

Bebauungsplan „Talstraße“
mit 8. Änderung des Bebauungsplanes „Längelen“ (Teilbereich)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 25.06.2013 und den örtlichen Bauvorschriften vom 25.06.2013 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S.1509)
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 01.03.2010 (GBl. S.358)
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,

Nicht zugelassen werden:

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

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. **Immissionsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen:

Es sind für das geplante Wohngebiet folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (DIN 4109).

Lärmpegelbereich I, bis 55 dB(A):

Keine Einschränkungen, Schallschutzfenster Klasse 1, $R_w = 30$ dB (Schalldämmmaß)

- 7 **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
§§ 12-14 BauNVO

- 7.1 **Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig

- 7.2 **Nebenanlagen**

7.2.1 Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

7.2.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.

8. **Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs. 1 Nr.12,13 und 24 BauGB

8.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Spaichingen ist nach § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

8.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

9. **Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

9.1 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

10.1 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 abzuschleifen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

10.2 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.

10.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

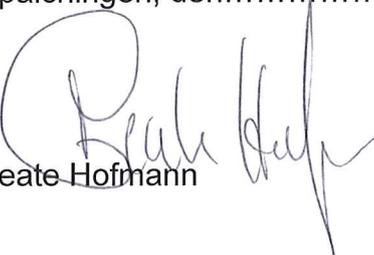
Die Straßenbeleuchtung und die Aussenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den.....17.09.2013.....

Beate Hofmann



Bebauungsplan „Talstraße“
mit 8. Änderung des Bebauungsplanes „Längelen“ (Teilbereich)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 25.06.2013 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 25.06.2013 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 01.03.2010 (GBl. S. 358)
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. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) Nr.1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten:

PD = Pultdach
FD = Flachdach

Die Flachdächer bis 7° Dachneigung sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

- 1.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind mit begrüntem Flach- Pult- oder Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 18° zu versehen.

1.3 **Dacheindeckungen**

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

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 Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von ± 50 cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Gebäudehöhen sind durch Planeinschrieb definiert.

2. **Stellplatzanzahl**

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen

3. **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.

4. **Einfriedungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe von Einfriedungsmauern darf nördlich der Straße max. 80 cm betragen, südlich maximal 40 cm.

Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

5. **Pflanzgebot und Unterhaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

5.1 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.

5.2 **Pflanzbindung und Unterhaltung**

Der auf den privaten Baugrundstücken enthaltene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Für jeden zu entfernenden Baum ist eine Ersatzpflanzung mit einem mittelkronigen heimischen Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

Sonst ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum 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.

Bepflanzungen an der Kreis- und Bundesstraße müssen mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt werden.

6. **Abgrabungen und Auffüllungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.

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. **Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind im Plangebiet nicht zulässig

10. Niederspannungsfreileitung

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

D. Hinweise

1. RP Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/8208-3599) oder per _E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. RP Freiburg –Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Nach geologischer Karte bilden bituminöse Mergelschiefer („Ölschiefer“) der Posidonienschiefer-Formation (Lias epsilon) den Baugrund, die z.T. von geringmächtigen Jurensismergel sowie talwärts von jungen Talablagerungen der Prim überdeckt sind. Auf Grund des bekannten Baugrundrisikos von Z.T. gravierenden Baugrundhebungen des Ölschiefers nach dessen Austrocknung bzw. Überbauung wird dringend objektbezogen eine frühzeitige ingenieurgeologische Baugrund- und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüros empfohlen.

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse

http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht

abgerufen werden kann.

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u.a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung

3. ENRW

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen (Schutzstreifen) ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der ENRW GmbH & Co. KG zulässig

Durch eventuell geplante Bepflanzungen dürfen die bestehenden Versorgungsanlagen nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung neuer Baumstandorte das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sowie das DVGW Merkblatt „GW 125“ zu beachten ist.

Bei Pflanzungen im Umfeld der bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Spaichingen, den.....17.09.2013.....

Beate Hofmann

