

## **ANLAGE 2**

STADT SPAICHINGEN  
- Landkreis Tuttlingen -

16.03.2015

### **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.

~~Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO im gesamten Baugebiet nicht überschritten werden. Weitere Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind außer im Bereich 1 a (südöstliche Kettenhäuser) und der offenen Bebauung am östlichen Rand nicht zulässig. (Vermeidungsmaßnahmen V1, V2)~~

~~Hier darf bei beidseitiger Grenzbebauung (Reihenhäuser) die GRZ um 0,1 überschritten werden.~~

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

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

- o offene Bauweise
- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a1 abweichende Bauweise, auch Kettenhäuser zulässig.

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.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zulässig.

6. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Ausnahme bilden die Freihalteterassen der BWV und der GasLINE wo die weiteren Beschränkungen im Sinne Punkt 13.1.2 vorhanden sind.

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

7.1 **Garagen und Stellplätze**

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

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.

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 m<sup>3</sup>. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m<sup>3</sup> 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 Ringerschließung.
  - 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**

- 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**

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 abzuschleifen 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 m<sup>2</sup> 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



## **ANLAGE 3**

STADT SPAICHINGEN  
- Landkreis Tuttlingen -

16.03.2015

### **Bebauungsplan „Heidengraben II“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 16.03.2015 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 16.03.2015 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 02.10.2000 (GBl. S. 518); zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

##### **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:

SD = Satteldach

PD = Pultdach

FD = Flachdach

WD = Walmdach

Bis 10° geneigte Dachflächen sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens zwölf Zentimeter Substratschicht mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und so zu erhalten.

Auch eine einfache extensive Dachbegrünung mit nur minimalem Substrat ist möglich.

Ausnahmen für die Dachterrassen können zugelassen werden wenn:

- Die Terrassen nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> Fläche haben, und
- Die restliche Dachbegrünung als einfache Intensivbegrünung mit minimum 15 cm Substratschicht zu gestalten ist.

Ausnahmen für Sonnenkollektoren/Photovoltaik Elemente können zugelassen werden.

1.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind als Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zu versehen und zu begrünen.

1.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern über 35° Neigung zulässig:

Die Länge der Dachgauben darf max. 50% der Trauflänge betragen.

Gauben und Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von den Giebelwänden und 0,6 m von den traufseitigen Außenwänden einhalten.

Dacheinschnitte dürfen maximal 3 m breit sein.

1.4 **Dacheindeckungen**

Geneigte Dächer sind mit nicht reflektierenden oder nicht glasierten Dachziegeln oder Betonsteinen zu decken. Als Töne sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.

Auf Pultdächern sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen 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. (Vermeidungsmaßnahme V7)

1.5 **Solaranlagen, Regenerative Energien**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie in die Dachfläche so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal genutzt werden.

1.6 **Höhenlage baulicher Anlagen**

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

Aus entwässerungstechnischen Gründen kann von der EFH abgewichen werden, wenn die festgesetzte Gesamthöhe (FH) über der eingetragenen EFH nicht überschritten wird.

## 2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden.

Die Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen:

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. (Vermeidungsmaßnahme V 8)

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

## 3. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune bis max. 1,20m Höhe zulässig.

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

Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

## 4. Abgrabungen und Auffüllungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 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.

## 5. Antennen, Satellitenempfangsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

## 6. Oberirdische Behälter

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

## 7. Müllbehälter

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

**8. Niederspannungsfreileitung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

**9. Trennsysteme**

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.

Ausnahme: im südwestlichen Bereich, wo das Schmutz- und Regenwasser an das dortige Mischsystem angeschlossen werden müssen.

**C. Ordnungswidrigkeiten**

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

**D. Hinweise**

1. RP Freiburg - Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-,Denkmal- und Gesundheitswesen

**Archäologische Denkmalpflege**

Nach aktuellem Kenntnisstand zeichnen sich auf Luftbildern kreisförmige Strukturen ab, bei denen es sich um Hinweise auf vorgeschichtliche Grabhügel handelt. Diese Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Heidengraben II“ in Spaichingen.

Diese archäologisch relevante Fläche ist daher vor der geplanten Bebauung zu untersuchen.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 20 DSchG Baden-Württemberg unverzüglich der Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg (Tel. 0761/208-3570; Fax: 0761/208 3599) zu melden sind.

2. Stadt Spaichingen

- 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.

b) Wendeplatte

An den im Bereich der Wendeplatte liegenden Grundstücken müssen Zäune und Einfriedungen einen Mindestabstand von 1,2 m hinter der Fahrbahnkante einhalten. Dies ist der notwendige Freihaltebereich für den Überhang rangierender Müllfahrzeuge und LKWs.

c) Hebeanlagen

Da innerhalb einzelner Grundstücke starke Höhenunterschiede existieren, können Hebeanlagen erforderlich werden, wenn das Niveau des Kellergeschosses unter der Kanalsohle liegt.

Spaichingen, den.....2015