

Bebauungsplan „Heidengraben II“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 16.03.2015 und den örtlichen Bauvorschriften vom 16.03.2015 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 (PlanzV) 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 01.03.2010 (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 §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ,

§§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Nicht zugelassen werden:

- nicht der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen ;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

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.

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

- #### 4. Stellung der baulichen Anlagen

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

§ 37 LBO

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

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

3

- 7.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.
- 7.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.
- 7.2.3 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.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und 26 BauGB

- 8.1 Straßenverkehrsflächen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- 8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Mischverkehrsfläche herzustellen.

Zweckbestimmung:

VB	Mischverkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich - StVO Z. 325
F + R	Fuß- und Radweg - StVO Z. 240

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

- 9.1 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.
- 9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:
 - 9.2.1 Als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spaichingen zur unterirdischen Ableitung der Abwässer der Grundstücke unterhalb der oberen Ringschließung.
 - 9.2.2 Als Leitungsrecht zugunsten der BWV- Bodenseewasserversorgung- (Legende: BWV-Leitung nutzungsbeschränkt) und der LWL Kabeltrasse.

10. Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzbindung und Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

- 10.1 Öffentliche Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplans zu gestalten und zu unterhalten.

Pflanzbindung Grünzug Heidengraben

Der Heidengraben entsprechend der Planzeichnung und dem Grünordnungsplan ist als Grünzäsur freizuhalten (Vermeidungsmaßnahme V3)

Zweckbestimmung: ÖF 1 Hochwasserrückhaltebecken (HRB)

Das Hochwasserrückhaltebecken ist nach der Fertigstellung einzugrünen. Die nördlich anschließende Grünfläche ist mit 5 großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste zu bepflanzen. (Ausgleichsmaßnahme A1, A6)

Zweckbestimmung: ÖF 2 Streuobstwiese

Die Fläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Fläche starkwüchsigen Obstbäumen und großkronigen Mostobstsorten herzustellen. (Ausgleichsmaßnahme A2)

Zweckbestimmung: ÖF 3 Eingrünung des Ortsrandes

Die ausgewiesene Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, mit Obsthochstämmen zu bepflanzen und mit einem kleinen Sitzplatz mit zwei großkronigen Laubbäumen zu gestalten. (Ausgleichsmaßnahme A2)

- 10.2 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind groß- bis mittelgroßkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden. (Ausgleichsmaßnahme A3)

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 11.1 Gewässerrandstreifen am Heidengraben

Beiderseits des Heidengrabens ist jeweils ein 10m breiter Schutzstreifen freizuhalten.

- 11.2 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. (Vermeidungsmaßnahme V4).

Zum Schutz der Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtsbereiche sind während der Bauabwicklung Vorkehrungen zu treffen. (Vermeidungsmaßnahme V 5)

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 Zeitraum für die Baufeldräumung wird von September bis März eingeschränkt, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme).

11.3 Schutz von Vegetationsflächen

Vegetationsflächen außerhalb der Baugrundgrundstücke dürfen nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

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

11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen. (Vermeidungsmaßnahme V6)

12. Pflanzgebot und Unterhaltung

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (**HPNV**).

12.1 Öffentlicher Bereich

Die zeichnerisch dargestellten Standorte sind mit 23 großkronigen Laubbäumen I. Ordnung zu bepflanzen. Soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern, können auch mittelgroßkronige Bäume gepflanzt werden. (Ausgleichsmaßnahme A3)

12.2 Pflanzbindung und Unterhaltung

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

Sonst ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste gesetzt werden. (Ausgleichsmaßnahme A4)
Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

13.1.1 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 0,8m zulässig.

13.1.2 Freihaltetrasse der BWV und der GasLINE

Die nordwestlich und nordöstlich liegende Freihaltezone zur Sicherung der Hauptleitung der BWV und der LWL - Lichtwellenleitung darf nicht bebaut oder mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden.

Die Schutzstreifen betragen gemäß DVGW Regelwerk (W 400-1):

Nennweite	Schutzstreifenbreite
bis DN 400	6 m
über DN 400 bis DN 600	8 m
über DN 600	10 m
über DN 1100	12 m
Kabel	4 m

Bei den Anlagen der BWV handelt es sich um Hochdruckwasserleitungen bis 40 bar incl. Zubehör (z.B. Schächte, Steuerkabel, Entleerungsanlagen etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Alle Maßnahmen, die die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen gefährden können sind zu unterlassen. Der Zugang zu den BWV-Anlagen - insbesondere der Schutzstreifen - ist für BWV-Beauftragte uneingeschränkt und jeder Zeit zu gewährleisten.

Innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. nicht gestattet:

- a) Die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u.ä.)
- b) Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgen. Sträucher, Buschobst u.ä.)
- c) Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.)
- d) Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern

- e) Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät
- f) Die Freileitung von BWV-Anlagen

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, Tel. 0711/973-0, rechtzeitig vorab schriftlich zu Stellungnahme und Freigabe vorzulegen:

- g) Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV.
- h) Geplante Geländeänderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.)
- i) Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.)
- j) Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Auswirkungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen u.ä.)

13.1.3 Freihaltetrasse für spätere Erschließungen

Die unter 12.1.2 aufgeführten Flächen sind ebenso wie die südwestlich liegende Freihaltezone für die Erschließung des geplanten Wohnbaugebiets „Hochsteigtal“ vorgesehen. Eine Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

13.1.4 Bodenaushub

Die einzelnen Bauanträge werden ein konkretes Vermeidungs- und Verwertungskonzept für die zu erwartenden Bodenaushubmengen beifügen müssen.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den.....2015