

Bebauungsplan

2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III“ mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I“

Planungsrechtliche Festsetzungen

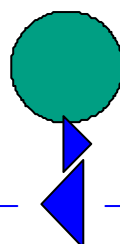
nach § 74 LBO

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 17. 10. 2016

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de



Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Auftraggeber: **STADT SPAICHINGEN**

Marktplatz 19
78549 Spaichingen

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
LUDGER GROSSE SCHARMANN, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265
71111 Waldenbuch Telefax 07157 / 8230

Stand: 17.10.2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.1.1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
2.2.1.	Bauweise	6
2.2.2.	Überbaubare Grundstücksflächen	6
2.3.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	6
2.3.1.	Stellplätze und Garagen	6
2.3.2.	Nebenanlagen	6
2.4.	Verkehrsflächen	6
2.5.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	6
2.5.1.	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen	6
2.6.	Grünflächen	7
2.6.1.	Grünflächen	7
2.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
2.7.1.	Schonender Umgang mit Boden	7
2.7.2.	Schutz öffentlicher Vegetationsflächen	7
2.7.3.	Schutz privater Vegetationsflächen	7
2.7.4.	Insektenfreundliche Beleuchtung	7
2.8.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	8
2.9.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
2.9.1.	Öffentliche Pflanzgebote und -bindungen	8
2.9.2.	Private Pflanzgebote und -bindungen	8
3.	Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften	9
3.1.	Anbaufreier Streifen	9
3.2.	Anbaubeschränkungszone	10
4.	Ordnungswidrigkeiten	10

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90))

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GBl. S. 326, 331).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

GI = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

2.1.1.1. Regelungen zur allgemeinen Zulässigkeit

Zugelassen sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und Veredelungsbetrieben, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und eine Gesamtfläche von 200 m² nicht überschreiten.

Nicht zugelassen sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung (redaktionell umgestellt, inhaltlich unverändert).

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 17, 19 BauNVO

2.1.2.1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

§ 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl - GRZ - ist als Höchstmaß mit 0,8 festgesetzt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind (zulässige Grundfläche).

Stellplatzflächen, 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.

2.1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Die Mindesttraufhöhe über EFH beträgt 6,00 m. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen über EFH betragen 12,00 m.

Die Gebäude dürfen die festgesetzten Mindest- und Höchstmaße nicht unter- bzw. überschreiten. Die Traufhöhe ist das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß des höchsten Punktes des Daches (First), bei Flachdächern der oberste Punkte des Daches, bei Pultdächern die höhere Pultseite.

2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 bis 23 BauNVO

2.2.1. Bauweise

§ 22 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen darf 50,0 m überschreiten

2.2.1.1. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firsttrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.2.2. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

2.2.2.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Vom Fahrbahnrand der geplanten Umgehungsstraße (B14) ist ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten. Nebenanlagen und Garagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden.

2.3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO

2.3.1. Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.3.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans.

2.5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

2.5.1. 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 oder erstellen zu lassen.

2.6. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

2.6.1. Grünflächen

Gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans.

Die öffentlichen und privaten sind gemäß den Erläuterungen im Grünordnungsplan und der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu gestalten und zu unterhalten.

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

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

2.7.2. Schutz öffentlicher Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die als Öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereiche nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Die Grünflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

2.7.3. Schutz privater Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht befestigten Grundstücksflächen nicht von baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

2.7.4. Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen.

2.8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh- Fahr- und Leitungsrechte gemäß den Plandarstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Zugunsten der EnBW-Regional AG sind Schutzstreifen für die 110 kV-Leitung von je 20 m rechts und links der Leitungsachse und Schutzstreifen für die 20 kV-Leitung von je 10 m rechts und links der Leitungsachse festgesetzt.

2.9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

2.9.1. Öffentliche Pflanzgebote und -bindungen

2.9.1.1. Pflanzung von Straßenbäumen - PFG 1

Entlang der Eschenwasenstraße sind im Parkstreifen 9 großkronige Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.9.1.2. Grüngestaltung am Leidengraben - PFG 2

Grünflächen entlang des Leidengrabens sind mit einer Baumreihe aus großkronigen Bäumen (s. Zeichnerischer Teil) zu bepflanzen. Ein Streifen von max. 2 m Breite ab dem Straßenrand kann als extensives Grünland unterhalten werden, maximal 3 x jährliche Mahd. Im anschließenden Gewässerrandstreifen ist eine Saumvegetation zu entwickeln. Abschnittsweise, auf ca. 20 bis 30 % der Gewässerstrecke, sind am Leidengraben weitere standorttypische Ufergehölze zu pflanzen.

2.9.1.3. Grüngestaltung an den Unterbächen 1a und 1b - PFG 3

Die Grünflächen entlang von Unterbachs 1a und 1b sind im Bereich der Gewässerrandstreifen durch extensive Grünlandbewirtschaftung (einschürige Wiese) ökologisch aufzuwerten. In Teilflächen der Gewässerrandstreifen ist durch Nutzungsaufgabe einer natürlichen Gehölzsukzession Raum zu geben. Ziel ist eine Ausdehnung der Ufergehölze und, soweit möglich, auch die Akzeptanz einer freien Laufentwicklung des Baches.

2.9.1.4. Grüngestaltung an den Unterbächen 1a und 1b - PFG 4

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Obstwiese ist mit großkronigen Baumarten und -sorten zu bepflanzen und dauerhaft als extensive Streuobstwiese zu unterhalten. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut abzuräumen. Eine Erhaltungsdüngung ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig.

2.9.2. Private Pflanzgebote und -bindungen

2.9.2.1. Generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen - PFG 5

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger oder großkroniger heimischer Laubbaum lt. Pflanzenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

2.9.2.2. Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – PFG 6

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind großkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen. Die Unterpflanzung soll als artenreiche Wieseneinsaat hergestellt werden. Die Baumstandorte können an Grundstückseinfahrten angepasst werden. Der Abstand zum Fahrbahnrand soll ca. 2 bis 4 m betragen.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

2.9.2.3. Pflanzfestsetzung für private Stellplätze – PFG 7

Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Mindestens pro 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist als Rasenfläche oder bepflanzt mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu unterhalten.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

2.9.2.4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der geplanten Umgehung B 14 – PFG 8

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Schutzstreifen entlang der geplanten Umgehung B 14 sind als extensive Grünflächen zu unterhalten und gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

Zusätzliche Forderungen zur Bepflanzung, die sich aus der Umweltprüfung zum Straßenbauvorhaben ergeben, werden von der Stadt durchgeführt. Die Unterhaltung und der Pflanzungen obliegt den künftigen Eigentümern (Teilbereich nördlich der geplanten B 14).

2.9.2.5. Gestaltung anderer nicht überbaubaren Grundstücksflächen – PFG 9

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Grünflächenanteil je Grundstück muss mindestens 80 % betragen.

Mindestens 50 % des Grünflächenanteils sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzenlisten A, B und C zu bepflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

Die so gepflanzten Bäume können auf die generelle Bindung für die Pflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 2.9.2.1 angerechnet werden.

3. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1. Anbaufreier Streifen

Entlang der der geplanten Umgehungstraße Spaichingen / Balgheim (B14) ist gemäß § 9 Abs. 1 FStrG im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite freizuhalten.

Zufahrten zur Umgehungsstraße sowie Einzelzufahrten von den Grundstücken zur Umgehungsstraße werden nicht zugelassen.

Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden.

In diesem Streifen sind unter Beachtung verkehrssicherheitstechnischer Anforderungen ca. 40 hochstämmige großkronige Bäume zu pflanzen. Hecken sind hier nicht zulässig.

3.2. Anbaubeschränkungszone

Entlang der der geplanten Umgehungsstraße Spaichingen / Balgheim (B14) gilt gemäß § 9 Abs. 2 FStrG längs der Straße ein Streifen bis 40 m Breite als Anbaubeschränkungszone.

„... Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.“

4. Ordnungswidrigkeiten

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

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Spaichingen, den

Spaichingen, den

.....
Hans Georg Schuhmacher
(Bürgermeister)

.....
Hans Georg Schuhmacher
(Bürgermeister)

Bebauungsplan

2. Änderung Bebauungsplan „Wangen III“ mit 7. Änderung Bebauungsplan „Eschenwasen I“

Örtliche Bauvorschriften

nach § 74 LBO

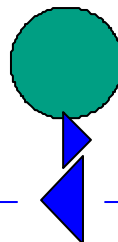
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 17. 10. 2016

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de



Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Auftraggeber: **STADT SPAICHINGEN**

Marktplatz 19
78549 Spaichingen

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
LUDGER GROSSE SCHARMANN, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265
71111 Waldenbuch Telefax 07157 / 8230

Stand: 17.10.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Örtliche Bauvorschriften	5
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
2.1.1	Gebäudehöhen	5
2.1.2	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungen	5
2.1.3	Solaranlagen	5
2.2	Werbeanlagen	5
2.3	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen	6
2.3.1	Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutz	6
2.4	Ableitung von Niederschlagswasser	6
2.4.1	Ableiten von Dachflächenwasser	6
2.4.2	Ableiten von Oberflächenwasser	6
3	Geplante Umgehungsstraße Spaichingen/ Balgheim im Zuge der B 14	7
3.1	Freizuhaltender Schutzstreifen	7
3.2	Zäune, Tore, Zufahrten	7
3.3	Entwässerung Straßenböschung	7

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90))

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GBl. S. 326, 331).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

2 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.06.2016 und den Planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 15.06.2016 wird festgelegt:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen sind Mindest- und Höchstwerte. Die Höhen beziehen sich auf die im Baugenehmigungsverfahren festzusetzende Höhe des Rohfußbodens.

Als Traufhöhe bei Pultdächern gilt die untere Pultseite, bei Flachdächern die Gesamtgebäudehöhe. Die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 40 % der Gebäudegrundfläche eingehalten werden.

2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungen

Alle Gebäude sind mit bis zu 30° Grad geneigten Dächern zu versehen. Für die Nebendachflächen sind abweichende Dachformen zulässig.

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

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

Eine Begrünung der Dachflächen wird empfohlen.

2.1.3 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.

2.2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind bis zur Dachkante zulässig. Die Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zeichen und Logos dürfen maximal 4,00 m² groß sein.

In Abhängigkeit von der Gebäudehöhe können Logos an einem freistehenden Pylon angebracht werden. Sie dürfen jedoch nicht innerhalb des 20 m breiten Anbauverbotsstreifen entlang der geplanten Umgehung B 14 Spaichingen / Balgheim errichtet werden. In der Anbaubeschränkungszone zwischen 20 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Grünflächenanteil je Grundstück muss mindestens 80 % betragen.

Mindestens 50 % des Grünflächenanteils sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzenlisten A, B und C zu bepflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden. Der Unterwuchs ist als Rasenfläche oder mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu unterhalten.

Extensive Dachbegrünungen werden mit 50 % ihrer Flächen auf das Gebot, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Grünflächen anzulegen, angerechnet.

2.3.1 Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutz

Sofern Einfriedungen ausgeführt werden, sind sie als Gehölzhecke aus standortgerechten Gehölzen, als transparente Drahtgeflechtzäune, jeweils mit Hinterpflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher, auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen.

Sicht- und Lärmschutzeinrichtungen aus Holz, Metall, Mauerwerk oder Naturstein müssen mindestens 3,00 m hinter der Grundstücksgrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Sichtschutz und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, im Bereich der Sichtflächen (Sichtdreiecke) an Straßeneinmündungen jedoch nur max. 80 cm hoch sein.

2.4 Ableitung von Niederschlagswasser

2.4.1 Ableiten von Dachflächenwasser

Auf den Dachflächen anfallendes und sonstiges Oberflächenwasser sind dem Unterbach 1b oder dem Leidengraben als Vorfluter zuzuführen. Offene Zuleitungen sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen.

2.4.2 Ableiten von Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser auf belasteten Flächen, dazu zählen beispielsweise Straßen, betriebliche Fahr- und Rangierflächen, Warenumschlagplätze und Hofflächen, darf nicht zur Versickerung gebracht oder dem Vorfluter zugeleitet werden.

LKW-Stellplatzflächen, Fahrgassen, Lager- und Hofflächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser muss gegebenenfalls über eine Abwasservorbehandlungsanlage auf dem Grundstück und unter Einhaltung der betrieblichen Schutzmaßnahmen in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

PKW-Stellplätze sowie Lager- und Hofflächen auf denen nicht mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserdurchlässig herzustellen (Pflaster mit mindestens 2 cm Fugenabstand, Rassengittersteine etc.). Die Pflasterungen dürfen nicht auf einem Mörtelbett oder Betonbett verlegt werden.

Aus dem Plangebiet darf keinerlei Abwasser oder Oberflächenwasser der geplanten Umgehungsstraße der B14 oder deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

3 Geplante Umgehungsstraße Spaichingen/ Balgheim im Zuge der B 14

3.1 Freizuhaltender Schutzstreifen

Entlang der geplanten Bundesstraße B 14 ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung und Werbung freizuhalten.

3.2 Zäune, Tore, Zufahrten

An die geplante Umgehungsstraße (B 14) angrenzende Grundstücke sind zu dieser durch einen Zaun mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu sichern. Tür- oder Toröffnungen sind hier nicht zulässig. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am Böschungsfuß oder der Böschungskante.

Zufahrten und Zugänge zur geplanten Bundesstraße B 14 sind ebenfalls nicht zulässig.

3.3 Entwässerung Straßenböschung

Unterhalb des Böschungsfußes wird eine Entwässerungsmulde auf privatem Gelände angelegt, die an den Leidengraben oder den Unterbach 1 angeschlossen wird. Diese Entwässerungsmulde ist von den Grundstückseigentümern zu dulden und von ihnen auf Dauer freizuhalten. Der ungehinderte Abfluss ist sicherstellen.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Spaichingen, den

Spaichingen, den

.....
Hans Georg Schuhmacher
(Bürgermeister)

.....
Hans Georg Schuhmacher
(Bürgermeister)