

## Bebauungsplan „Hinterer Grund I“ - 1. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 18.12.2008 und den örtlichen Bauvorschriften vom 18.12.2007 sowie des Umweltberichts vom 18.12.2008 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
2. <sup>2007</sup> 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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksgebiete

Nicht zugelassen werden:

Schank- und Speisewirtschaften

## 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. Trennsysteme

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.

## 10. Retentionszisternen

Sollte kein öffentliches Retentionsbecken zur Entlastung des Vorfluters errichtet werden, so sind auf allen Grundstücken zwingend Retentionszisternen mit einer Größe von ca. 5m<sup>3</sup> zu errichten, die ein Speichervolumen von ca. 3m<sup>3</sup> und ein Rückhaltevolumen von ca. 2m<sup>3</sup> besitzen. Die Stadt hat ein Betretungsrecht der Grundstücke zur Kontrolle der Drosseleinrichtung dieser Retentionszisternen.

## 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.

b) 110 KV-Kabel der EnBW

Am Westrand des westlichen Teilgebietes verläuft eine 110 KV-Freileitung der ENBW. Die Leitung, die Masten und die 30m-Schutzzone sind in der Planzeichnung enthalten.

Um die Standsicherheit der Maste der 110-KV-Leitung nicht zu gefährden, sind im Radius von 6 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der ENBW zulässig.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen

Spaichingen, den.....

Schuhmacher  
Bürgermeister

## Bebauungsplan „Hinterer Grund I“ - 1. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 18.12.2008 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 18.12.2008 sowie des Umweltberichts vom 18.12.2008 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 14.12.2004 (GBl. S. 578)
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. Dachform und Dachausbildung**

###### **1.1 Dachform, Dachneigung**

Die zulässigen Dachneigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

- 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 in WA 4 und WA 5**

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 der traufseitigen Außenwänden einhalten.

Dacheinschnitte dürfen maximal 3 m breit sein.

#### 1.4 **Solaranlagen**

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.

#### 1.5 **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Höhenlage ist im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

### 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 Straße sind <sup>0,50m</sup> 5m hinter der Grundstücksgrenze zu führen. Einfriedungen als Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,30m – im Bereich der an Straßeneinmündungen freizuhaltenen Sichtdreiecke 0,80m - zulässig

### 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.

#### 4.1 **Öffentlicher Bereich**

In der Schutzzone unter der 110 KV-Freileitung und südlich hinter dem Lärmschutzwall unterhält die Stadt Spaichingen die Grünflächen, Bäume und Sträucher.

Die Renaturierung des Weppach II ist entsprechend der Planung und des Umweltberichtes mit Ufergehölzen entsprechend dem Bestand zu ergänzen

#### 4.2 **Pflanzbindung und Unterhaltung**

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Baum 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.

Zulässig sind:

- Garagen und Lagerflächen entsprechend dem Planeinschrieb

2. **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der Geschosse 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 als Höchstgrenze vorgesehen.

**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

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

ED = Einzel- und Doppelhäuser

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**

- Allgemeines Wohngebiet (WA): Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

- Mischgebiet (MI): Garagen sind zulässig innerhalb der Flächenfestsetzungen des Planeintrags.

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

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

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

7.2.1. als Leitungsrecht zugunsten der ENRW zur Sicherung der Fallleitung West.

7.2.2 als Zufahrtsrecht zugunsten der ENRW am Mast 18 der 110 KV-Freileitung

7.2.3 als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spaichingen zur unterirdischen Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers im Trennsystem aus dem Allgemeinen Wohngebiet WA.

**8. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote** § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

**8.1 Öffentliche Grünflächen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zweckbestimmung: ÖF 1-3 Obstbaumwiese

Erhalt der vorhandenen extensiven Grünlandnutzung mit älteren Obstbäumen, jüngeren Bäumen und Gebüsch, Ergänzung durch zusätzliche Baumpflanzungen

Zweckbestimmung: ÖF 4            Renaturierung Weppach II

Geplante Renaturierung eines Teilabschnitts des Weppach II entsprechend Plan-einschrieb mit naturnaher Linienführung, extensiver Nutzung des Gewässer-randstreifens und Pflanzung von Ufergehölzen

8.2 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

## 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.

**C. Ordnungswidrigkeiten**

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

Spaichingen, den

Schuhmacher  
Bürgermeister