

## **Bebauungsplan „Wangen III“ 3. Änderung / „Eschenwasen I“ 7. Änderung (Teilbereich)**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 25.11.2020 und den örtlichen Bauvorschriften vom 25.11.2020 werden folgende

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

festgelegt:

#### **A. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017, (BGBl. S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) letzte berücksichtigte Änderung: §§51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (I 3370), Berichtigung vom 12.04.2018 (I 472) ist berücksichtigt;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist;
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung;
- Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214);

## **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

**Industriegebiet (GI)** § 9 BauNVO

Zulässig 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Nicht zugelassen werden:

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. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB  
§§ 16-21a BauNVO

- 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)** entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

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.

- 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Mindest- und Maximale Trauf- und Firsthöhen über EFH



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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

Zugunsten der EnBW-Regional AG der Schutzstreifen für die 110 KV-Leitung, je 20m rechts und links der Leitung , zugunsten der EnBW-Regional AG der Schutzstreifen der 20 KV-Leitung, je 10m rechts und links der Leitung.

8. **Von einer Bebauung freizuhaltende Schutzflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der zu der geplanten Umgehungsstraße der B14 festgesetzte 20m breite Schutzstreifen ist von der Bebauung freizuhalten. Es sind ca. 40 großkronige hochstämmige Bäume zu bepflanzen. Hecken sind hier nicht zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Öffentliche Grünflächen, private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplans zu gestalten und zu unterhalten.

9.1 Öffentliche Grünflächen

Pflanzbindung Grünzäsur Leidengraben

Erhalt des Leidengrabens mit einer Grünzäsur von 10m bzw. 13m Breite (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme V2)

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Entlang der Eschenwasenstraße sind im Parkstreifen 15 großkronige Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Schaffung öffentlicher Grünflächen am Leidengraben, darunter:

- Grünflächen unter Bäumen, ca. 770m<sup>2</sup>
- Leidengraben mit naturnahen Ufergehölzen und Saumvegetation, ca. 1.870m<sup>2</sup> (Ausgleichsmaßnahme A2)

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Pflanzung von 17 Bäumen 1. Ordnung, Stammumfang mind. 12-24cm bzw.

16-18 cm, in der öffentlichen Grünfläche entlang des Leidengrabens (Ausgleichsmaßnahme A7)

Anlage einer Streuobstwiese Pflanzgebot 4 (PFG 4)  
Pflanzung von 60-70 Obstbäumen auf der Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Extensivierung der Fläche (zweischürige Wiese)  
(Ausgleichsmaßnahme A5)

## 9.2 Private Grünflächen

Pflanzbindung Grünzäsur Unterbach  
Nördlich der Eschenwasenstraße sind Unterbach 1A und 1B jeweils mit einer Grünzäsur von 20m Breite zu erhalten und zu pflegen.  
(Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme V1)

Pflanzgebot 5 (PFG 5)  
Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, ca. 860 m<sup>2</sup>, sowie 4 Bäumen 1. Ordnung.  
(Ausgleichsmaßnahme A6)

Pflanzgebot 6 (PFG 6)  
Am südlichen Rand entlang der geplanten Umgehungsstraße der B 14 Pflanzung von ca. 40 hochstämmigen Bäumen.  
(Ausgleichsmaßnahme A6)

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

### 10.1 Gewässerrandstreifen am Unterbach, Unterbach 1A und Unterbach 1B

Die im Grünordnungsplan dargestellten Flächen dienen als Sukzessionsflächen zur natürlichen Entwicklung der Ufervegetation oder sind als einschürige Mähstreifen bzw. Gras-/Krautsäume zu unterhalten.

### 10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan dargestellte Fläche ist mindestens 70% mit heimischen Bäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen. (Gehölze Pflanzliste A,B,C)  
Nadelgehölze und standortferne Gehölze dürfen im Baugebiet nicht verwendet werden.

### 10.3 Fassadenbegrünung bei Gebäuden über 12 m Höhe

Zur Abmilderung der nachteiligen Auswirkungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf das Landschaftsbild sind bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von mehr als 12 m Fassadenbegrünungen durch Kletter- oder Rankpflanzen (z. B. Wilder Wein, Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘) an den Gebäudewänden vorzusehen.

#### 10.4 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.

#### 10.4 Schutz öffentlicher Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ oder als Öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereiche nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

#### 10.5 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.

#### 10.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

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

### **C. Hinweise**

#### **Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **D. Ordnungswidrigkeiten**

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

Spaichingen, den 08.12.2020

Markus Hugger  
Bürgermeister