

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

**Bebauungsplan
„Hochsteig-Tal“**

Regelverfahren
in Spaichingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 15.03.2022

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

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	3
4.1 Übergeordnete Planungen.....	4
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	4
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	5
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	5
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	5
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	5
6. Städtebauliche Konzeption.....	6
6.1 Bauliche Konzeption.....	6
6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	8
6.3 Verkehrliche Erschließung.....	8
6.4 Grün- und Freiraumstruktur.....	10
6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	11
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
8. Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	12
9. Bodenseewasserversorgung.....	12
10. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
10.1 Art der Nutzung.....	13
10.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
10.3 Nebenanlagen / Stellplätze / Carports / Garagen.....	15
10.4 Zulässige Anzahl an Wohnungen.....	15
10.5 Verkehrsflächen.....	16
10.6 Flächen für die Wasserwirtschaft.....	16
10.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz Natur und Landschaft.....	16
10.8 Leitungsrechte.....	16
11. Örtliche Bauvorschriften.....	17
11.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	17
11.2 Fassaden- und Dachgestaltung.....	17

11.3	Werbeanlagen.....	17
11.4	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	17
11.5	Einfriedungen.....	17
11.6	Geländemodellierung und -aufschüttungen.....	17
11.7	Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	18
11.8	Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen.....	18
12.	Anlagen.....	18

1. Planerfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hochsteig-Tal“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Dreifaltigkeitsbergstraße und dem Baugebiet Heidegraben II.



Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 8,5 ha beinhaltet die nachstehend schwarz gestrichelt umrandeten Flurstücke.



Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochsteig-Tal“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	keine Aussage
Regionalplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Hochsteig (1999)
Landschaftsschutzgebiete	--
Naturschutzgebiete	--
Besonders geschützte Biotope	Offenland-Biotop
FFH-Mähwiese	vorhanden
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlerer Standorte
Geschützter Streuobstbestand	am Nordwestrand des Plangebiets vorhanden
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	--
UVP-pflichtiges Vorhaben	--
Waldabstandsflächen	--
Oberflächengewässer / Gewässerrand	--
Wasserschutzgebiete	--
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	--
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	--

4.1 Übergeordnete Planungen

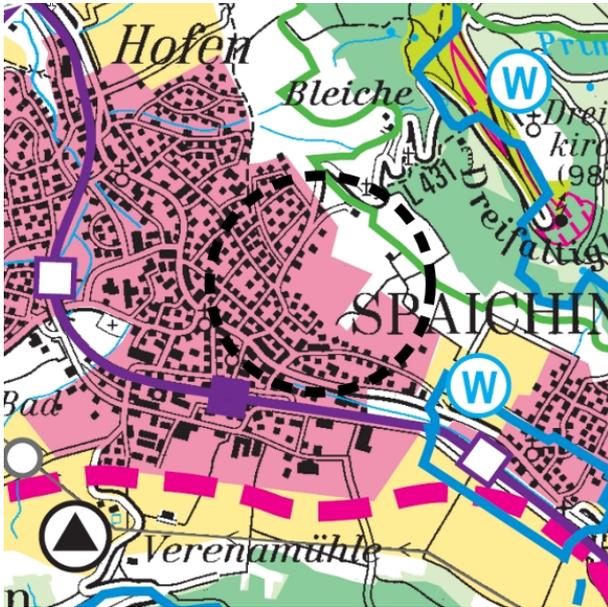


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

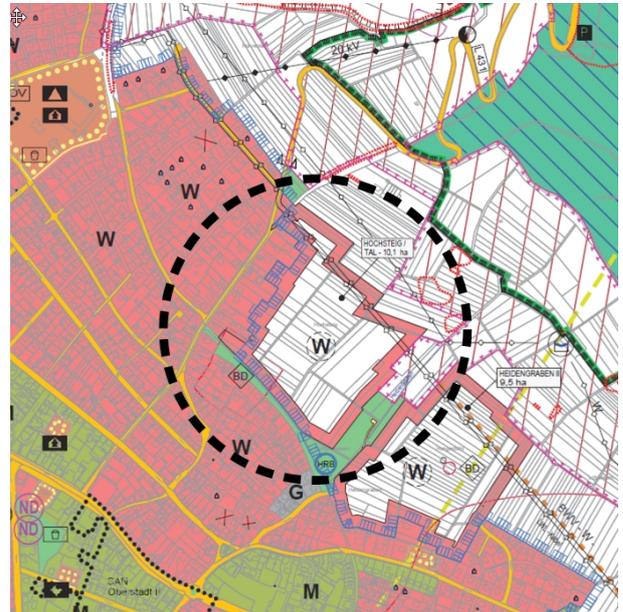


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Im gültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Hochsteig (1999) vollständig überplant.

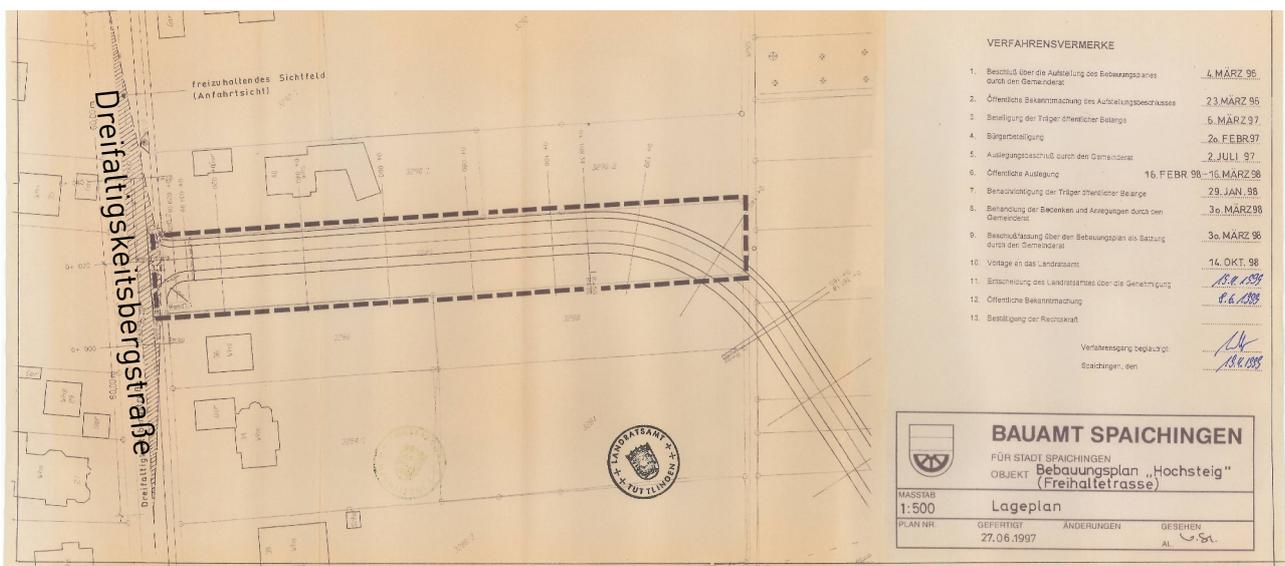


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hochsteig“

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich FFH-Mähwiesen, ein Offenlandbiotop sowie Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: FFH-Mähwiesen und Biotop

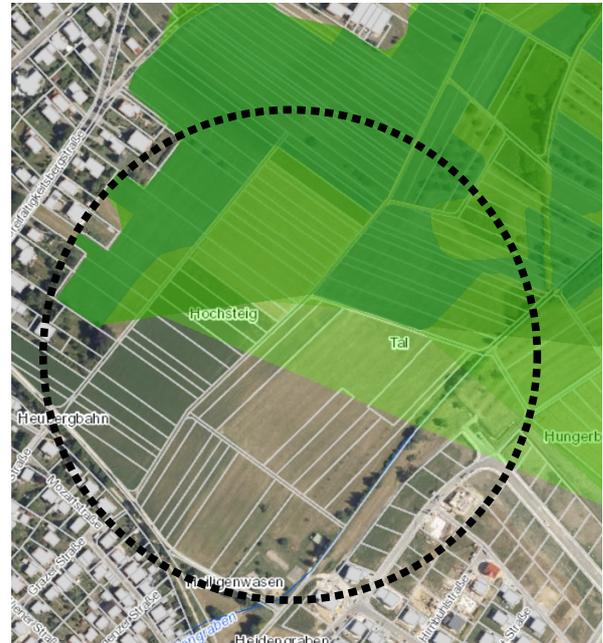


Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund mittlerer Standorte

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Flächen / Grünland
- Spielplatz

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnnutzungen
- landwirtschaftliche Flächen / Grünland

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bereits im FNP dargestellte Wohnbaufläche geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Zielsetzung der Planungen ist es, verschiedene Wohnformen und damit verbunden Wohndichten innerhalb des Plangebiets zu realisieren. Vorgesehen Hausformen sind:

- Einzel- und Doppelhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Reihenhäuser
- Mikrohäuser (kleine Häuser mit kleiner Wohnfläche)



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption, Gfrörer Ingenieure (2021)



Abb. 6-2: Visualisierung städtebauliche Konzeption, Gfrörer Ingenieure (2022)



Abb. 6-3: Visualisierung städtebauliche Konzeption, Gfrörer Ingenieure (2022)

6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 6,4 ha (Geltungsbereich abzüglich Grünflächen) können sowohl Mehrfamilien-, Einzel-, Reihen oder Doppelhäuser errichtet werden. Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Einwohnerzahlen im Plangebiet:

Gebäude	Wohneinheiten	Einwohner / Wohneinheit	Einwohner gesamt
Einzelhäuser (60)			
- davon 30 mit 1 WE	30 WE	2,5	75
- davon 15 mit 2 WE	30 WE	2,0	60
- davon 15 mit 3 WE	45 WE	1,5	68
9 Doppelhäuser mit je 2 WE	18 WE	2,5	45
9 Reihenhäuser mit je 1 WE	9 WE	2,5	22
11 Mikrohäuser mit je einer WE	11 WE	1,5	17
6 Mehrfamilienhäuser mit je 9 WE	54 WE	2,5	135
12 WE	72 WE		180
	197 WE		422
	215 WE		467

Bezogen auf eine Fläche von 6,4 ha ergeben ~~422~~ 467 Einwohner eine Dichte von ~~66~~ 73 Einwohner pro Hektar. Dieser Wert liegt über dem im Regionalplanentwurf genannten Dichtewert für Spaichingen (60 EW / ha) und ~~unter~~ über dem im Hinweispapier des Landes vorgegeben Dichtewert für Unterzentren (70 EW / ha).

6.3 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird an die Dreifaltigkeitsbergstraße sowie an die Baldenbergstraße angeschlossen. Innerhalb des Plangebiets sind folgen Straßentypen und Straßenbreiten vorgesehen:

- Wohnsammelstraße (rote Strichlinie) mit einer Breite von 7,5 m / 6,9 m / 6,5 m zzgl. 2,1 m Gehweg
- Wohnstraßen mit einer Breite von 6,0 m zzgl. 2,1 m Gehweg
- Wohnstraße von untergeordneter Bedeutung mit einer Breite von 5,5 m zzgl. 2,1 m Gehweg
- Verkehrsberuhigter Bereich „geringer Länge“ mit einer Breite von 4,75 m ohne Gehweg

Darüber hinaus sind verschiedene Fußwegeanbindungen vorgesehen. Im Nordwesten des Plangebiets wird die Fußwegeverbindung so breit ausgebaut, dass sie im Bedarfsfall auch als Notzufahrt genutzt werden kann.



Abb. 6-4: Breiter Fußweg / Notzufahrt im Nordwesten des Plangebiets, Gfrörer Ingenieure (2022)



Abb. 6-5: Verkehrliche Erschließung, Gfrörer Ingenieure (2022)

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

Innerhalb des Plangebiets ist eine ausgeprägte Grünstruktur vorgesehen:

- Realisierung einer Ortsrandeingrünung
- Entwicklung von Baumreihen mit großkronigen Stadtbäumen
- Ausgestaltung einer naturnahen Retentionsmulde
- Entwicklung einer Streuobstwiese
- Ausbildung einer ökologisch hochwertigen zentralen Grünachse mit Fußwegen und Aufenthaltsbereichen

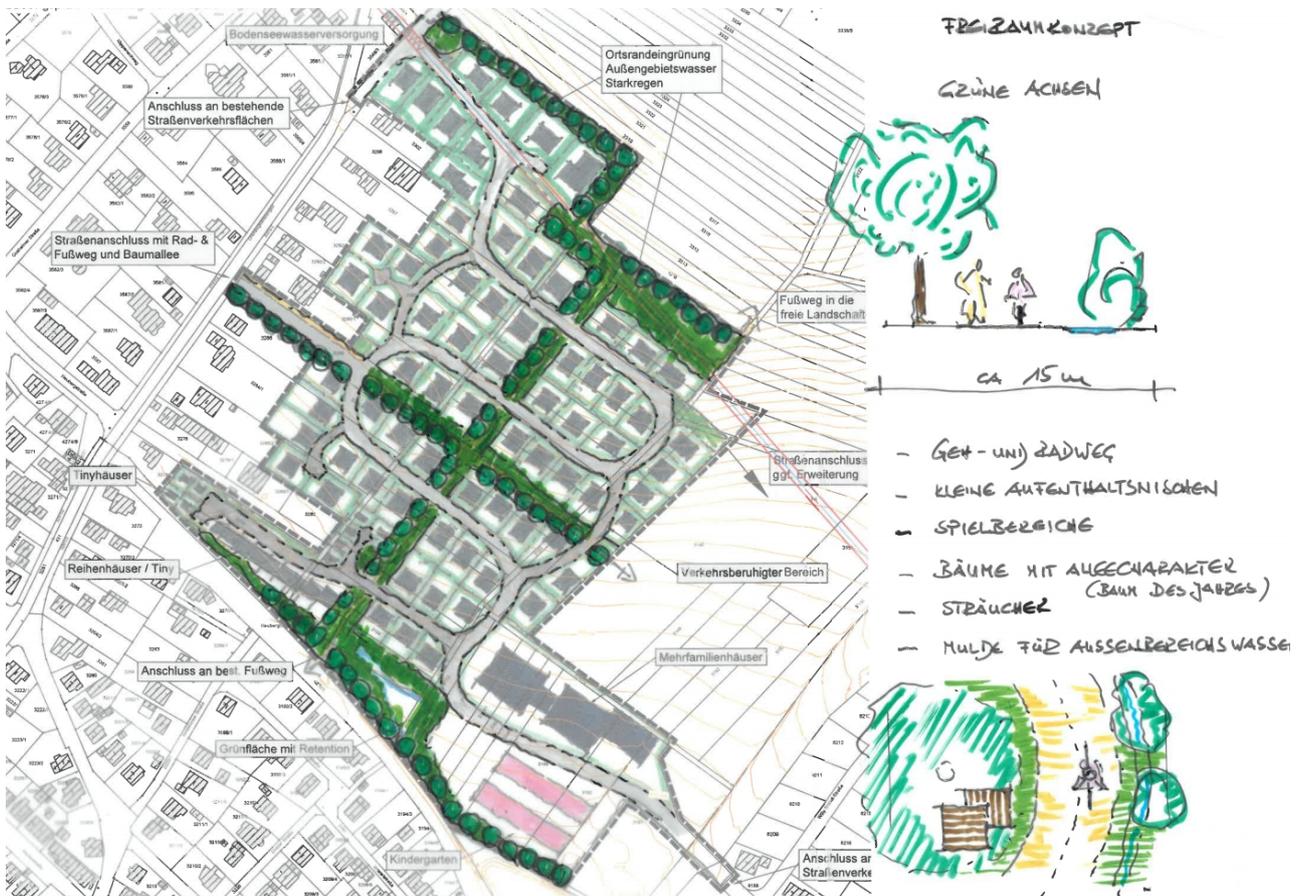


Abb. 6-6: Grün- und Freiraumstruktur, Vorkonzept Gfrörer Ingenieure (2021)

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Ein wasserrechtlicher Antrag wird aktuell erarbeitet und mit dem Landratsamt Tuttlingen vorabgestimmt. Im Grundsatz ist folgendes Konzept vorgesehen:

- Das Schmutzwasser wird an vorhandene Kanalisation angeschlossen.
- Das Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen gefasst und in eine naturnahe Retentionsfläche abgeleitet.
- Das Hangwasser wird in offenen Gräben oder Leitungen gefasst und in den Heidegraben geleitet (rote Strichlinie).

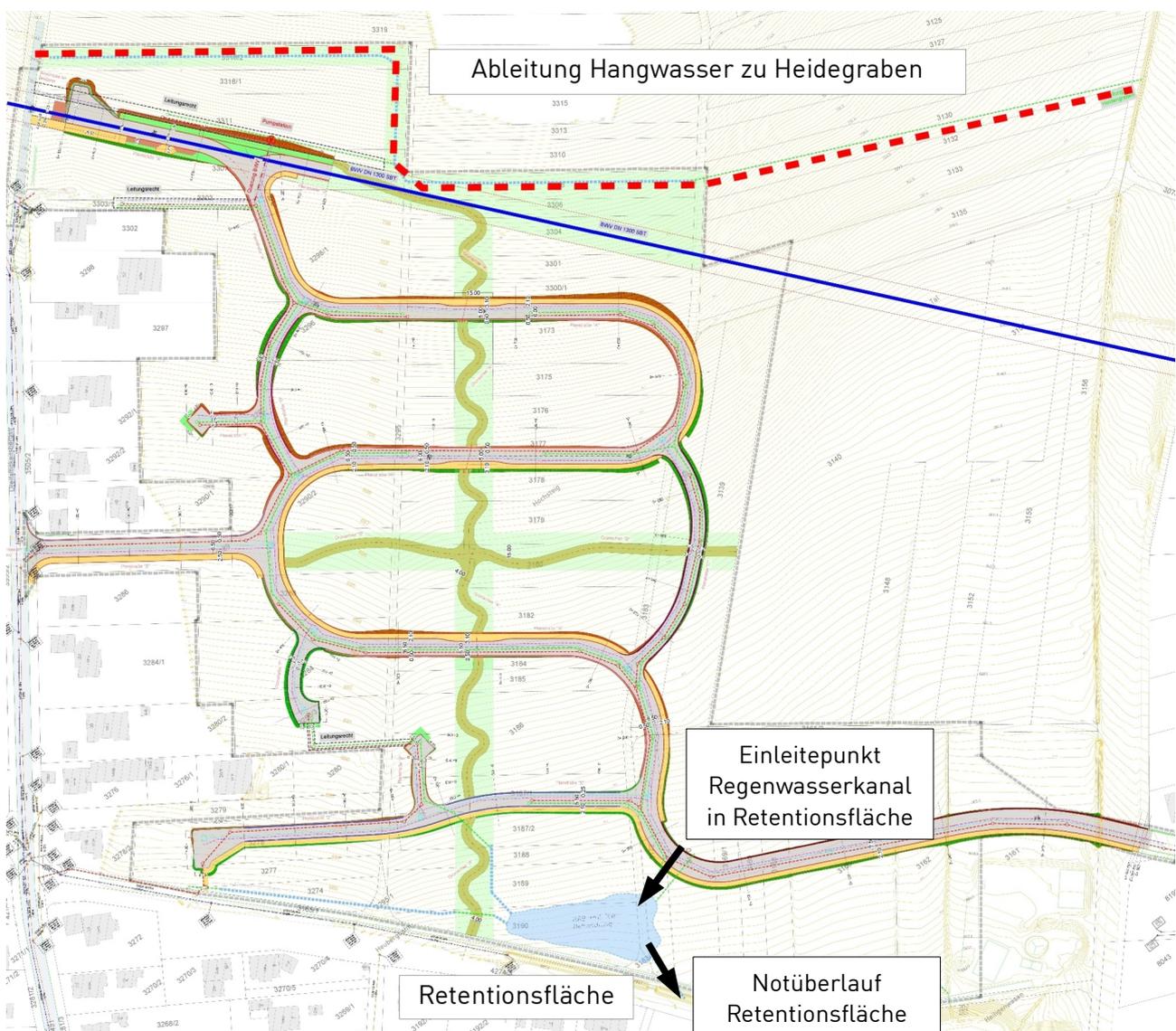


Abb. 6-7: Entwässerung, Vorkonzept Gfrörer Ingenieure (2022)

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann. Die Maßnahmen werden in den Bebauungsplan vollständig übernommen und entsprechend festgesetzt. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Das Büro Wald + Corbe arbeitet für Spaichingen aktuell ein Starkregenkonzept aus. In diesem Konzept ist das Baugebiet „Hochsteig-Tal“ entsprechend berücksichtigt. Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist auf den Baugrundstücken bzw. pro Hauptgebäude eine Rückhaltung in Form von z. B. Retentionszisternen zu schaffen (ausgenommen hiervon ist das WR Mikro, da die Versiegelung in diesem Bereich auf Grund der zulässigen Art der Nutzung - Mikrohaus - sehr gering ist).

9. Bodenseewasserversorgung

Im Norden des Plangebiets befindet sich die Bodenseewasserversorgung mit entsprechenden Freihaltetrassen. Die Trasse - einschließlich der zu beachtenden Spezifika - wurde bei den Planungen entsprechend berücksichtigt und mit der Bodenseewasserversorgung abgestimmt. Im Zuge der weiteren Plankonkretisierungen werden weitere Abstimmungen erfolgen.

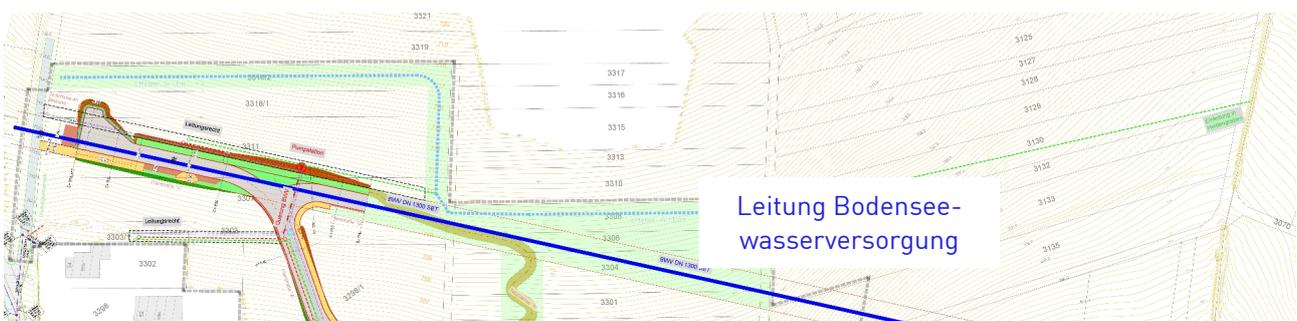


Abb. 1: Leitung Bodenseewasserversorgung im Norden des Plangebiets

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der Nutzung

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen und auf Grund der städtebaulichen Prägung der näheren Umgebung wird ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Dem Nutzungskatalog des § 3 BauNVO wird grundsätzlich gefolgt. Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als „nicht zulässig“ festgesetzt, da das Plangebiet auf Grund der geplanten hohen Wohnqualität mit vielen Grün- und Aufenthaltsflächen städtebaulich nicht für Nutzungen wie Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe geeignet ist.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Höhen

Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen werden auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Zielsetzung ist es dabei – unabhängig von der Dachform – eine einheitliche hohe Traufkante sicherzustellen, da dies gerade bei bewegtem Gelände von städtebaulich besonderer Bedeutung ist.

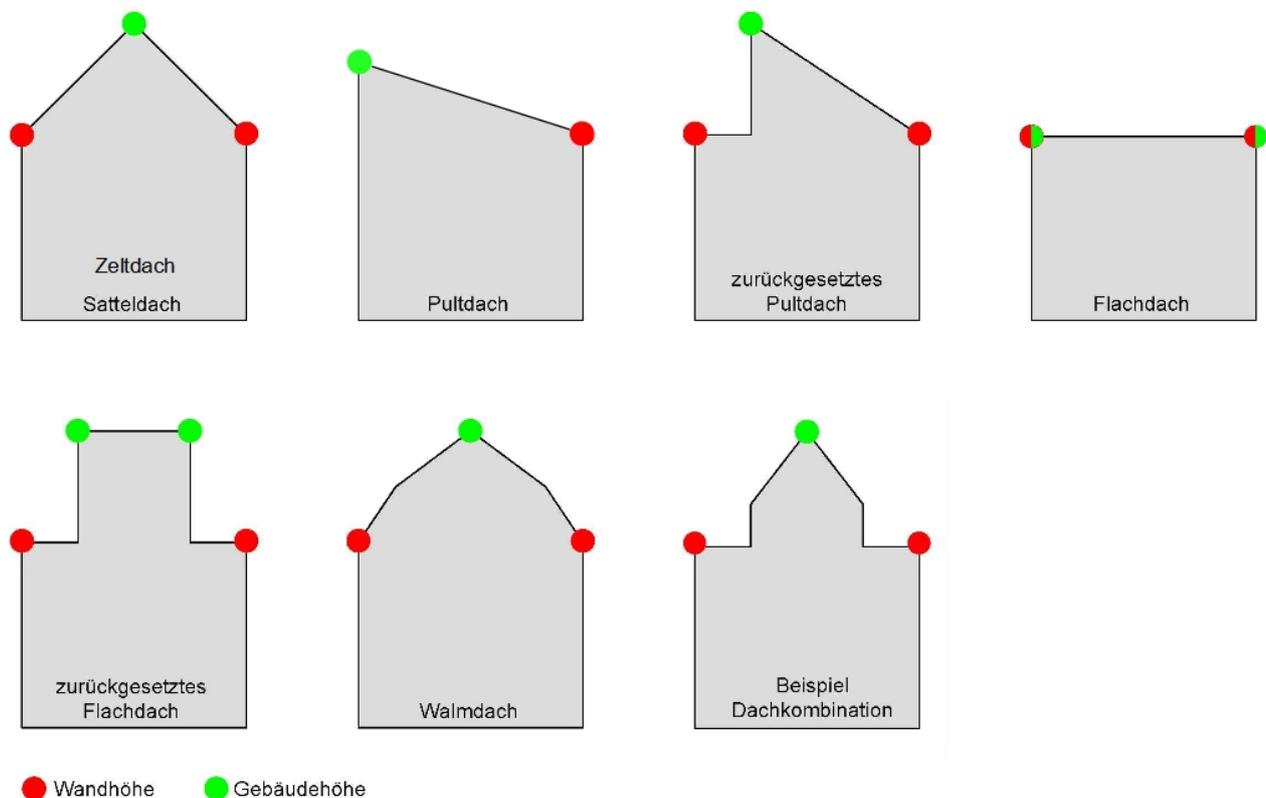


Abb. 10-1: Differenzierte Höhenfestsetzungen je nach Dachform

Weiterhin werden die zulässigen Höhen – in Bezug auf den heranzuziehenden Bezugspunkt – auf Grund der Topografie im Plangebiet differenziert nach talseitiger Bebauung und hangseitiger Bebauung festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gebäude „richtig“ im Gelände liegen und Auffüllungen und Abgrabungen möglichst auf ein Minimum begrenzt werden.

Fall A – talseits an einer Straße

Fall D - bergseits

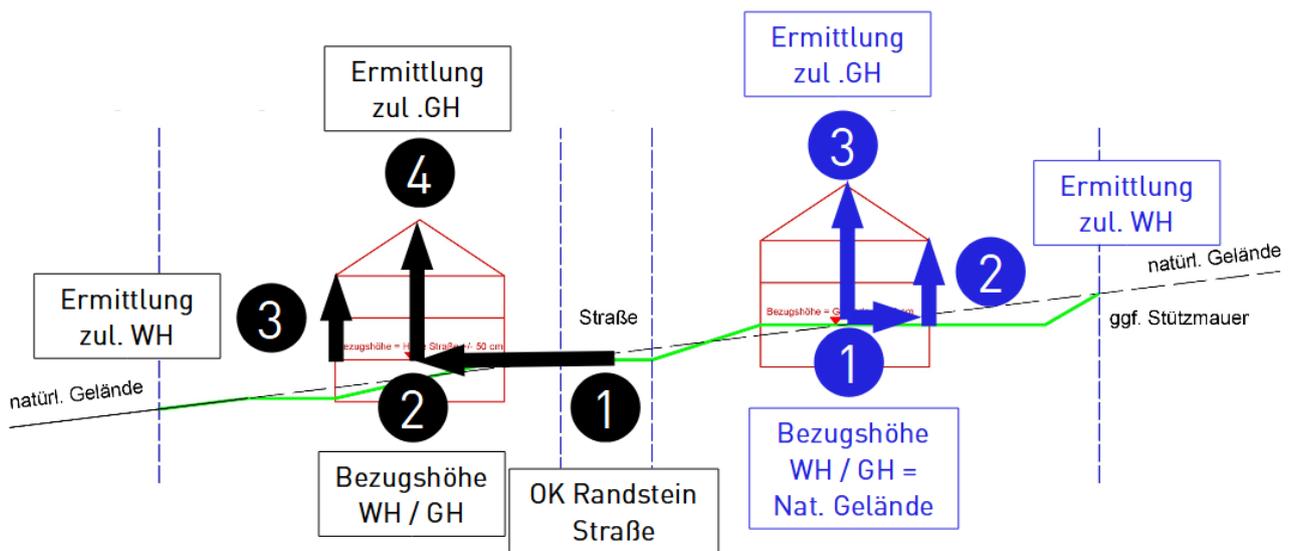


Abb. 10-2: Beispiel Systemskizze Höhenfestsetzung / Höhenlage des Bezugspunktes für max. Wand- und Gebäudehöhen

Grund- und Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht der bereits bebauten Umgehung. Damit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in Bezug auf die „Körnung“ städtebaulich in das Gesamtquartier einfügt.

Im Plangebiet sind – mit Ausnahme des Bereichs für die Mikrohäuser – 3 Vollgeschosse zulässig, einhergehend mit einer korrespondierenden Geschossflächenzahl von 1,2. In Kombination mit den Höhenfestsetzungen wird einerseits sichergestellt, dass sich das Quartier in Bezug auf die Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt. Andererseits ermöglichen 3 Vollgeschosse eine gute Ausnutzung aller Geschossebenen, so dass dem Ziel der Schaffung von Wohnraum durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Bauweise

Gemäß der städtebaulichen Konzeption wird in weiten Teilen des Plangebiets die offene Bauweise festgesetzt. Eine abweichende Bauweise – mit Gebäudelängen über 50 Meter – wird im Bereich der Reihenhäuser festgesetzt, um diese Hausform realisieren zu können.

Darüber hinaus wird geregelt, dass im Falle der Realisierung eines Kindergartens im Plangebiet eine Gebäu-

delänge von über 50 Meter zulässig ist. Diese Festsetzung soll eine Flexibilität in der Entscheidung über ggf. erforderliche neue Kindergartenstandorte in Spaichingen sicherstellen.

10.3 Nebenanlagen / Stellplätze / Carports / Garagen

Nebenanlagen

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt. Es wird lediglich festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht sowie Windkraftanlagen und freistehende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nicht zulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen, da in einem reinen Wohngebiet diese Nutzungen städtebaulich nicht erwünscht sind.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zusätzlich eine allgemeine Abstandsregelung zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die in jedem Fall eingehalten werden muss.

Stellplätze / Carports / Garagen

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden für Carports und Garagen zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

10.4 Zulässige Anzahl an Wohnungen

Bereich Mehrfamilienhäuser

Innerhalb des Plangebiets sind gem. der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption verschiedenen Hausformen zulässig. Im explizit festgesetzten Bereich für Mehrfamilienhäuser werden maximal 9 12 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Größe eines Mehrfamilienhauses einerseits städtebaulich in das Gesamtquartier und die Umgebung einfügt und andererseits mit Grund und Boden entsprechend schonend umgegangen wird.

Bereich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken ist auf Grund der zulässigen Hausformen (insbesondere Reihenhäuser) und vor dem Hintergrund der vorhandenen topographischen Gegebenheiten räumlich sehr beschränkt. Aus städtebaulichen Gründen wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude / Doppelhaushälfte daher auf 3 begrenzt.

Mit der Festsetzung von 3 Wohneinheiten wird gleichwohl aber der allgemeinen Zielsetzung Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine gewisse Dichte zu ermöglichen.

10.5 Verkehrsflächen

Gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption werden entsprechende Verkehrsflächen – Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – festgesetzt.

Im Südosten des Plangebiets wird östlich des WR MFH ein Erschließungsansatz aufgenommen, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Entwicklung zwischen dem Baugebiet „Heidegraben II“ und „Hochsteig-Tal“ zu ermöglichen. Ob diese Option jemals zum Tragen kommen wird, ist heute nicht absehbar.

10.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Ableitung des Niederschlagswassers werden entsprechende Gräben und eine naturnahe Retentionsfläche festgesetzt.

10.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden darüber hinaus verschiedene Maßnahmen, wie z.B. die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger oder die Pflanzung einer bestimmten Anzahl an Bäumen festgesetzt.

Darüber hinaus wird geregelt, dass Dachflächen bis zu 10 Grad Neigung zu begrünen sind. Damit soll insbesondere ein wichtiger Betrag zum Klimaschutz erreicht werden.

10.8 Leitungsrechte

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachformen leiten sich von der Umgebungsbebauung ab und stellen damit die Übernahme des gestalterisch prägenden Ist-Zustands dar. Damit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet „dachgestalterisch“ in die Umgebung einfügt.

Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von einem Meter zum First und zur Giebelwand einhalten. So wird gewährleistet, dass es sich um klar ablesbare Dachaufbauten handelt und nicht um gestalterisch unerwünschte „Wanderhöhen“.

11.2 Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

11.3 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in ihrer Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

11.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des neuen Wohnquartiers sichergestellt werden.

11.5 Einfriedungen

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten um ein bestimmtes Maß hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen. Die Beschränkung der Höhen im Bereich von Grundstückszufahrten und Kreuzungen verfolgt dieselbe Zielsetzung.

11.6 Geländemodellierung und -aufschüttungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll grundsätzlich nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

11.7 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen. Der festgesetzte Mindestabstand von Einhausungen zu den Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit.

11.8 Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen

In Spaichingen ist es i. d. R. üblich, dass mehr als ein Fahrzeug pro Haushalt vorhanden sind. Aus diesem Grund ist ein erhöhter Stellplatznachweis - differenziert nach der Größe der Wohnflächen - festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch tatsächlich auf den Baugrundstücken erfolgt und nicht im öffentlichen Straßenraum. Mit der Differenzierung nach den Wohnungsgrößen wird darüber hinaus berücksichtigt, dass zum Beispiel für Wohnungen in der üblichen Größe von Singlehaushalten keine „unnötigen“ Stellplätze errichtet werden müssen.

Im Bereich der Mikrohäuser wird um Unterschied zum restlichen Plangebiet nur ein Stellplatz pro Mikrohaus gefordert, da diese Wohnform in der Regel über nicht mehr als ein Fahrzeug verfügen.

12. Anlagen

1. Vorentwurf Umweltbericht vom 15.03.2021
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.02.2022

Fassungen im Verfahren:

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

Bearbeiter:

Axel Philipp



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

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

Ausgefertigt Stadt Spaichingen, den

.....
Markus Hugger (Bürgermeister)