

Bebauungsplan „Lehmgrube III“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 07.03.2013 und den örtlichen Bauvorschriften vom 07.03.2013 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 vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S. 358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ,
§§ 1 -15 BauNVO

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude,

sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zugelassen werden:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Geschäfts- und Bürogebäude

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude

Läden

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

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

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

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Immissionsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Lärmpegel des Gewerbegebiets

Das Gewerbegebiet östlich des Baugebiets ist als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE ME) mit „nicht wesentlich störende Betriebe nach § 6 BauNVO“- (Mischgebiet)- festgesetzt.

6.2 Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen:

Es sind für das geplante Mischgebiet folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (DIN 4109).

Lärmpegelbereich I, bis 55 dB(A):

Keine Einschränkungen, Schallschutzfenster Klasse 1, $R_w' = 30$ dB (Schalldämmmaß)

Lärmpegelbereich II, 56 - 60 dB(A):

Keine wesentlichen Einschränkungen, Schlafräume sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig, falls nicht möglich indirekte Belüftung von der lärmabgewandten Seite oder Einbau von Schalldämmlüftern in den Fenstern; Schallschutzfenster Klasse 2 $R_w' > 32$ dB

6. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
§§ 12-14 BauNVO

6.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen.

6.2 Nebenanlagen

6.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen.

6.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.

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

7.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

7.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

8. **Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

8.1 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zweckbestimmung : ÖF 1 Schutzgrün

Die Grünfläche ist entsprechend der Vorgaben des Umweltberichts und der Eingriffs- und Ausgleichsregelung grünordnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten.

8.2 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

9.1 Schonender Umgang mit Boden

Erdarbeiten sollen 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. Fahrspuren) aufzulockern.

9.2 Schutz von Vegetationsflächen

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

9.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

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

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den.....

Schuhmacher
Bürgermeister