

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Beschluß über die Aufstellung des
Bebauungsplanes durch den Gemeinderat. | 07.05.2002 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 06.07.2002 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 18.04.2002 |
| 4. Bürgerbeteiligung (Anschreiben) | 18.04.2002 |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | 01.07.2002 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 17.07.-17.08.2002 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange/Bürger | 15.07.2002 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den
Gemeinderat | 30.09.2002 |
| 9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan
als Satzung durch den Gemeinderat | 30.09.2002 |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung und Rechtskraft | 12.10.2002 |

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den 16.10.2002



BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR STADT SPAICHINGEN

OBJEKT „HINTERER GRUND II“

MASSTAB

1:500

Bebauungsplan

PLAN NR.

GEFERTIGT

ÄNDERUNGEN

GESEHEN

24.04.2002 / 12.10.2002

AL.

„HINTERER GRUND II“
2. Änderung durch Erweiterung des Bebauungsplanes.

BAUAMT DEN 24.04.2002

MASSSTAB 1 : 500

BAUVORSCHRIFTEN UND
ZEICHENERKLÄRUNG WIE
„HINTERER GRUND II“

MIT DATUM VOM 27.5.93 / 25.10.93

Stadt Spaichingen

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterer Grund II“/2. Änderung und Erweiterung

Auf Grund § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. 1998 S. 137 sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat der Stadt Spaichingen am 30.9.2002 folgende

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterer Grund II“/2. Änderung und Erweiterung erlassen:

§ 1

Bestandteile der Satzung

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

1. Begründung vom 14.06.2002
2. Lageplan vom 24.04.2002

Hinweis: Als bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinterer Grund II“ vom 27.05.1993/ 25.10.1993.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Spaichingen, den 30.09.2002

Teufel
Bürgermeister

G:Bauamt/Grammer/Bebauungspläne Hinterer Grund II-2. Änderung

Bebauungsplan "Hinterer Grund II"/
2. Änderung durch Erweiterung des Bebauungsplanes

Begründung nach § 9 (8) BauGB

I. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 07.05.2002 beschlossen die Bebauung von 5 Parzellen entlang der Straße „Zur Dörre“ über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu ermöglichen. Aus rechtlichen Gründen wird statt der Abrundungssatzung ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Bereitstellung von 5 Bauplätzen, soll die Nachfrage nach Wohnbauplätzen für Spaichinger Bürger überbrücken helfen, bis das nächste größere Baugebiet überplant und erschlossen ist. Die Stadt kann derzeit keine Einzelbauplätze anbieten.

Die zugehende Fläche hat eine Größe von 0,413 ha, dies entspricht einer mittleren Bauplatzgröße von ca. 825 m².

II. Rechtsverhältnisse

In der genehmigten dritten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen ist die überplante Fläche als Wohnfläche und als Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinterer Grund II“ ausgewiesen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Spaichingen.

III. Lage der Gebietserweiterung und bauliche Eingliederung

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes „Hinterer Grund II“ wurde wegen den möglichen Immissionen aus der 110 KV –Leitung der EnBW auf die Wohnbebauung ein Sicherheitsabstand von 60 m zur Leitungssachse eingehalten. Gleichzeitig wurde die Planung so konzipiert, dass bei späterer Festlegung von unbedenklichen Vorsorgewerten für die elektrischen und magnetischen Feldstärken aus der Freileitung, eine weitere Bauzeile errichtet werden kann. Nach Inkrafttreten des Immissionsschutzgesetzes am 01.01.1997 ergibt sich eine erhebliche Unterschreitung der Grenzwerte bei Einhaltung eines 20 m Schutzbereiches. Somit lässt sich die bis jetzt einseitige Straßenbebauung wirtschaftlicher nutzen.

Die Bebauung entspricht den bauplanungsrechtlichen- und den örtlichen Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Hinterer Grund II“. Es werden keine zusätzlichen Bebauungsvorschriften erlassen.

IV. Mögliche Beeinträchtigungen für die geplante Bebauung

1. Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen des Verkehrslärms, ausgehend von der geplanten Umgehungsstraße Spaichingen / Balgheim im Zuge der B 14 können nicht abgeleitet werden. Von der geplanten Umgehungsstraße können zusätzliche Emissionen ausgehen.

Der Einbau von Lärmschutzfenstern wird empfohlen.

2. Westlich des Baugebietes verlaufen im Abstand von mindestens 20 m eine 110 KV-Leitung und im Abstand von ca. 40 m eine 20 KV- Leitung. Mit negativen Auswirkungen, resultierend aus der elektrischen und magnetischen Feldstärke der Leitung dürfte nur bedingt gerechnet werden.

Bei den Grundstücken, angrenzend an den 20,00 m breiten Schutzstreifen, wird empfohlen, Wonnutzungen so weit als möglich in östliche Richtung zu planen.

3. In den Schutzstreifen, der mit Leitungsrecht bezeichneten Freileitungsflächen sind Bebauungen und andere Nutzungen nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.
4. Die Sammelstraße „Zur Dörre“ wird langfristig ein höheres Verkehrsaufkommen erreichen. Diese Straße erschließt die künftigen Spaichinger Baugebiete im Norden zwischen der vorhandenen Bebauung und der geplanten Umgehungsstraße B 14.
5. Unter der geringen Wallauffüllung entstand aus den Tonmergeln des Opalinustons durch Verwitterung ein zäher gelblicher Ton, der bei unsachgemäßer Gründung Standsicherheitsprobleme verursachen kann.

V. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Der Ausgleich für die Versiegelung der Verkehrsflächen wurde mit dem Bebauungsplan „Hinterer Grund II“ abgearbeitet. Die Versiegelung durch die Gebäude und Doppelgaragen mit $5 \times 180 \text{ m}^2 = 900 \text{ m}^2$ ist so gering, dass ein Ausgleich durch gärtnerische Grundstücksnutzung und durch die Verbesserung des Wegbegleitgrüns entlang des Feldweges in Richtung Wald ausgeglichen werden kann. Es sind 5 Bäume – Stammumfang 14 –16 cm und 10 Büsche / Sträucher – Weißdorn und Haselnuss auf städtischem Grundstück zu pflanzen und zu unterhalten.

Bei der Bepflanzung ist auf Abstände zu den Leitungen der 110 KV und 20 KV-Leitungen zu achten.

VI. Erschließung – Erschließungskosten

Die Grundstücke sind erschlossen. Als innere Erschließung ist es erforderlich die Wasserleitung und die Ableitung von Oberflächen- / Dachwassers herzustellen. Der Bauplatz „Zur Dörre“ 12 ist hinsichtlich der vorgegebenen EG- Höhe geringfügig abzutragen. Bepflanzungen außerhalb des Plangebietes werden durch die Stadt Spaichingen ausgeführt und in die Bauplatzkosten eingerechnet. Es wird mit Gesamterschließungskosten von 45.000 € gerechnet. Die Resterschließung, einschliesslich des Oberflächenwasserauffanggrabens im Westen, soll noch im Jahr 2002 erfolgen.

Teufel
Bürgermeister

