet werden, es ist ein Mindestabstand von 5 m zur K 5913 einzuhalten. Wird dieser Mindestabstand von 5 m unterschritten, so müssen Schutzplanken im gefährdeten Bereich angebracht werden.
- Zur K 5913 ist ein Blendschutzzaun zu errichten. Dieser ist außerhalb des Straßengrundstücks zu errichten.
- Die im Planteil eingezeichneten Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch mögliche Stellplätze dürfen diese nicht beeinträchtigen.

2.6 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Schmutzwasser des Gewerbegebietes wird über das Kanalsystem der bestehenden Gewerbegebiete Eschenwasen I, II und III der Kläranlage Spaichingen zugeführt. Eine Ableitung über die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße ist nicht zulässig.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.7.1 Im Süden der Gewerbefläche wird zu Gunsten des 2. Bauabschnittes ein Geh- / Fahr- / und Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

2.7.2 Gewässerrandstreifen. Zum Schutz des fließenden Gewässers ist beidseitig des Unterbach I ein 5 m breiter Schutzstreifen angelegt worden (siehe Einzeichnung im Bebauungsplan).

2.7.3 Nach § 68 b WG sind in den Gewässerrandstreifen folgende Vorgaben einzuhalten:

- Bestehendes Grünland darf nicht in Ackerland umgebrochen werden;
- der Umgang mit und die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen ist nicht erlaubt;
- es dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten, Verkehrsflächen, Erdauffüllungen oder Komposthaufen errichtet werden;
- Landwirtschaftliche Nutzungen sind innerhalb der Gewässerrandstreifen unter Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ grundsätzlich zugelassen. Die Vorschriften der Düngeverordnung (DüngeV) und des Pflanzenschutzgesetzes (PflSchG) sind dabei allerdings zwingend zu beachten;
- In den Gewässerrandstreifen sind (standortgerechte) Bäume und Sträucher zu erhalten und ein aus gewässerökologischer Sicht hochwertiger Bewuchs zu entwickeln;
- Pflegemaßnahmen an Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 1.10. - 28.02. zulässig (§ 43 NatSchG). Darüber hinaus sind die Vorgaben der nach § 68a WG aufzustellenden Gewässerentwicklungspläne zu berücksichtigen.
- Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind im ganzen Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu dulden.

Landkreis Tuttlingen

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

2.8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind gärtnerisch zu gestalten.

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

2.9.1 Minderungsmaßnahme M1 (Pflanzung von Einzelbäumen)

Auf der öffentlichen Grünfläche sind 3 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Der Stammumfang (BHU) muss bei der Pflanzung mindestens 18 – 20 cm betragen.

In den ersten 5 – 10 Jahren ist je nach Bedarf ein Erziehungsschnitt und danach bei Bedarf ein Erhaltungsschnitt zu gewährleisten.

2.9.2 Minderungsmaßnahme M2 (öffentliche Grünfläche)

Die öffentliche Grünfläche ist als artenreiche Magerwiese anzulegen. Dazu ist geeignetes autochthones Saatgut (bspw. Salbei-Glatthafer-Wiesenmischung oder artenreiche Glatthaferwiese) einschlägiger Saatgutvermehrter oder Heudrusch-/Wiesendrusch der Herkunftsregion 13 (Schwäbische Alb) zu verwenden.

I.d.R. sollte das Saatgut im Herbst (September/Okttober) in ein durch Pflug/Kreiselegge/Grubber/Krümelfrau vorbereitetes Saatbett ausgebracht werden. Die Saatmenge richtet sich nach den Empfehlungen der Saatgutlieferanten.

Eine frühe Erstpflge der Ansaat im nächsten Frühjahr ist erforderlich, um konkurrierende einjährige Ackerunkräuter zurück zu drängen.

Anschließend ist die Fläche 2-mal im Jahr zu mähen - erster Schnitt Anfang Juni, zweiter Schnitt ab September.

Das Mähgut ist abzufahren.

Landkreis Tuttlingen

Eventuell kann auch eine späte Beweidung im Herbst mit anschließender Nachpflege erfolgen.

2.9.3 Allgemeine Minderungsmaßnahmen

- Die Befestigung von Stellplätzen, Arbeits- und Lagerflächen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches), soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.
- Unbelasteter Oberboden ist - sofern er nicht zum Ausgleich über ein Oberbodenmanagement herangezogen wird - bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.
- Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser und Pufferung von Niederschlagswasser anzulegen.
- Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen und durch die Südorientierung des Baugebietes begünstigt. Solarnutzung ist auch parallel zu extensiver Dachbegrünung möglich.

Landkreis Tuttlingen

- Bei der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Flächen (Außenanlagen) sollten standortgerechte Gehölze und Saatgutmischungen gemäß den Pflanzenlisten verwendet werden.

2.9.4 Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme

- Während der Bauphase werden durch Baubetrieb (Menschen und Maschinen) sowie Baustelleneinrichtung und -verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, Beeinträchtigungen auch im Bereich der angrenzenden Ackerflächen verursacht, die sich negativ auf die Avifauna auswirken können. Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind deshalb auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, um keine erhebliche Störung auszulösen.
- Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen 30. September und 1. März zulässig.
- Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- Bei Zäunen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Feldwegen ist der Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden offen zu halten um Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht zu behindern (Durchschlupf).

2.9.5 Schonender Umgang mit Boden

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

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt 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 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. im Hinblick auf erfolgte Fahrspuren) aufzulockern.

2.9.6 Schutz öffentlicher Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die als „Öffentliche Grünflächen“ ausgewiesenen Bereiche nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

2.10 Hinweise

2.10.1 Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bislang nicht erfasste Flurdenkmale (z.B. Feldkreuze, historische Grenzsteine) oder noch nicht bekannte archäologische Funde gefunden werden, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg sofort zu benachrichtigen.

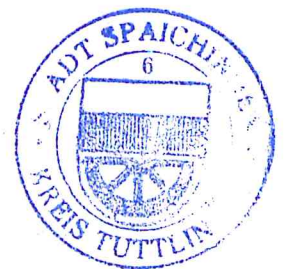
2.10.2 Archäologische Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weitere Erd- und Ausbauarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post: Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenveränderungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Spaichingen, den 01.10.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister


i.A. Christian Frank



Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„An der K5913“

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 19.09.2019

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	2
2.1.1	Gebäudehöhen	2
2.1.2	Oberflächenwasser	2
2.1.3	Solaranlagen.....	3
2.2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 7 LBO).....	3
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) ..	3
2.3.1	Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutz	3
2.3.2	Abgrabungen und Auffüllungen.....	4
2.3.3	Grünflächen	4
2.4	Niederspannungsfreileitung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).....	4
3	Ordnungswidrigkeiten.....	4
4	Hinweise	4
4.1	1. RP Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	4
4.2	RP Freiburg –Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	5

Landkreis Tuttlingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.09.2019 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 19.09.2019 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) letzte berücksichtigte Änderung: §§51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

2.1.1 Gebäudehöhen

- Die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt.
- Die maximale Gebäudehöhe wird auf 8 m festgelegt

2.1.2 Oberflächenwasser

LKW-Stellplatzflächen, Fahrgassen, Lager- und Hofflächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser muss gegebenenfalls über eine Abwasservorbehandlungsanlage auf dem Grundstück und unter Einhaltung der betrieblichen Schutzmaßnahmen in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Landkreis Tuttlingen

PKW-Stellplätze sowie Lager- und Hofflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe transportiert oder gelagert werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflaster mit mindestens 2 cm Fugenabstand, Rassengittersteine etc.). Die Pflasterungen dürfen nicht auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden.

2.1.3 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie auf dem Dach so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 7 LBO)

Werbeanlagen sind zulässig nur im Vernehmen mit dem Bauamt der Stadt Spaichingen.

Außenwerbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone dürfen die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Fremdwerbeanlagen sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutz

Sofern Einfriedungen ausgeführt werden, sind sie als Gehölzhecke aus standortgerechten Gehölzen oder als transparente Drahtgeflechtzäune auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen.

Sichtschutz und Lärmschutz-Einfriedungen aus Holz, Metall, Mauerwerk, Naturstein müssen mindestens 5,00 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Sichtschutz und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, im Bereich der Sichtflächen (Sichtdreiecke) an Straßeneinmündungen jedoch nur max. 80 cm hoch sein.

2.3.2 Abgrabungen und Auffüllungen

Geplante Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Grundstücksgrenze hin abzuböschten und zu begrünen. Sollen auf einer Aufschüttung noch zusätzlich Einfriedungen oder Sichtschutz angebracht werden, sind dort nur lebende Einfriedungen zulässig.

Aufschüttungen sind durch Gabionen (steinverfüllte Gitterkörbe) oder hinterbetonierte Naturstein-Stützmauern einzufassen.

2.3.3 Grünflächen

Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

Extensive Dachbegrünungen (wenn vorhanden) werden zu 50 % auf die Grundstücksbegrünung angerechnet.

2.4 Niederspannungsfreileitung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Kabel, Freileitungen und Leitungen aller Art sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig (dies gilt nicht für die bestehenden Hochspannungsleitungen).

3 Ordnungswidrigkeiten

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

4 Hinweise

4.1 1. RP Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 -

Landkreis Tuttlingen

Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208- 3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4.2 RP Freiburg –Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse

http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht

(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

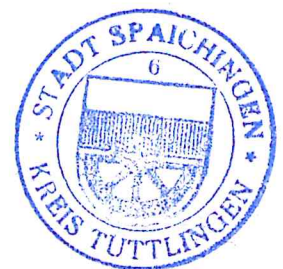
Allgemeiner Hinweis

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen.

Spaichingen, den 01.10.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister


i.A. Christian Frandl



Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„An der K5913“

Begründung

Stand: 19.09.2019

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
2	Planungsrechtliche Situation	2
2.1	Bebauungsplanverfahren	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
3	Plangebiet, Bestand	3
3.1	Lage des Plangebietes	3
3.2	Räumliche Einordnung	3
4	Plankonzeption	3
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
4.2	Städtebauliches Konzept.....	4
4.3	Verkehrerschließung.....	4
4.3.1	Ruhender Verkehr.....	4
4.3.2	Fahrverkehr.....	4
4.4	Flächengliederung	4
5	Umweltbelange	5

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Spaichingen entspricht mit der beabsichtigten Bauleitplanung den Erfordernissen eines erweiterungswilligen örtlichen Gewerbebetriebes.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.03.2018 den Einleitungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „An der K5913“ gefasst. Es wurde auch die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Den planbetroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde hierzu die Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

Im Zuge des Verfahrens wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt. Eine zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird nach Erlangen der Rechtskraft erstellt und dem Planwerk beigelegt.

2.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 6. Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt:

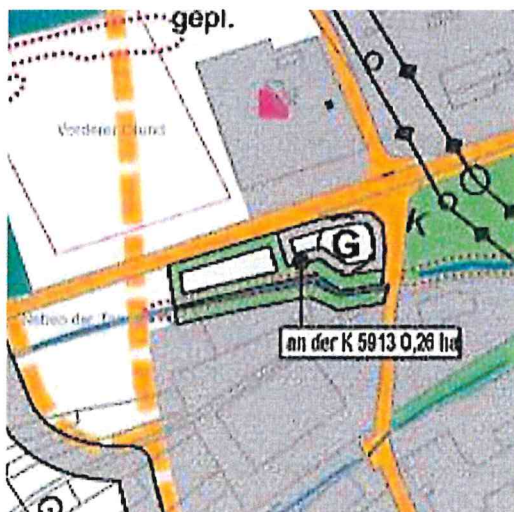


Bild: 6. Fortschreibung FNP - Auszug

Landkreis Tuttlingen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wird den Darstellungen der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprochen.

3 Plangebiet, Bestand

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im süd-westlichen Teil der Stadt Spaichingen und grenzt im Norden direkt an die K5913 an. Nach Westen schließen weitere Ackerflächen an, bzw. die Planung der zukünftigen Umgehungsstraße B 14 neu. Im Süden grenzt der Bebauungsplan direkt an eine Feldhecke, die nach §30 BNatSchG als Biotop kartiert ist. Die Feldhecke verläuft entlang des Unterbach II, welcher den Geltungsbereich nach Süden abschließt. Nach Osten und in Anschluss an das geschützte Biotop folgen weitere Gewebeflächen.

Der Bebauungsplan „An der K5913“ bildet die noch freie Grünfläche zwischen den Gewerbeflächen „Eschenwasen“ und der gleichnamigen Straße, der Kreisstraße 5913, sowie der geplanten Umgehungsstraße im Westen des Geltungsbereichs.

3.2 Räumliche Einordnung

Die Fläche des Plangebietes beträgt:	ca. 0,48 ha
Höhenlage in m ü. NN:	ca. 681,00 m ü. NN
Länge Nord-Süd (im längsten Abschnitt):	ca. 50 m
Länge Ost-West (im längsten Abschnitt):	ca. 165 m
Das Plangelände fällt von Westen nach Osten um	ca. 6 m ab.

4 Plankonzeption

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung wird wie folgt festgesetzt.

- Im Norden: K5913, Flst. Nr. 661
- Im Süden: Flst. Nr. 608/6

Landkreis Tuttlingen

- Im Westen: Restliche Teilfläche Flst. Nr. 608/7
- Im Osten: Flst. Nr. 610, Ortsstraße Eschenwasen

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet schließt sich an die schon vorhandenen Gewerbeflächen der Gebiete Eschenwasen I, II und III an. Die geplante Entwicklung schafft einen Lückenschluss einer Restfläche, zwischen den Gebieten Eschenwasen, dem Unterbach, der K5913 und der geplanten Umgehungsstraße B 14.

Die Gebäude werden als 1,2 geschossige Bauten ausgeführt. Die zur Verfügung gestellte Baufläche sollte die Umsiedlung eines ortansässigen Betriebes vereinfachen und dessen zukünftige Erweiterung ermöglichen.

Entlang der K5913 und der B 14 sind Anbauverbotstreifen einzuhalten, die entlang der Kreisstraße 15 m und an der Bundesstraße 20 m betragen.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der K5913“ werden keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Vielmehr soll der ruhende Verkehr vollständig auf privaten Grundstücken stattfinden.

4.3.2 Fahrverkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße „Eschenwasen“. Über die Straße „Eschenwasen“ wird der Planbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Zufahrt in das Plangebiet ist nur von der Straße „Eschenwasen“ zulässig. Einzelzufahrten zur K5913 und zur zukünftigen B 14 neu sind nicht zulässig.

4.4 Flächengliederung

Bruttobauland (Geltungsbereich des B-Plans)	4.775 m ²	100,0 %
Gewerbegebiet	2.264 m ²	47 %

Landkreis Tuttlingen

Öffentliche Verkehrsflächen	801 m ²	17 %
Öffentliche Grünflächen / Gräben	1.496 m ²	31 %
Private Grünflächen	214 m ²	5 %

5 Umweltbelange

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauNVO durchgeführt. Die hierin ermittelten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht bewertet und der naturschutzrechtlich erforderliche Umfang wurde im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG ermittelt.

Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden entsprechend den durchgeführten Abwägungen Maßnahmen vorgeschlagen, die während der Entwurfsaufstellung in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Plananpassungen übernommen wurden.

Spaichingen, den 01.10.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister


A. Christian Franke

