

BEBBAUUNGSPLAN "OBERE WIESEN" - TEXTTEIL

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.05.1992/22.06.1992 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften
festgelegt

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253).
geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I. S. 1093).
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. I. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.90 (GBL. 1990, Seite 426).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE ME) § 8 BauNVO
Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

Im Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE ME) sind Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Geltungsbereich ist auf allen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Flächen gemäß § 1 (5) BauNVO zulässig, nur 1 Wohnung je Betriebsgrundstück als Ausnahme für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Auf den im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet (SO) ausgewiesenen Flächen ist insgesamt nur eine Verkaufsfläche von max. 4500 m² zulässig.

Davon sind zulässig:

1500 m² für Artikel des täglichen Bedarfs, z. B. Lebensmittel.
3000 m² für Artikel des nicht täglichen Bedarfs, z. B. Sport- und Freizeitartikel, Bau-, Garten-, Getränke- und Drogeriemarkt, Möbel.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.
3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.
4. Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.
5. Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.
6. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.

Bei der abweichenden Bauweise (a) handelt es sich um eine Bauweise im Sinne der geschlossenen. Wird nicht auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut, so müssen die doppelten Abstandsflächen, wie sie in der LBO festgesetzt sind, eingehalten werden.

7. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Leitungsrechte werden festgesetzt, zugunsten:

Stromversorgung	lr 1
Abwasser	lr 2
Frischwasser	lr 3
Wasserversorgung	lr 4
Gasversorgung	lr 5

Siehe Eintragung im Lageplan.

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 24 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen zum Schutz der Landschaft sind von der Bebauung freizuhalten. Diese Freiflächen werden gemäß Wasserrechtsverfahren als (Feucht-) Biotope erhalten, entwickelt und neu geschaffen.

9. Pflanzgebot

9.1 Pflanzgebot für die Straßengestaltung/B 14

Pflanzung von Bäumen entlang der Bundesstraße 14

Folgende Arten sind zulässig:

Winterlinde und Bergahorn.

Es sind dreimal verschulte Bäume mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang und Ballen zu verwenden und dauernd zu unterhalten.

9.2 Pflanzgebot für Grundstücksbegrenzungen

Für die heckenartige Grundstücksbegrenzungen sind landschaftstypische, heimische Laubgehölze zu verwenden.

Folgende großkronige Laubbäume (Höhe über 15 m) sind zulässig:

Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche und Sommerlinde.

Folgende kleinkronige Laubbäume (Höhe bis 15 m) sind zulässig:

Feldahorn, Holzapfel, Wildbirne, Mehlbeere, Eberesche, Traubenkirsche und Elsbeere.

Folgende Sträucher sind zulässig:

Hartriegel, Haselstrauch, Eingrifflicher Weißdorn, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder und Wolliger Schneeball.

Für Großbäume im Straßen- und Parkplatzbereich sind dreimal verschulte Pflanzen mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang mit Ballen zu verwenden und dauernd zu unterhalten.

9.3 Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen

Auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen der Ziffer 9.1 und 9.2 anzupflanzen. Die Flächen sind maximal 1 x pro Jahr zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu mähen.

9.4 Pflanzgebot für öffentliches Verkehrsgrün

Die Flächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern der Ziffer 9.1 und 9.2 zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

9.5 Pflanzgebot auf Stellplätzen

Bei der Anlegung von Stellplätzen ist alle 10 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (siehe auch II. Ziffer 5). Der Abstand der Bäume zueinander darf höchstens 15 m betragen.

Folgende Arten sind zulässig:

Hainbuche, Ahorn, Eberesche, nichtfruchtende Kastanie, Bergahorn, Akazie, Erle, Straßenesche.

9.6 Pflanzgebot an Fassaden

10 % der Fassadenflächen sind mit Arten der unten aufgeführten Pflanzliste zu begrünen. Zusätzlich sind auf der Nordseite der Gebäude (also zu dem geschützten Grünbestand hin) die gesamten Fassadenflächen mit folgenden Arten zu begrünen und dauernd zu unterhalten.

Echte Waldrebe, Efeu, Hopfen, Jelängerjelieber, Waldgeißblatt, Wilder Wein, Kletterrosen und Knöterich.

Die Pflanzstreifen müssen eine Breite von mind. 100 cm, eine Länge von mind. 2,00 m und eine Tiefe von mind. 80 cm haben.

9.7 Pflanzgebot auf Flachdächern

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind flächendeckend gem. DIN 18916/18917 zu begrünen und dauernd zu unterhalten.

9.8 Verschieben von Einzelbäumen

Die im Plan eingetragenen Festlegungen für Einzelbäume und Baumgruppen sind bindend. Bei einer evtl. Behinderung durch die im Plan festgesetzten Einzelbäume bei der Anlegung von Zufahrten und Stellplätzen ist nur ein Verschieben der Einzelbäume zulässig, welche als Einzelbäume mit variablen Standort festgesetzt sind.

10. Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Verkehrserschließung sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, auf gemeindeeigenen Grundstücken zwischenzulagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Beim Ausbau der Erschließungsstraßen sind in bestimmten Bereichen Böschungen notwendig. Die im Lageplan dargestellten Böschungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

12. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (2) BauGB)

Auf eine genaue Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird verzichtet. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird vom planenden Architekten vorgeschlagen und von der Baurechtsbehörde im Einzelfall festgelegt. Hierbei ist die Straßenplanung sowie ein mögliches Hochwasserereignis der Prim zu berücksichtigen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der geplanten Gebäude muß über der Höhe des ermittelten HHQ 100 liegen.

13. Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,70 m ab Oberkante Fahrbahn stets freizuhalten.

Siehe Eintragung im Lageplan.

14. Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) 14 BauGB)

Auf der Fläche für Entsorgungsanlagen, hier Regenüberlaufbecken (RÜB) können nach Erstellung derselben, im Einvernehmen mit der Stadt Spaichingen teilweise Stellplätze angelegt werden.

15. Abwasserbeseitigungen § 9 (1) 14 BauGB

15.1 In Teilbereichen des Geltungsbereiches sind Vorfluter zur Verwirklichung eines Trennsystems herzustellen.

In diesem Bereich müssen die Dachentwässerungen der baulichen Anlagen über eine separat zu errichtende Entwässerungsleitung an den Vorfluter angeschlossen werden. Das Dachflächenwasser darf nur an erster Stelle, nach Festlegung durch die Stadt, in die Prim eingeleitet werden. Vor der Einleitung muß ein Kontrollschacht angelegt werden. DIN 1986 ist hierbei zu beachten.

15.2 Zisternen (Regenwassersammelbehälter)

Für Gebäude mit nicht begrünten Dächern sind Zisternen zu errichten. Folgende Rückhaltevolumen sind anzulegen:

Zisternenvolumen ab überbauter Grundstücksfläche
(Nutzinhalt)

10 m ³	200 m ²
15 m ³	400 m ²
20 m ³	600 m ²
25 m ³	800 m ²
30 m ³	1.000 m ²
35 m ³	1.500 m ²
40 m ³	2.000 m ²
50 m ³	2.500 m ²
60 m ³	3.000 m ²
75 m ³	3.500 m ² und mehr

Bei einer geplanten Nutzung des Regenwassers im Betrieb/Gebäude müssen mindestens 2 Behälter errichtet werden.

Die kontinuierliche Entleerung des oder der Regenwasserbehälter ist zwingend erforderlich. Hier muß eine kleine selbstansaugende Förderpumpe mit einer Leistung von max. 3 m³/Std. die Zisternen in die Fremdwasserleitung (siehe I. Ziffer 15.1) entleeren.

- 15.3 Das Drainagewasser zur Entwässerung des Baugrundes, einschließlich des Straßenplanums muß in einem getrennten Leitungssystem abgeleitet werden. Das Drainagewasser darf nur an einer Stelle, nach Festlegung durch die Stadt, in die Prim eingeleitet werden. Vor der Einleitung muß ein Kontrollschacht angelegt werden. DIN 1986 ist hierbei zu beachten.

16. Erforderliche Stellplätze für Autohaus/Autosalon

Sofern in dem Baugebiet "Obere Wiesen" ein Autohaus/Autosalon geplant bzw. beabsichtigt ist, werden mindestens 50 Stellplätze für diese Nutzung gefordert.

II. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 (1) LBO)

1. **Dachform** (§ 73 (1) 1 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle üblichen Dachformen bis max. 30° DN zulässig. Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Bituschindeln zulässig. Bei Dacheindeckungen zwischen 10° und 30° darf kein Trapezblech oder sonstiger Metall verwendet werden.

2. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** (§ 73 (1) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zum bestehenden Gelände zulässig. Sie sind abzustimmen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe und nur in diesem Rahmen zulässig.

3. **Äußere Gestaltung** (§ 73 (1) 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind grellfarbige, reflektierende Materialien unzulässig. Es sind Farben aus der Erdfarbskala zu verwenden. Für die Dacheindeckung ist Material mit rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Schwarze aluminium- oder anthrazitfarbene Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

Fassadenbegrünung siehe Ziffer 9.6.

4. **Einfriedigungen** (§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen sind so zu plazieren, daß eine beidseitige Eingrünung vorgenommen werden kann. Die Pflanzstreifen müssen eine Breite von mindestens 80 cm haben.

Einfriedigungen zwischen den Baugrundstücken sind nur zulässig in Form von Hecken und Sträuchern oder Drahtzäunen an Stahlrohrpfosten mit Hinterpflanzung bis max. 2,00 m Höhe. Feste Einfriedigungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Zäune entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur zulässig, wenn sie 2,00 m Höhe nicht übersteigen, von öffentlichen Straßen und Gehweghinterkanten mindestens 1,50 m abgerückt und mit mindestens gleichhoch wachsenden Sträuchern vorgepflanzt werden. Sockelmauern sind bis 0,25 m über Straßenniveau zugelassen.

5. Bauausführung der Stellplätze und Zufahrten

Grundstückszufahrten und Zugänge und die Befestigung von Fahrgassen und Umfahrten sind mit geschlossenen bis max. 7,00 m breiten Belägen zulässig (Bitumen, Pflaster u. a.) Sonstige Befestigungen für Stellplätze, Lagerflächen für nicht Grundwasser gefährdende Stoffe o. ä. sind wasser-durchlässig herzustellen. (Pflaster mit Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Die Pflasterungen dürfen nicht in oder auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden. Die reinen Stellplatzflächen (2,35 m) sind in Schotterrasen bzw. Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen. Bei den notwendigen Stellplätzen wird eine Mindestbreite von 2,35 m und Mindestlänge von 5,00 m gefordert.

III. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Der vom Landratsamt Tuttlingen am 19. Dez. 1985 genehmigte Bebauungsplan "Primstraße II" wird in seinem Geltungsbereich teilweise aufgehoben (siehe Planeinschrieb).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

IV. HINWEISE

a) Grundwasserschutz

Wenn bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten wird, bzw. wenn Baukörper bis ans Grundwasser reichen, wird auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers hingewiesen.

b) Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

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.

Spaichingen, den 26.02.1993

Teufel
Bürgermeister



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

24. Mai 1993