

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

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

### **II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

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)

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)

#### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

##### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

###### **1.1 Dachform und Dachneigung**

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

Dabei bedeuten:

SD – Satteldach

PD – Pultdach

FD – Flachdach

WD – Walmdach

Die Flachdächer bis 7° der Dachneigung sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Bei Installation von Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie kann auf die Begrünung verzichtet werden.

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

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern über 35° Neigung zulässig.

#### 1.4 Dacheindeckungen

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig. Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

#### 1.5 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Die Anlagen sind so in die Dachfläche zu integrieren, dass die Unterkonstruktion gestalterisch nicht in die Erscheinung tritt.

#### 1.6 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von +/- 50 cm werden im Rahmen des Bauantrages von der Baurechtsbehörde zugelassen. Die max. Firsthöhen sind durch Planeinschrieb definiert.

## **2. Flächenbefestigungen – Privatgrundstücke**

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht 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.

## **3. Einfriedungen**

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

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

## **4. Pflanzgebot 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. Pflanzliste vorzunehmen.

Sonst ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzliste (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzliste gesetzt werden.

Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

### **5. Abgrabungen und Auffüllungen**

Geplante Auffüllungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern im Abstand von 50 cm zulässig.

### **6. Antennen, Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1. Nr. 5 LBO)**

Je Wohngebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

### **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 zu begrünen.

### **9. Altlasten**

Nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes sind bei einer Umnutzung einer altlastenrelevanten Firma, hier ehemaliges Fabrikgelände in der Hindenburgstr. 44 und 44/1, Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2, diese Flächen definitionsgemäß altlastverdächtig.

Im Jahr 2014 wurde eine historische Untersuchung für das Stadtgebiet Spaichingen durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt war die Fabrik auf den Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 bereits nicht mehr in Betrieb. Die historische Untersuchung gab für die Bodenfläche dieser Flst.Nrn. keinen positiven Befund. Aus diesem Grund war es nicht angezeigt eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Vor dem Abbruch der Gebäude sind mit Blick auf die frühere Nutzung Untersuchungen der Bausubstanz durchzuführen. Im Zuge dieser Bausubstanzuntersuchungen ist auch zu prüfen, ob und an welchen Stellen Baustoffe mit z.B. Asbest, Mineralfasern, PCB u.ä. vorliegen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind wichtige Grundlagen für die Ausschreibung der Abbruchmaßnahme und den selektiven Rückbau der Gebäude. Es wird empfohlen die Untersuchungen des Untergrunds im Zusammenhang mit den Bausubstanzuntersuchungen durchzuführen. Durch den dadurch noch möglichen Bezug zur früheren Nutzung lässt sich i.d.R. die Zahl der notwendigen Sondierungen minimieren.

Bei den Untersuchungen ist zu beachten, dass der Parameterumfang zur Festlegung des Beseitigungs- bzw. Verwertungsweges vom (geringeren) Parameterumfang für die Altlastenerkundung deutlich abweicht.

Diese Untersuchungen sind von den Eigentümern der Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 durchzuführen. Etwaig hierbei festgestellte Altlasten sind auf Kosten der Eigentümer der Flst.Nr. 3241/1 und Flst.Nr. 3241/2 fachgerecht zu entsorgen.

### **C. Ordnungswidrigkeiten**

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

### **D. Hinweise**

1. 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.

2. Leitungsrechte der EnBW Regional AG / ENRW  
Innerhalb der mit Leitungsrecht der EnBW oder ENRW bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung entsprechend der EnBW Regional AG oder ENRW zulässig.

Spaichingen, 30.04.2019

Hans Georg Schuhmacher  
Bürgermeister

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

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

### PFLANZLISTE

festgesetzt.

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potenziellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Im öffentlichen Straßenraum kann, soweit von den Standortbedingungen erforderlich, auf besser geeignete Sorten / Züchtungen zurückgegriffen werden.

#### **Pflanzliste A** - Großkronige Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

#### **Pflanzliste B** - Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Roterle  
Betulus pendula - Sandbirke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sorbus aucuparia - Eberesche

#### **Pflanzliste C** - Sträucher

Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Crataegus laevigata - Zweigrifflicher Weißdorn  
Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere  
Rosa pendulina - Alpen-Heckenrose  
Sambucus racemosa - Roter Holunder  
Salix caprea - Salweide