

Stadt Spaichingen Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan "Hochsteig-Tal"

Regelverfahren

in Spaichingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 15.03.2022 mit Ergänzung GR-Beschlüsse 25.07.2022 (Retentionszisternen, Höhe MFHs)

Vorentwurf





1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBI. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 15.03.2022 wird folgendes festgesetzt:



2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	×		
Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.	×		
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,			⊠
Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.			×

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Zulässige Wand- und Gebäudehöhen

Die zulässige Höhe der baul. Anlagen ist durch die Festsetzung der max. Wandhöhe (WHmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt und bezieht sich auf den festgesetzten "Bezugspunkt WH und GH".

	WR 1	/ WR 2	WR	MFH	WR N	Mikro
	WHmax	GHmax	WHmax	GHmax	WHmax	GHmax
Satteldach, Zeltdach, Walmdach						
Zurückgesetztes Flachdach*		9,5		10,5 13,50		6,0
Zurückgesetztes Pultdach*	, ,		7,5	10,00	, ,	
Flachdach	6,5	7,0	10,50	8,0 11,00	4,5	5,0
Pultdach		8,0		9,0 12,00		6,0



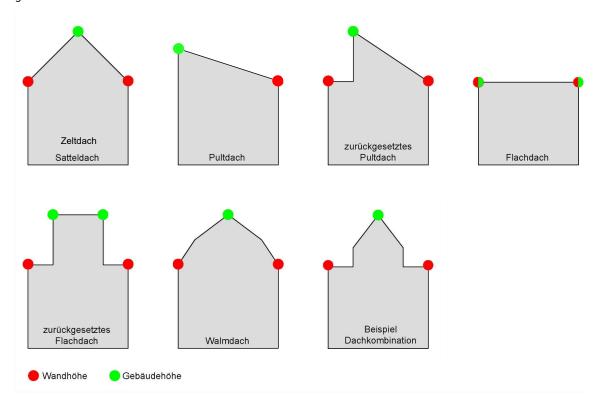
* oberstes Geschoss ist gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an allen Seiten um mindestens 1,50 m zurückversetzt (ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte)

alle Angaben in Metern

Die Wandhöhe wird gemessen vom "Bezugspunkte WH und GH" bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachkonstruktion. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom "Bezugspunkte WH und GH" bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Definition Wand- und Gebäudehöhen für die verschiedenen Dachformen

Als Definition für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen wird nachstehende Festsetzung getroffen:





Höhenlage "Bezugspunkt WH und GH"

Die Höhenlage des "Bezugspunkts WH und GH" ist im Mittelpunkt / Schwerpunkt des Gebäudes zu ermitteln. Innerhalb des Plangebiets ist die Höhenlage des "Bezugspunkts WH und GH" unterschiedlich, wo welche Festsetzung gilt ist im zeichnerischen Teil den Planeinträgen A, B, C oder D zu entnehmen. Die Höhenlage des "Bezugspunkts WH und GH" wird in den Teilbereich A bis D wie folgt festgesetzt:

Lage der Grundstücke	Festsetzung	Prinzipskizze
A	Grundstücke mit einer angrenzenden Straße: Die Höhenlage des "Bezugspunkts WH und GH" entspricht der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante Randstein im Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.	OK Randstein = BP Milespunkt Gebäude
В	Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen: Die Höhenlage des "Bezugspunkts WH und GH" entspricht dem Mittelwert aus den Höhen der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Oberkante Randstein im Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.	Skizze B OK Randstein = BP 1 OK Randstein Gebaude OK Randstein
С	Grundstücke an Wendeanlagen: Die Höhenlage des "Bezugspunkts WH und GH" entspricht der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante Randsteins im Endausbau) in der Mitte der erschließenden Wendeanlage.	Skizze C OK Randstein = BP



Lage der Grundstücke	Festsetzung	Prinzipskizze
D	Bergseitige Grundstücke mit einer angrenzenden Straße: Die Höhenlage des "Bezugspunkts WH und GH" entspricht der Höhe des natürlichen Geländes im Mittelpunkt / Gebäudeschwerpunkt des Gebäudes.	BP = Mittelwert

Die Ermittlung des "Bezugspunkts WH und GH" ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar darzustellen.

Zulässige Abweichungen vom festgesetzten "Bezugspunkt WH und GH"

Abweichungen um +/- 0,5 m vom festgesetzten "Bezugspunkt WG und GH" sind grundsätzlich zulässig. Weitergehende Abweichungen vom "Bezugspunkt WH und GH" können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die topographischen Verhältnisse dies nach erfolgter Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfordern.

2.3.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

2.3.4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO)

Die maximale Größe der Geschossfläche der baulichen Anlagen ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.3.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene und die abweichende Bauweise gem. den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt:

- Im Falle der Realisierung einer "Anlage für für die Kinderbetreuung" sind im WR MFH abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 Meter zulässig.
- Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 Meter zulässig.



Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen gem. den Eintragungen im zeichnerischen Teil zulässig.

2.3.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Garagen müssen zu Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.
- Carports ohne Seitenwände müssen zu Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
- Carports mit Seitenwänden müssen zu Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten.

2.4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Für Nebenanlagen gilt:

- Je Grundstück sind maximal 2 Nebenanlagen mit je max. 30 m³ Volumen zulässig.
- Nebenanlagen müssen von Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht sind nicht zulässig.
- Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte oder Reihenhaus ist entsprechend dem zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt



2.5.1 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.5.2 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird

- zur Versickerung und Pufferung des unbelasteten Oberflächenwassers eine naturnahe Retentionsfläche festgesetzt sowie
- naturnahe Mulden/Gräben zur Ableitung von Oberflächenwasser.

2.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Bereich der im zeichnerischen Teil mit "Z" gekennzeichneten Grünflächen ist die Erstellung von insgesamt 5 Zufahrten zu den angrenzenden Baugrundstücken mit einer Breite von jeweils maximal 3 Metern zulässig. Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.



- 2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.9.1 Ausgleichs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Schutzmaßnahmen

- Schutzmaßnahme M1 (Erhaltung eines vorhandenen Streuobstbestands): Die mit M1 gekennzeichnete Fläche bildet einen nach § 33a NatSchG BW geschützten Streuobstbestand, welcher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist.
- Schutzmaßnahme M2 (Erhaltung von Einzelbäumen): Artenschutzrechtlich relevante Bäume im nordwestlichen Bereich sowie sonstige wertgebende Einzelbäume im Bereich des Spielplatzes sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Kennzeichnung M2 zu erhalten.
- Schutzmaßnahme M3 (Erhaltung oder gleichwertiger Ersatz des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops "Sickerquelle"): Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop einer Sickerquelle ist zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

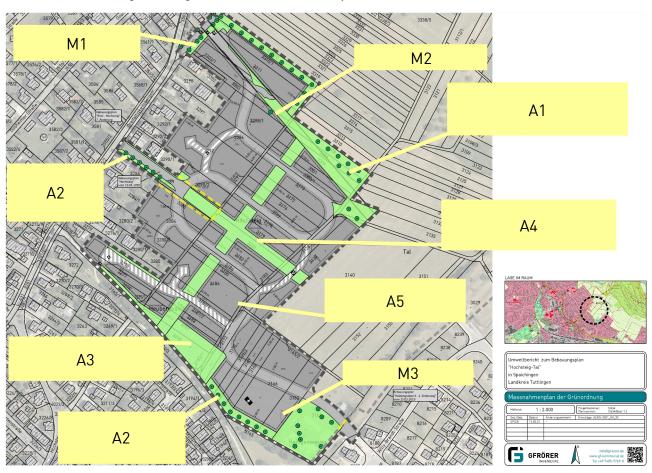
Ausgleichsmaßnahmen

- Ausgleichsmaßnahme A1 (Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem Unterwuchs zur ökologisch hochwertigen Ortsrandeingrünung): Im Norden des Plangebiets ist im Bereich A1 eine Streuobstwiese mit 21 regionaltypischen Hochstämmen der Pflanzliste 4 zu entwickeln. Als Unterwuchs ist eine mehrschürige, artenreiche Wiese zu entwickeln. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich der Bodenseewasserversorgungsleitung ist beidseitig auf einer Breite von 6 m von den Gehölzpflanzungen frei zu halten. Die gesamte Ausgleichsfläche ist von jeglicher Bebauung sowie Lagerung von Holz, Kompost etc. freizuhalten. Eine Aufstellung von Sitzmöglichkeiten und kleineren Spielgeräten ist zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten möglich.
- Ausgleichsmaßnahme A2 (Entwicklung von Baumreihen am westlichen und südöstlichen Gebietsrand mit mittelkronigen, klimarobusten und bienenfreundlichen Stadtbäumen): Auf den mit A2 gekennzeichneten Flächen sind Baumreihen mit mittelkronigen Laubbäumen der Pflanzliste 3 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Unterwuchs ist als mehrschüriges artenreiches Verkehrsgrün zu entwickeln und zu pflegen.
- Ausgleichsmaßnahme A3 (Naturnahe Entwicklung einer Retentionsmulde): Im Bereich der Retentionsmulde sind Hochstauden, Röhrichte oder Seggenriede zu entwickeln. Die Entwicklung der krautigen Vegetation kann spontan erfolgen. Die Pflege dieser Fläche hat 1-2-jährig durch eine Mahd im Herbst zu erfolgen. Dabei ist die Mulde so zu pflegen, dass der Wasserabfluss gewährleistet ist.



- Ausgleichsmaßnahme A4 (Entwicklung von ökologisch hochwertigen, zentralen Grünachsen mit attraktiven Aufenthaltsqualitäten): Die mit A4 gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit 34 großkronigen standortgerechten Laubbäume der Pflanzliste 1 sowie 13 Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 5 auszubilden. Der Unterwuchs ist als mehrschürige, artenreiche Wiese mit schattenverträglichen, heimischen Arten zu realisieren.
- Ausgleichsmaßnahme A5 (Gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücke): Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 4 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind Nachpflanzungen entsprechend der genannten Pflanzlisten vorzunehmen.

Räumliche Zuordnung der Ausgleichs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen



2.9.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Wird im weiteren Verfahren ergänzt / konkretisiert (Höhe verbleibender Ausgleichsbedarf = ca. 989.764 ÖP)



2.9.3 Übersicht der Zuordnung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen des Bebauungsplans sind folgende Ausgleichsmaßnahmen ganz oder teilweise zugeordnet:

Eingriff	Ausgleichsmaßnahme			
	xx	xx	xx	xx
		nerhalb des Geltungsberei		Außerhalb Geltungs- bereich / Ökokonto
		Wird im weiteren Verfahren		
		en Verfahren		
			rgänzt	

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen.

2.9.4 Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr .20 und Nr. 25 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Notwendige Gehölzrodungen müssen zum Schutz von Vögel und Fledermäusen vorsorglich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, also nicht in der Zeit zwischen dem 1.März und 31. Oktober. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, so muss unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person bestätigt werden, dass gegenwärtig keine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse stattfindet. Eine Antrag auf Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung zu stellen.
- Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere als FFH-Lebensraumtypen ausgewiesene magere Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) mit einer Gesamtfläche von ca. 20.955 m². Diese Flächen sind 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen bzw. auszugleichen und dauerhaft zu erhalten.
- Materiallager und Baustelleineinrichtungsflächen dürfen nicht im Bereich von unmittelbar angrenzenden ausgewiesenen FFH-Mähwiese angelegt werden. Diese Lebensräume müssen vor Beeinträchtigungen durch Befahrung und Betreten geschützt werden und sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun etc.) vom Baufeld abzugrenzen.
- Innerhalb des Plangebiets befinden sich Kernflächen sowie Kern- und Suchräume des "Biotopverbunds mittlerer Standorte". Diese Flächen sind 1:1 auszugleichen.



- Als Ausgleich für verloren gehende Fledermausquartiere an Gehölzen sind 30 Fledermaus-Flachkästen sowie 13 künstliche Fledermausquartiere vom Typ "Fledermaushöhle" im Plangebiet anzubringen.
- Als Ausgleich für wegfallende Niststätten von Höhlenbrütern sind 6 Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm, 6 Kästen mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm und 5 Nistkästen mit einem
 Fluglochdurchmesser von 32 mm im Plangebiet anzubringen.
- Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypenmit geringer Lockwirkung für Insekten bzw. geringen Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu verwenden. Darüber ist folgendes einzuhalten:
 - Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.
 - Die Leuchtstärke der verwendeten Leuchtmittel darf nicht höher sein als erforderlich.
 - Die Farbtemperatur darf maximal 3.000 Kelvin mit möglichst geringen Blauanteilen betragen.
 - Es sind Leuchtmittel zu wählen, die keine UV- oder IR-Strahlung abgeben.
 - Licht, das in den oberen Halbraum oder in die Horizontale abstrahlt, ist vollständig zu vermeiden.
 - Die Lichtpunkthöhe darf 4,50 m nicht überschreiten.
 - Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.
- In den privaten G\u00e4rten ist eine insektenfreundliche Gestaltung Pflanzungen mit hohem Nektar- und Pollengehalt, Brutm\u00f6glichkeiten in offenen Sandfl\u00e4chen und Trockenmauern etc. zu ber\u00fccksichtigen.
- Die Anlage von Schotter- oder Steingärten ist unzulässig
- Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in
 ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.
- Bis 10° geneigte Dachflächen sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens zwölf Zentimeter Substratschicht mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und so zu erhalten. Auch eine einfache extensive Dachbegrünung mit nur minimalem Substrat ist möglich. Ausnahmen für die Dachterrassen können zugelassen werden, wenn die Terrassen nicht mehr als 15 m² Fläche haben und die restliche Dachbegrünung als einfache Intensivbegrünung mit mindestens 15 cm Substratschicht gestaltet ist. Dachbegrünung in Kombination mit Sonnenkollektoren / Photovoltaikelementen sind zulässig.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist (z. B. durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Geländeoberfläche von 15 cm oder einen entsprechen-



den Abstand zwischen den senkrecht verlaufenden Pfosten einer Zaunanlage).

• Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Materialien (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter) herzustellen.

2.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

2.11 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Pflanzungen sind dem zeichnerischen Teil und Ziffer 2.9.1 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Sie sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung herzustellen. Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauernd zu unterhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

2.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.



3. Hinweise

3.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Auf § 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz zur Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen wird verwiesen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wird die Zustimmung zur Baufreigabe von der Aufstellung und Vorlage eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den anfallenden Erdaushub abhängig gemacht.

3.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.



3.4 Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung I Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-/Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zuversehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 und den "Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden" (LQS EWS - Stand September 2015) entnommen werden.

3.5 Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser / Drainagen

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser ist dem Schmutzwasser-Kanal (SW-Kanal) zuzuführen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachflächen, Hofflächen) ist dem Regenwasser-Kanal (RW-Kanal) zuzuführen. Aufgrund der Topographie des Baugebietes bzw. der möglichen Höhenlage der Kanäle wird darauf hingewiesen, dass das Schmutz- und/ oder anfallende Niederschlagswasser der Untergeschosse unter Umständen nicht für alle Baugrundstücke im Freispiegel entwässert werden kann und ggf. zu pumpen ist.

Drainagen dürfen nicht an den SW-Kanal, sonder nur an den RW-Kanal angeschlossen werden. Auch hier wird darauf hingewiesen, dass das Drainagenwasser unter Umständen aufgrund der Höhenlage nicht an den



RW-Kanal angeschlossen werden kann, sondern ggf. andere Lösungen wie bspw. eine weiße Wanne auszuführen sind.

Das auf privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser von Hofflächen, Zufahrten, Terrassen, Wegeflächen etc. muss auf dem eigenen Grundstück gemäß den geltenden Vorschriften abgeleitet werden. Ein Ableitung auf benachbarte Privatgrundstücke, öffentliche Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen oder Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

3.6 Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Planung der Höhenlage von Gebäude

Bei der Planung der Höhenlage von Gebäuden - insbesondere bei der Planung der Höhenlage des "Bezugspunkts WH und GH" (sog. Erdgeschossebene) – sollte grundsätzlich bedacht werden, dass bei extremen Starkregenereignissen möglichst kein Wasser ungehindert in die Ergeschossebene eindringen kann. Dies kann beispielsweise dadurch erreicht werden, indem die Höhenlage des "Bezugspunkts WH und GH" (sog. Erdgeschossebene) über dem umliegenden Geländeniveau liegt.

3.7 Freihaltetrasse der Bodenseewasserversorgung (BWV)

Die Freihaltezone zur Sicherung der Hauptleitung der BWV darf nicht bebaut oder mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden. Die Schutzstreifen betragen gemäß DVGW Regelwerk (W 400-1):

Nennweite		Schutzstreifenbreite
•	bis DN 400	6 m
•	über DN 400 bis DN 600	8 m
•	über DN 600	10 m
•	über DN 1100	12 m
•	Kabel	4 m

Bei den Anlagen der BWV handelt es sich um Hochdruckwasserleitungen bis 40 bar inkl. Zubehör (z.B. Schächte, Steuerkabel, Entleerungsanlagen etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Alle Maßnahmen, die die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen gefährden können sind zu unterlassen. Der Zugang zu den BWV-Anlagen – insbesondere der Schutzstreifen – ist für BWV-Beauftragte uneingeschränkt und jeder Zeit zu gewährleisten.

Innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. nicht gestattet:

- 1. die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u.ä.);
- 2. die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgen. Sträucher, Buschobst u.ä.);
- 3. massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.)



- 4. die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern;
- 5. die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät;
- 6. die Freilegung von BWV-Anlagen

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, Tel. 0711/973-0, rechtzeitig vorab schriftlich zu Stellungnahme und Freigabe vorzulegen:

- 1. geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV;
- 2. geplante Geländeveränderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.);
- 3. geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.);
- 4. geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Auswirkungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen u.ä.).

3.8 Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Sollten während der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.9 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

3.10 Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, Kennzeichen und Hinweisschilder

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben gem. § 126 BauGB das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstück zu dulden. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden vorher benachrichtigt.



3.11 Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig. Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

3.12 Vogelschlag an Glasfassaden / / Vogelfreundliches Bauen

Um das Vogelschlagrisiko an Glasfassaden und Fenstern zu minimieren bzw. zu vermeiden, hat der BUND die Informationsbroschüre "Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können" veröffentlicht. Im Sinne des Vogelschutzes sollten die darin enthaltenen Hinweise bei der Planung und Ausführung von Gebäude beachtet werden. Die Broschüre ist zu erhalten unter "https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogelschlag_an_Glas_Broschuere_BUND_NRW.pdf".

Weitere Hinweise und Anregungen sind auch in der Publikation "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach enthalten.

3.13 Einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für Einfriedungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg regelt in Abschnitt 4 die einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für "Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen". Diese Abstände sind ergänzend zu den im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Das Nachbarrechtsgesetz kann im Landesrecht BW Bürgerservice (www.landesrecht-bw.de) kostenfrei eingesehen werden.

3.14 Landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld des Plangebiets

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche entsprechend bewirtschaftet werden.

3.15 Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge über 3,5 Tonnen in einem allgemeinen Wohngebiet

In einem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 12 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.



3.16 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (BW)

Das Klimaschutzgesetz BW sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:

- beim Neubau von Nichtwohngebäuden (ab 1. Januar 2022)
- beim Neubau von Wohngebäuden (ab 1. Mai 2022)
- bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes (ab 1. Januar 2023)
- beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen (ab 1. Januar 2022)

Das Umweltministerium BW hat im Oktober 2021 eine Rechtsverordnung erlassen, die die Bestimmungen der Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplätzen konkretisiert. Die Rechtsverordnung wird um weitere Regelungen zu den Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Wohngebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen ergänzt.

Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

3.17 Grundstückszufahrten in mit "Z"-gekennzeichneten Grünflächen

In den mit "Z" gekennzeichneten Grünflächen kann je eine Zufahrt pro angrenzendem Baugrundstück errichtet werden. Diese Zufahrten sind in Abstimmung mit der Stadt Spaichingen zu planen und zu realisieren. Die Kosten der Planung, der Bauausführung und der Unterhaltung trägt der Eigentümer des Baugrundstücks, dem die Zufahrt dient. Die Fläche bleibt im Eigentum der Stadt Spaichingen. Die Details werden in entsprechenden Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer des Baugrundstücks und der Stadt Spaichingen fixiert und in Form von Grunddienstbarkeiten oder ähnlichem gesichert.

3.18 Pflanzliste

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



Pflanzenliste 1: Großkronige Bäume 1. Ordnung		
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm		
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	

Pflanzenliste 2: Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung	
Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm	
Alnus glutinosa Schwarz-Erle	
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Betulus pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Salweide

Pflanzenliste 3: Stadtklimarobuste und bienenfreundliche mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung		
Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm		
Acer platanoides, "Cleveland" Kegelförmiger Spitzahorn		
Acer campestre "Elsriijk" Feldahorn		
Prunus padus "Schloss Tiefurt"	Traubenkirsche	
Sorbus intermedia "Browers"	Schwedische Mehlbeere / Oxelbeere	
Tilia cordata "Roelvo"	Winterlinde / Stadtlinde	
Tilia x flavescens "Glenleven"	Kegellinde	

Pflanzenliste 4: Hochstämmige Ostbäume

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm

Zulässig sind alle hochstämmigen, ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen, sowie zusätzliche Wildobstbäume wie Speierling, Elsbeere, Holzapfel.



Pflanzenliste 5: Sträucher		
Qualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, I	löhe 60-100 cm	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
Rosa rubiginosa	Weinrose	
Rosa canina	Echte Hundsrose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.03.2022 mit Ergänzung GR-Beschlüsse 25.07.2022 (Retentionszisternen, Höhe MFHs)

GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Axel Philipp

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Spaichingen, den
Markus Hugger (Bürgermeister)