

STADT SPAICHINGEN
-Landkreis Tuttlingen-

15.04.2019

2. Änderung des Bebauungsplanes „August-Hagen-Weg II“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.11.2018 und den örtlichen Bauvorschriften vom 18.04.2019 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3.12.2013 (GBl. S. 389, 441)

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,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Trauf- und Firsthöhen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Stellplätzen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterterrassen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise wird als einseitige Grenzbebauung mit stark verringertem Grenzabstand analog zum Bestand festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäude Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

5.1 Im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

5.2 Rückwärtige Baufenster – Eine Bebauung der im rückwärtigen Bereich festgesetzten Baufenster ist im Falle des Abrisses des Vordergebäudes erst dann zulässig, wenn an dessen Stelle wieder eine Bebauung errichtet worden ist.

6. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig; außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind wie folgt zulässig: Pro Grundstück ist eine Anlage mit maximal 30 m³ zulässig.

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

7.1 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.

7.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Netze BW GmbH ist nach § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Verteilerkästen von Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen.

8. Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

8.1 Private Grünflächen – entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

8.2 Pflanzgebote – im privaten Raum entsprechend den örtlichen Bauvorschriften. Es sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Schonender Umgang mit Boden

Erdarbeiten sollen nach Möglichkeit 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 Auftragstellen 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.

9.2 Schutz von Vegetationsflächen

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

9.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden. Für die Außenbeleuchtung sind LED - Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können – so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist sowie das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein.

9.4 Rodungszeiten

Eine Fällung der Gehölze bzw. Baufeldräumung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis einschließlich 28. Februar) durchgeführt werden, oder es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.

9.5 Vogelschutz

Vogelkollisionen an Glassfassaden sind durch geeignete Vogelschutzmaßnahmen zu vermeiden.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 30.04.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister