

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

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.11.2018 und den örtlichen Bauvorschriften vom 15.11.2018 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, gesundheitliche 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 breittufig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrassen 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. 2 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 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. Baufelddräumung 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.

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

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.11.2018 und den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 15.11.2018 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 entsprechen 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 zu 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 Mörteloder 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 m² 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.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den 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 er 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.

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

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