

## Bebauungsplan "Wangen II" in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 29.11.90/08.02.93 im Maßstab 1:500 werden folgende

### Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften festgelegt

#### A. 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).

#### 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

- 1.1 Im Plangebiet sind Gewerbebetriebe mit und ohne Einschränkung nach § 8 BauNVO zulässig. Im Gewerbegebiet mit Einschränkung sind Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietscharakter 60 dB (A) am Tag 45 dB (A) in der Nacht).
- 1.2 Der Bau von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben wird nach § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet soll insbesondere für Flächen des produzierenden und verarbeiteten Gewerbes und Handwerks dienen.
- 1.3 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann die Baurechtsbehörde im Einzelfall nur in der 2. Ebene, über den gewerblich genutzten Flächen zulassen. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig. Im gekennzeichneten Bereich des Lageplanes nördlich der Raiffeisenstraße sowie im Schutzbereich der EVS sind Wohnungen untersagt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb. Im Gewerbegebiet ohne Einschränkung wird die Traufhöhe für ein Vollgeschoß bis max. 6,50 m über EFH zugelassen. Für zweigeschossige Bebauung wird die Traufhöhe auf 10,00 m begrenzt. Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen werden die Unterbauhöhen in Absprache mit der EVS-Hauptverwaltung Stuttgart, Kriegsbergstraße 32, festgelegt.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

## 3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Einzelgebäude über 50 m sind mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Im Gewerbegebiet mit Einschränkung können Garagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## 4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Hundehütten bis max. 10 m<sup>3</sup> unzulässig.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

#### 1.1 Als Dachform sind zulässig:

- a) Im Gewerbegebiet mit Einschränkung - Satteldächer und Sonderdachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigung.
- b) Im Gewerbegebiet ohne Einschränkung sind außerdem Flachdächer zugelassen.

- 1.2 Die Form von Dachaufbauten kann frei gewählt werden. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Gaupenabstand zu den Ortsgängen darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- 1.3 Als Dacheindeckung wird rotes, rotbraunes oder braunes Eindeckungsmaterial vorgeschrieben. Es wird empfohlen, die Flachdächer zu begrünen.

2. Traufgesimshöhe - im Bereich (GE mE) -

- a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 3,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 4,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- c) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.
- d) Bei zweigeschossigen Gebäuden erfolgt die Regelung der Traufgesimshöhe sinngemäß von Oberkante Rohfußboden des letzten zulässigen Vollgeschosses mit senkrechten Außenwänden.

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

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

4. Einfriedigungen

- a) Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen bis max. 2,0 m zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,60 m Höhe zulässig.
- b) Der angrenzende Teil der Grundstücke entlang des Leiden-grabenbaches ist mit einem Zaun, mit einer Mindesthöhe von 1,50 m, ohne Tür und Tor, einzufriedigen.
- c) Im Bereich von Sichtflächen an Straßeneinmündungen dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m nicht übersteigen.

5. Bepflanzungen

- 5.1 Ein Pflanzgebot besteht als Straßenbegleitgrün und für eine Bepflanzung entlang der offenen Wassergräben. Die Bepflanzung wird von der Stadt durchgeführt und unterhalten.
- 5.2 Als Pflanzgebot auf Privatgrundstücken ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und zusätzlich je 10 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 14 - 18 cm, zu pflanzen und zu unterhalten.

6. Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

7. Kreisstraße K 5912 und geplante Bundesstraße B 14

- a) Entlang der Kreisstraße bzw. der geplanten Bundesstraße sind gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 10,00 m bzw. 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- b) Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße bzw. zur Bundesstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straßen mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am Böschungsfuß bzw. an der Böschungsoberkante.

8. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Grundstückszufahrten und Zugänge und die Befestigung von Fahrgassen und Umfahrungen sind mit geschlossenen bis max. 6,5 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.

9. Abwasserbeseitigungen § 9 (1) 14 BauGB

9.1 In Teilbereichen des Geltungsbereiches werden Vorfluter zur Verwirklichung eines Trennsystemes hergestellt.

Für bauliche Anlagen im Bereich des neu angelegten Entwässerungsgrabens und entlang des Leidengrabens müssen die Dachentwässerungen an den Vorfluter angeschlossen werden.

9.2 Zisternen (Regenwassersammelbehälter)

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

Zisternenvolumen  
(Nutzinhalt)

ab überbauter Grundstücksfläche

10 m <sup>3</sup>	200 m <sup>2</sup>
15 m <sup>3</sup>	400 m <sup>2</sup>
20 m <sup>3</sup>	600 m <sup>2</sup>
25 m <sup>3</sup>	800 m <sup>2</sup>
30 m <sup>3</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
35 m <sup>3</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
40 m <sup>3</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
50 m <sup>3</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
60 m <sup>3</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
75 m <sup>3</sup>	3.500 m <sup>2</sup> 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. 3 m<sup>3</sup>/Std. entleert werden. Dies hat vorrangig in den Leidengrabenbach oder die Oberflächenentwässerungsgräben zu erfolgen.

D. Ordnungswidrigkeiten

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

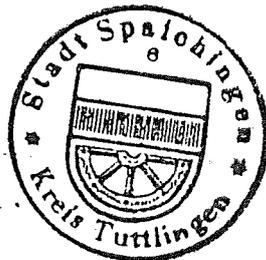
E. Hinweis

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 08.02.1993/15.02.1993

Teufel  
Bürgermeister



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

Landratsamt Tuttlingen  
25. Aug. 1993