

599/1



BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE SPAICHINGEN

OBJEKT BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB
1: 500

DELLINGER WEG

PLAN NR.

GEFERTIGT
18.11.85/22.04.86

ÄNDERUNGEN
10.7.86

GESEHEN
SL.



ZEICHENERKLÄRUNG

GE GEWERBEGEBIET

GE^{ME} GEWERBEGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG

GI INDUSTRIEGEBIET

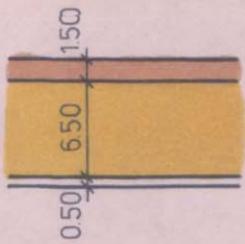
MI MISCHGEBIET

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

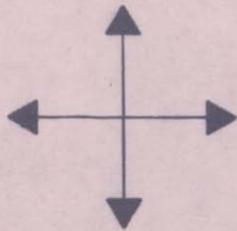
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

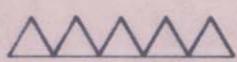
0-40° DACHNEIGUNG



GEHWEG
FAHRBAHN
SICHERHEITSTREIFEN



FIRSTRICHTUNG



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



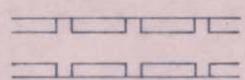
BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



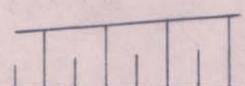
MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN



EVS-LEITUNG



PFLANZENEMPFEHLUNG



BÖSCHUNG



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG

Tuttlingen, den 16. Okt. 1986

Landratsamt

J.A.

Teufel

Verfahrensvermerke

1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ...18.11.85.....
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ...07.12.85.....
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ...21.12.85.....
4. Bürgerbeteiligung ...12.12.85.....
5. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat ...05.05.86.....
6. Öffentliche Auslegung ...23.5.-23.6.86
7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange ...22.05.86.....
8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat ...08.07.86.....
9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat ...08.07.86.....
10. Vorlage an das Landratsamt ...22. Juli 1986.....
11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes ...30. Juli 1986.....
12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung ...16. Okt. 1986.....
13. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung ...7. Nov. 1986.....
14. Bestätigung der Rechtskraft

Verfahren beglaubigt

Spaichingen, den 14.07.1986



[Signature]
Teufel *hmu.*
Bürgermeister

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	

Bebauungsplan

"Dellinger Weg"

	Inhalt	Satzungsbeschluss	Begründung	Textfestsetzungen	Lageplan	Genehmigung Landratsamt	Rechtskraft
				Textfestsetzungen Lageplan			
Urfassung		8.7.1986	29.4.86	18.11.1985 22.4.1986		16.10.86	7.11.1 8.11.86
1. Änderung	Pergolen, Geräte und Geschirrhütten	14.9.92					
2. Änderung	hinsichtlich Eink.zentren, großfl. E. beziehe	26.1.98				22.4.98	2.1 3.5.98
3. Änderung	7.5.2002		- siehe Beb.plan "Hinter Grund I"		I		15.6.02
4. Änderung			3. Änderung "Dellinger Weg" (Teilbereich)				
5. Änderung							
6. Änderung							

AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN



Stadt Spaichingen

Amtliche Bekanntmachung

Inkrafttreten der Änderung von Bebauungsplänen

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat in öffentlicher Sitzung am 26. 1. 1998 die Änderung der nachstehend aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen. Die Beschlüsse wurden auf Grund von § 233 Baugesetzbuch (BauGB) dem Landratsamt angezeigt.

Mit Erlasse vom 22. 4. 1998 AZ: 11.621.41 hat das Landratsamt eine Verletzung von Verfahrensvorschriften nicht geltend gemacht.

Die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne wurden dahingehend geändert, daß hinsichtlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben die Baunutzungsverordnung von 1990 gilt (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1200 m² Geschoßfläche sind nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, siehe § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).

- a) »Max-Planck-Straße I« (Hausener Straße)
- b) »Max-Planck-Straße II« (HLandweg)
- c) »Max-Planck-Straße III«
- d) »Max-Planck-Straße IV«
- e) »Max-Planck-Straße V«
- f) »Max-Planck-Straße VI«
- g) »Wangen I«
- h) »Eschenwasen I«
- i) »Dellinger Weg«
- j) »Mühlacker«

Die Änderung der Bebauungspläne tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 12 BauGB).

Die Bebauungsplanänderungen können bei der Stadt Spaichingen, Zimmer 30, Marktplatz 19, 78549 Spaichingen, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Planänderungen einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 27. 8. 97 (BGBl. I, S. 2141) 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 S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. 5. 87 (Gesetzblatt S. 161) gelten die Bebauungsplanänderungen – sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen sind – 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 Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, 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 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Bebauungsplan "Dellinger Weg" in Spaichingen
Begründung nach § 9 (8) BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zwei Gewerbebetriebe am Dellinger Weg haben in den letzten Jahren stark expandiert und benötigen dringend Erweiterungsflächen in Richtung Westen. Eine Verlagerung kommt nicht in Frage, weil die vorgenommenen Investitionen der Betriebe bereits zu hoch sind. Als Riegel für die Betriebs-erweiterungen fungierte bis zum Herbst 1985 die geplante Umgehung der B 14. Im November 1985 hat der Gemeinderat beschlossen, die geplante B 14 nach Westen zu verschieben.

Die Zustimmung des Straßenbauamtes zur Trassenverschiebung war die Voraussetzung zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Der Gemeinderat hat daraufhin am 18.11.1985 beschlossen, für das Gebiet "Dellinger Weg" einen Bebauungsplan aufzustellen. Beim Abwägungsgebot für die Bauflächen-erweiterung spielte für die Gemeinde die Arbeitsplatzsicherung und Arbeits-platzterhaltung eine wesentliche Rolle. Bei beiden Firmen steht unter anderem auch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Vordergrund.

2. Rechtsverhältnisse

Im genehmigten Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die überplante Fläche nur teilweise als Gewerbegebiet enthalten. Nach Verschiebung der geplanten Trasse der B 14 kann die aus-gewiesene Gewerbefläche um ca. 60 m nach Westen, mit einer Bebauung bis an den Schutzstreifen der 10 KV-Leitung der EVS, ausgedehnt werden.

Für den Planbereich gab es bis heute keine verbindliche Bauleitplanung. Der Geltungsbereich wird gebildet durch die Schuraer Straße (K 5913) im Süden, den Dellinger Weg im Osten, die Straße Im Grund sowie die Parzellen 6051/1, 265 und 6051/2 im Norden und durch die Parzellen 279 und 6070/1 im Westen.

Das bestehende Transportbetonwerk westlich des zum Teilausbau vorgesehenen Feldweges Nr. 57 wurde in den Geltungsbereich einbezogen.

3. Bestand

Die Gewerbegrundstücke sind bis zur Parzelle 6069/1 bebaut. Im Mischgebiet nördlich des Weppach ist die Bebauung mit noch 2 bis 3 Gebäude auf den Parzellen 6069/20, 6069/21 und 6062/1 möglich. Ansonsten ist eine Neube- bauung nur in den Erweiterungsflächen auf Parzelle 6069/1 südlich vom Weppach vorgesehen. Die Parzelle 6091/1 nördlich vom Weppach sowie die Parzelle 6092/2 und circa die halbe Fläche der Parzelle 6069/21 sind zur Bebauung derzeit nicht vorgesehen.

Darüberhinaus dürfen diese Flächen auch nicht als Lager- oder Parkflächen (Stellplätze) genutzt werden. Für die Flächen nördlich vom Weppach ist eine landwirtschaftliche Nutzung wie bisher geplant.

Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen sind im Bereich der Gewerbegebietserweiterung nicht erforderlich. Die große Anschlußparzelle 6069/1 befindet sich im Eigentum der Stadt. Der Weppach quert das Plangebiet von Westen nach Osten. Der Bach soll weiterhin offen geführt werden. Ein 8,0 m breiter Schutzstreifen bleibt im Eigentum der Gemeinde. Nördlich des Baches ist ein ausreichend breiter Unterhaltungstreifen innerhalb des Schutzstreifens vorhanden.

Östlich des Dellinger Weges grenzt an das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA). Aus immissionsschutztechnischen Gründen wird es daher erforderlich, das Gewerbegebiet entlang des Dellinger Weges auf eine Breite von ca. 45 m als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Die Art der Einschränkung wird dahingehend festgelegt, daß dort nur Betriebe bzw. Gebäude zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4. Erschließung

4.1 Fahrverkehr

Der Feldweg Nr. 57 wird auf eine Länge von ca. 130 m von der K 5913 aus, auf 6,50 m Breite mit einseitigem Gehweg und Wendehammerabschluß ausgebaut. Weitere öffentliche Verkehrserschließungen sind nicht erforderlich. Die Einmündung in die K 5913 wird verkehrsgerecht - mit den notwendigen Abbiegespuren - angeschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den privaten Grundstücken vorgesehen und von den Grundstückseigentümern in ausreichender Zahl auf deren Kosten angelegt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen und über die Straße vor Gruben entwässert. Mittelfristig soll im Bereich des Weppach in östlicher Richtung ein neuer Kanal gebaut werden. Nach dessen Fertigstellung könnte, falls sich ein Bedarf ergibt, ein neuer Entwässerungskanal im Plangebiet gebaut und am Dellinger Weg an den geplanten Entwässerungssammler angehängt werden. Eine Leitungstrasse im Plangebiet ist vorgesehen.

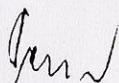
Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls sichergestellt. Neue Versorgungsstationen werden durch den Bedarf und die Entwicklung bestimmt. Die Möglichkeit weitere, auch betriebseigene Stationen zu errichten, ist gegeben. Auf das Vordringlichwerden der Regenwasserbehandlung weist das Wasserwirtschaftsamt hin. Der vom Gemeinderat beschlossene Terminplan wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

5. Kosten - Erschließungskosten (Stand 4/86)

Straßenbau mit Abbiegespur	ca. 200 000,-- DM
Straßenentwässerung (vorl. Ableitung in Weppach)	ca. 45 000,-- DM
Gehweg	ca. 25 000,-- DM
Beleuchtung	ca. 23 000,-- DM
Kanal im Baugebiet bis Dellinger Weg (Bau mittelfristig)	ca. 130 000,-- DM
Gesamtsumme	ca. 423 000,-- DM

Weiterhin können folgende Kosten anfallen:

- a) Verlegung der Wasserleitung (Falleitung West) ca. 110 000,-- DM
- b) Abwassersammler vom Dellinger Weg bis zur
Wolfgrube ca. 170 000,-- DM
- c) Für den Bau der Regenbehandlungsanlagen sind ca. 430 000,-- DM
vorgesehen. Jedoch bezieht sich dieser Betrag
nicht ursächlich auf die Baugebietserweiterung.



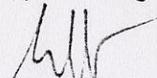
Teufel

18

Nachtrag:

Entsprechend dem Beschluß des Gemeinderates vom 08.07.1986 wird die Straße "Zur Dörre" verlängert. Die unter 5. aufgeführten Kosten erhöhen somit um 55 000,-- DM.

Spaichingen, den 09.07.1986


Wenzler

STADT SPAICHINGEN

Satzung

über den Bebauungsplan "Dellinger Weg"

Nach § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 17. Dezember 1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen den Bebauungsplan "Dellinger Weg" am 8. Juli 1986 als Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteile

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 - 2, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 29.04.1986
2. Lageplan vom 18.11.85, 22.04.86

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3

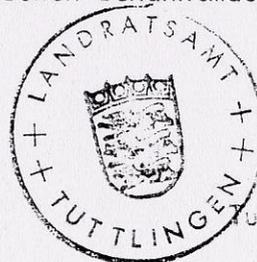
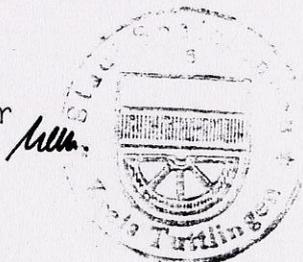
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung nach § 12 BBauG in Kraft.

Teufel

Teufel
Bürgermeister



Bekanntmachung
aufgrund § 11 BBauG
Tutlingen, den 16. Okt. 1986
Landratsamt
T.A.

Teufel

Vorlage für den Gemeinderat Nr. 81/92
für die Sitzung am 14.09.1992

Vereinfachte Änderung verschiedener Bebauungspläne
für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen
sowie Geräte- und Geschirrhütten

*A. Änderung
Jellingner Weg*

Vorgang: Beratung im Technischen Ausschuss am 20.01.92
und Gemeinderat am 16.03.92 (Vorlage 30/92)

I. Sachverhalt

Auf Grund entsprechender Empfehlung des Technischen Ausschusses hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das formelle Verfahren zur vereinfachten Änderung verschiedener Bebauungspläne für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen sowie Geräte- und Geschirrhütten durchzuführen (siehe III.)

II. Stellungnahme der Verwaltung

Um die materiellen Voraussetzungen für die vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB zu erfüllen, wurde das Beabsichtigte am 03.09.92 in den Tageszeitungen bekannt gemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Einwendungen bis zum 08.09.1992 vorgebracht werden können. Hierauf sind keinerlei Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

III. Beschlussvorschlag

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 und § 13 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) wird in den nachstehend aufgeführten Bebauungsplänen folgende Regelung für die Zulässigkeit und Gestaltung von Pergolen sowie Geräte- und Geschirrhütten als

S A T Z U N G

gemäß § 13 Baugesetzbuch beschlossen:

§ 1

Pergolen sind nur zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:

Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m; Abstände zu Grundstücksgrenzen 2,50 m.

Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

§ 2

Geräte- und Geschirrhütten. Zusätzlich zu einer Pergola ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit Ausnahme von Kleintierställen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich. Als Vorgarten gilt derjenige Teil des Grundstücks zwischen dem Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 30 m³ aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriß haben. Die Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen; das Dach ist in Material und Farbe wie das Hauptgebäude einzudecken (Gewächshäuser ausgenommen). Die Firsthöhe darf max. 3,00 m, die Traufhöhe soll ca. 2,00 m betragen. Diese Vorgaben gelten auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen (bis 20 m³ umbauten Raumes).

Hinweis:

Mit Nebenanlagen ist grundsätzlich ein Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Ermittlung des umbauten Raumes sind offene Überdachungen im Anschluß an geschlossene Gebäude mitzurechnen.

§ 3

Bebauungspläne

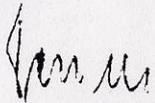
Befangenheit:

1. Lützelesch I	(3. Änderung)	StR. Merkt
2. Lützelesch II	(1. Änderung)	BM Teufel, StRe. Dreher, Dr. Aicher
3. Primstraße I	(1. Änderung)	StR. Schuhmacher
4. Heubergbahndamm	(3. Änderung)	StR. Wenzler
5. Ried-Hochsteig	(5. Änderung)	StRe. Wenzler, Dr. Aicher
6. Rohrentalstraße	(2. Änderung)	StR. Bolsinger
7. Bubsheimer Straße	(1. Änderung)	StR. Thurn
8. Scheibenbühl I	(2. Änderung)	
9. Scheibenbühl II	(1. Änderung)	
10. Griessen	(1. Änderung)	StR. Wenzler, Weißer
11. Schwampenbühl I	(6. Änderung)	BM Teufel, StRe. Wenzler, Klein, Mey
12. Hofener Öschle I	(1. Änderung)	
13. Hofener Öschle II	(2. Änderung)	StRe. Knapp, Thurn
14. Bulzen I/Teilbereich Martin-Luther-Straße	(5. Änderung)	BM Teufel, StRe. Honer, Weißer, Riedmiller, Dreher
15. Robert-Koch-/ Alleenstraße	(1. Änderung)	StRe. Schuhmacher, Germann
16. Taläcker I	(2. Änderung)	StR. Eyrich
17. Taläcker II	(3. Änderung)	BM Teufel, StR. Dr. Aicher
18. Gansäcker I	(4. Änderung)	StR. Klein
19. Gansäcker II	(2. Änderung)	StR. Riedmiller
20. Lache I	(2. Änderung)	
21. Lache II	(4. Änderung)	StR. Wenzler
22. Raine I	(4. Änderung)	StRe. Germann, Mey

23. Raine II	(3. Änderung)	BM Teufel, StR. Honer
24. Längelen	(6. Änderung)	StRe. Dreher, Honer
25. Längelenweg-Ost	(1. Änderung)	.
26. Dellinger Weg	(1. Änderung)	.
27. Wangen I	(4. Änderung)	StR. Schuhmacher
28. Lehmgrube II	(2. Änderung)	.
29. Gunninger Straße	(2. Änderung)	StR. Mey

§ 4

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



Teufel *W. S.*