

1. Änderung Bebauungsplan „Grünzug Rohrentalbach“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 08.10.2015 und den örtlichen Bauvorschriften vom 08.10.2015 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 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
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zugelassen werden:

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

Läden

- 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
§§ 22BauNVO

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. **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 der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

- 6.2 **Nebenanlagen**

- 6.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten 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, 21 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 Leitungsrechte BWV

Leitungsrecht zugunsten der Bodensee-Wasserversorgung entsprechend dem Planeinschrieb.

7.3 Leitungsrechte ENRW

Leitungsrecht zugunsten der ENRW GmbH & Co. KG entsprechend dem Planeinschrieb (entlag des Privatwegs) für die Möglichkeit zur Erstellung eines Gasanschlusses.

8. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

8.1 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

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. Wir weisen darauf hin, dass bei der Planung neuer Baumstandorte das DVGW Merkblatt „GW 125“ zu beachten ist. Bei Pflanzungen im Umfeld bestehender oder geplanter Versorgungsleitungen der ENRW sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

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.

10. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privat und öffentlichen Grünflächen, sowie die Flächen der BWV Leitung und unterirdischen Wiederlager sind von jeglichen baulichen Anlagen (z.B. Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen), Einfriedungen und Aufschüttungen über 0,8 m freizuhalten.

Die Grünflächen bilden eine von sechs Frischluftschneisen für die Luftzufuhr vom Waldbereich am Dreifaltigkeitsberg.

11. Beseitigung von Niederschlagswasser

Für den gesamten Geltungsbereich gelten die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den.....

Schuhmacher
Bürgermeister

1. Änderung Bebauungsplan „Grünzug Rohrentalbach“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 06.07.2015 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 06.07.2015 werden folgende

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. 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)
2. 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. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten:

PD = Pultdach

FD = Flachdach

Die Flachdächer bis 7° Dachneigung sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

- ###### **1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen**
- sind mit begrünten Flach- Pult- oder Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 18° zu versehen.

1.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4 **Dacheindeckungen**

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

1.5 **Solaranlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

1.6 **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von ± 50 cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

2. **Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken**

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

3. **Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe von Einfriedungsmauern darf nördlich der Straße max. 80 cm betragen, südlich maximal 40 cm.

Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

Der Zugang zu BWV Schachtbauwerk E25 (siehe Einschrieb im Plan) ist von der Grabenstraße aus jederzeit, auch motorisiert, ungehindert zu ermöglichen.

4. **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**). Das Pflanzen reiner Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

4.2 **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..

Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das DVGW Merkblatt „GW 125“ zu beachten. Bei Pflanzungen im Umfeld der bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen der ENRW sowie BWV sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

5. **Abgrabungen und Auffüllungen**

- a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- c) Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 26,5 Grad (Höhe:Länge = 1:2), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen. Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe liegen.

6. **Antennen, Satellitenempfangsanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Je Wohngebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

7. **Oberirdische Behälter**

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

8. **Müllbehälter**

Müllbehälter/Mülleimer sind einzuhausen oder mit einem Rankgerüst zu versehen. Das Rankgerüst ist dicht zu begrünen.

9. **Niederspannungsfreileitung** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

C. **Ordnungswidrigkeiten**

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

D. Hinweise

a) Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt. Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.

Spaichingen, den.....

Schuhmacher
Bürgermeister