STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

19.12.2007/ 18.03.2008/ 07.07.2008

Bebauungsplan „Gartenstraße“/ Teilaufhebung Heidengraben I

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.12.2007/ 18.03.2008/ 07.07.2008 und den örtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2007/ 18.03.2008/07.07.2008 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316-Novelle BauGB 2007).

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 14.12.2004 (GBl.S. 578).

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) — § 4 BauNVO

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zugelassen werden:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze oder zwingend vorgeschrieben

Gebäudehöhen

Firsthöhen und Traufhöhen werden entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone und der Systemskizzen A und B als Mindest-(mind.) und Höchstwerte (max.) vorgeschrieben.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen bezieht sich jeweils auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, diese wird im Genehmigungsverfahren festgesetzt.

Traufhöhe (TH)
Als maximale Traufhöhe TH wird das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Aussenwand mit der Dachhaut definiert.

Firsthöhe (FH)
Als maximale Firsthöhe FH wird das Maß des höchsten Punktes des Daches (First) definiert.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
§§ 22BauNVO

entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

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

Sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Dachüberstände sind bis zu 0,5m über die Baugrenze zulässig

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Entsprechend dem Planeinschrieb werden als Höchstgrenze pro Einzel- und Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten festgesetzt

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

7.1 Garagen und Stellplätze

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

7.2 Nebenanlagen

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.

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

8.1 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.

8.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

8.2.1. als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spaichingen zur unterirdischen Ableitung des *Ab*wassers des Grabens am Heubergwanderweg ;

8.2.2 als Leitungsrecht zugunsten der ENBW zur Sicherung der Zufahrt zur Transformatorenstation am Gebäude Gartenstraße 22.

9. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

9.1 *Öffentliche Grünflächen* entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zweckbestimmung: ÖF 1 Pflanzgebot

Diese Fläche ist als Standort für zwei mittelkronige Laubbäume herzustellen

Zweckbestimmung: ÖF 2 Pflanzgebot

Diese Fläche ist als Standort für fünf mittelkronige Laubbäume herzustellen

9.2 *Private Grünflächen* entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

10.1 *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.

10.2 *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.

Schuhmacher
Bürgermeister