Bebauungsplan „Hubäcker I“, 2. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.05.2007 und den örtlichen Bauvorschriften vom 01.06.2007 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 2007).
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 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

1.1. Bauflächen WA 1, WA 2, WA 3 (Änderungsbereich 1)

Zulässig sind:

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

Nicht zugelassen werden:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Bauflächen WA 4, WA 5 (Änderungsbereich 1)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zugelassen werden:

- Nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Baufläche WA 6 (Änderungsbereich 2)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zugelassen werden:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

§§ 22 BauNVO

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

Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (Änderungsbereich 1 WA 1-WA 3).

Im Änderungsbereich 2 und den Bauflächen WA 4 und WA 5 sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

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 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 den Einschrieben und zeichnerischen Festsetzungen als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spaichingen zur unterirdischen Ableitung der Abwasser der nördlich angrenzenden Grundstücke und als Überfahrrecht im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zugunsten des nordwestlich angrenzenden Grundstücks mit der Baufläche WA 5.

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

8.1 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
Die Tiefgarage ist als begrünter Innenhof der Seniorenwohnanlage zu gestalten.

8.2 Pflanzgebote entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden.

HINWEISE:

C. **Ordnungswidrigkeiten**

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

Spaichingen, den

Schuhmacher
Bürgermeister

Bebauungsplan „Hubäcker I“, 2. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.05.2007 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 01.06.2007 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 jeweils zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone der einzelnen Bauflächen WA 1-WA 6 festgesetzt.

Dabei bedeuten:

SD = Satteldach

PD = Pultdach

FD = Flachdach

Im Bereich der Bauflächen WA 4 und WA 5 sind Pultdächer entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone möglich, wenn sie nicht mehr als 70% der darunter liegenden Geschossfläche überdecken.

- ###### **1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen**
- sind mit begrüntem 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 hier und 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**

Im Bereich WA 1-WA 3 ist die EFH durch Planeinschrieb festgesetzt. In den anderen Bereichen ist die Höhenlage 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.

3. **Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe von Einfriedungsmauern darf max. 40 cm betragen. Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

Im Bereich von einmündenden Wegen und Straßen müssen Sichtdreiecke freigehalten werden. Hecken und Zäune dürfen hier max. 80 cm hoch sein.

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**

Nordöstlich des Änderungsbereichs 2 unterhält die Stadt Spaichingen die Bäume und Sträucher entlang des Uferwegs an der Prim.

4.2 **Pflanzbindung und Unterhaltung WA 4 –WA 6**

Auf den privaten Baugrundstücken der Bereiche WA 4- WA 5 ist je angefangene 300 m² 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. Im

Plan dargestellte punktuelle Pflanzbindungen können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

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

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.

10. Trennsysteme

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den

Schuhmacher
Bürgermeister