

STADT SPAICHINGEN

**Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße II/und Änderungen der
Bebauungspläne „Max-Planck-Straße II“ – (5. Änderung), III (4. Änderung)
und IV (3. Änderung) – (Teilbereiche) in Spaichingen**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.01./14.05./12.09.2001 und den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden folgende

örtliche Bauvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

1.1 Als Dachformen sind zulässig:

a) Satteldächer und Sonderdachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigung.

b) Flachdächer

1.2 Die Form von Dachaufbauten kann frei gewählt werden. Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von 25° - 30° zulässig. Der Gaupenabstand zu den Ortsgängen darf 1,50 m nicht unterschreiten.

1.3 Als Dacheindeckung wird rotes, rotbraunes, braunes, graues oder schwarzes Eindeckungsmaterial vorgeschrieben. Es wird empfohlen, die Flachdächer zu begrünen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde mit der Baugenehmigung festgelegt.

3. Einfriedigungen

a) Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von läubtragenden Hecken und Zäunen bis max. 2,00 m zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,60 m Höhe zulässig.

b) Der angrenzende Teil der Grundstücke entlang der geplanten Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim (B 14) ist mit einem Zaun ohne Tür und Tor mit einer Mindesthöhe von 1,50 m einzufriedigen.

c) Im Bereich von Sichtflächen an Straßeneinmündungen dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m nicht übersteigen.

4. Bepflanzungen

4.1 Ein Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen besteht als Straßen- und Wegebegleitgrün sowie für eine Bepflanzung entlang der offenen Wassergräben. Diese Bepflanzung wird von der Stadt durchgeführt und unterhalten.

4.2 Als Pflanzgebot auf Privatgrundstücken ist je 2.000 m² Grundstücksfläche und zusätzlich je 10 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 14 – 18 cm, zu pflanzen und zu unterhalten.

Zusätzliche Forderungen zur Bepflanzung, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, werden von der Stadt durchgeführt. Die Unterhaltung und der Pflanzersatz obliegen den künftigen Eigentümern. (Betroffener Bereich nördlich der geplanten B 14, privater Teilbereich).

4.3 Eine Pflanzempfehlung auf öffentlichen Flächen ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Die Bepflanzung wird von der Stadt durchgeführt und unterhalten.

5. Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Abgrabungen und Anfüllungen sind zulässig, soweit sie für die zweckentsprechende Grundstücksnutzung erforderlich sind. Im Bereich des Anbauverbots der Bundesstraße sind Abgrabungen und Anfüllungen nur ausnahmsweise zulässig.

6. Geplante Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim im Zuge der B 14

6.1.1 Entlang der geplanten Bundesstraße (B 14) sind gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.2 Zufahrten und Zugänge zur geplanten Bundesstraße (B 14) werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der geplanten überörtlichen Straße mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am geplanten Böschungsfuß bzw. an der Böschungsoberkante.

6.3 Bergseits und außerhalb des Geltungsbereiches wird auf städtischem Grundstück eine Oberflächenwasserentwässerungsmulde durch die Stadt angelegt und unterhalten. Diese wird bis zum Bau der geplanten Umgehungsstraße Spaichingen/Balgheim im Zuge der B 14 benötigt. Anschließend werden die Mulde und ein neuer Feldweg bergseits der geplanten B 14 neu gebaut.

7. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Grundstückszufahrten und Zugänge und die Befestigung von Fahrgassen und Umfahrungen sind mit geschlossenen Belägen zulässig (Bitumen, Pflaster u. a.). Sonstige Befestigungen für Stellplätze, Lagerflächen für nicht grundwasser-gefährdende Stoffe o. ä. sind wasserdurchlässig herzustellen. (Pflaster mit Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Die Pflasterungen dürfen nicht in oder auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden.

8. Abwasserbeseitigung § 9 (1) 14 BauGB

8.1 Im Geltungsbereich sind teilweise Vorfluter zur Verwirklichung eines Trennsystems vorhanden. Dachentwässerungen baulicher Anlagen müssen, wenn es die Gegebenheiten erlauben, an den jeweiligen Vorfluter angeschlossen werden.

8.2 Zisternen (Regenwassersammelbehälter)

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

Zisternenvolumen (Nutzinhalt)	ab überbauter Grundstücksfläche
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 müssen mindestens 2 Behälter errichtet werden.

Die kontinuierliche Entleerung des oder der Regenwasserbehälter ist zwingend erforderlich.

Die Zisternen müssen durch eine selbstansaugende Förderpumpe mit einer Leistung von max. 3m³/Std. entleert werden.

C. **Ordnungswidrigkeiten**

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

D. **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.

Spaichingen, den 25.04.2001 / 12.09.2001

Teufel
Bürgermeister

U. S.

STADT SPAICHINGEN

**Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße II/und Änderungen der
Bebauungspläne „Max-Planck-Straße II“ – (5. Änderung), III (4. Änderung)
und IV (3. Änderung) – (Teilbereiche) in Spaichingen**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.01./14.05./12.09.2001 und den örtlichen Bauvorschriften vom 25.04.2001/19.09.2001 werden folgende

bauplanungsrechtliche Bauvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995, S. 617).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1.1 Im Plangebiet sind Industriebetriebe nach § 9 BauNVO zulässig.
- 1.2 Der Bau von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben wird nach § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet soll insbesondere dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks dienen.
- 1.3 Ausnahmen nach § 9 (3) Nr.1 BauNVO kann die Baurechtsbehörde im Einzelfall in der 2. Ebene zulassen. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb. Es wird eine Traufhöhe bis max. 12,00 m über EFH zugelassen. Dies gilt auch für zweigeschossige Bebauung.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschosßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. **Bauweise**

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Einzelgebäude über 50 m Länge sind mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen für Gebäude mit Satteldächern bzw. die Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 3.4 Nebenanlagen gem. § 14 und 23 (5) BauNVO dürfen im anbaufreien 20,00 m – Streifen entlang der geplanten Umgehungsstraße (B 14) nicht errichtet werden.

Spaichingen, den 25.04.2001/19.09.2001

Teufel
Bürgermeister

