

Bebauungsplan „Heidengraben II“- 1. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.02.2018 und den örtlichen Bauvorschriften vom 14.02.2019 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. 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)
3. 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)
4. 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
5. 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. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- | | |
|--|--|
| 1. <u>Art der baulichen Nutzung</u> | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ,
§§ 1-15 BauNVO |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | § 4 BauNVO |

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

- nicht der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen ,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO im gesamten Baugebiet nicht überschritten werden.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

- o offene Bauweise
- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a1 abweichende Bauweise, auch Kettenhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Ausnahmen hiervon bilden die Leitungsrechtsflächen zugunsten der Stadt Spaichingen und die Freihalteterassen der BWV und der GasLINE, wo die weiteren Beschränkungen im Sinne der Punkte 13.1.2 und 9.2.1 zu beachten sind.

7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§§ 12-14 BauNVO

§ 37 LBO

7.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Garagenzufahrten mit mindestens 5 m Länge können als Stellplätze angerechnet werden.

7.2 Nebenanlagen

7.2.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.

7.2.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind wie folgt zulässig: für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.

7.2.3 Als Ausnahme sind die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen für Wasser, Wärme, Gas, Elektrizität sowie zur Ableitung des Abwassers zulässig, auch soweit hierfür keine besonderen Flächen im Bebauungsplan vorgesehen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB

8.1 Straßenverkehrsflächen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

- 8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Mischverkehrsfläche herzustellen.

Zweckbestimmung:

VB Mischverkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich - StVO Z. 325

9. **Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 24 BauGB

9.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Spaichingen ist nach § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten sowie Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

entsprechend dem Planeinschriebs und den zeichnerischen Festsetzungen:

9.2.1 Als Leitungsrechte zugunsten der Stadt Spaichingen (Leitungen A, B und C) und zugunsten der Energieversorgung Rottweil (Leitungen B und C):

Leitung A – entlang der Flst. Nr. 8050 – 8052, 8057, 8060 – 8061, 8064 – 8067 zur unterirdischen Ableitung des Niederschlagswassers;

Leitung B – Grundstücke unterhalb der oberen Ringerschließung im 3. BA zur Versorgung der Grundstücke mit Strom, Wasser und Erdgas sowie der Abwasserentsorgung

Leitung C – Grundstücke oberhalb der oberen Ringerschließung im 3. BA zur Versorgung der Grundstücke mit Strom, Wasser und Erdgas sowie Abwasserentsorgung

Innerhalb des jeweiligen Leitungsrechts zulässig sind:

Leitung A – Überbauung des Leitungsrechts mit Erdaufschüttung bis zu 1,50 m Höhe. Ausgenommen sind die Flst. Nr. 8050, 8051 und 8067, wo das Leitungsrecht das jeweilige Grundstück überquert oder von zwei Grundstückseiten erfasst. Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes sind Aufschüttungen bis zu 2,50 m Höhe zugelassen. Eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zugelassen. Ausnahmen zu den Aufschüttungshöhen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Leitung B – Erdaufschüttungen innerhalb des Leitungsrechtes sind zugelassen. Die Aufschüttungshöhe darf nicht die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe überschreiten. Eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zugelassen. Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt.

Leitung C – Erdaufschüttungen innerhalb des Leitungsrechtes sind zugelassen. Die Leitungsrechtsfläche darf oberirdisch überquert werden (Zufahrten, Zuwegungen). Eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zugelassen.

9.2.2 Als Leitungsrecht zugunsten der BWV – Bodenseewasserversorgung – (Legende: BWV-Leitung nutzungsbeschränkt) und der LWL Kabeltrasse.

Für die Beschränkungen vgl. Punkt 13.1.2.

10. Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzbindung und Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

- 10.1 Öffentliche Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplans zu gestalten und zu unterhalten.

Pflanzbindung Grünzug Heidengraben

Der Heidengraben entsprechend der Planzeichnung und dem Grünordnungsplan ist als Grünzäsur freizuhalten (Vermeidungsmaßnahme V3)

Zweckbestimmung: ÖF 1 Hochwasserrückhaltebecken (HRB)

Das Hochwasserrückhaltebecken ist nach der Fertigstellung einzugrünen. Die nördlich anschließende Grünfläche ist mit 5 großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste zu bepflanzen. (Ausgleichsmaßnahme A1, A6)

Zweckbestimmung: ÖF 2 Streuobstwiese

Die Fläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Fläche starkwüchsigen Obstbäumen und großkronigen Mostobstsorten herzustellen. (Ausgleichsmaßnahme A2)

Zweckbestimmung: ÖF 3 Eingrünung des Ortsrandes

Die ausgewiesene Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, mit Obsthochstämmen zu bepflanzen und mit einem kleinen Sitzplatz mit zwei großkronigen Laubbäumen zu gestalten. (Ausgleichsmaßnahme A2)

- 10.2 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind groß- bis mittelgroßkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden. (Ausgleichsmaßnahme A3)

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 11.1 Gewässerrandstreifen am Heidengraben

Beiderseits des Heidengrabens ist jeweils ein 10m breiter Schutzstreifen freizuhalten.

- 11.2 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. (Vermeidungsmaßnahme V4).

Zum Schutz der Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtbereiche sind während der Bauabwicklung Vorkehrungen zu treffen. (Vermeidungsmaßnahme V 5)

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Boden vorher abzuschleifen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

Der Zeitraum für die Baufeldräumung wird von September bis März eingeschränkt, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme).

11.3 Schutz von Vegetationsflächen

Vegetationsflächen außerhalb der Baugrundgrundstücke dürfen nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Grünflächen nicht von Baustellenfahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen. (Vermeidungsmaßnahme V6)

12. Pflanzgebot und Unterhaltung

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (**HPNV**).

12.1 Öffentlicher Bereich

Die zeichnerisch dargestellten Standorte sind mit 23 großkronigen Laubbäumen I. Ordnung zu bepflanzen. Soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern, können auch mittelgroßkronige Bäume gepflanzt werden. (Ausgleichsmaßnahme A3)

12.2 Pflanzbindung 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. Pflanzenliste vorzunehmen.

Sonst ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste (z.B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste gesetzt werden. (Ausgleichsmaßnahme A4)
Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

13.1.1 Einmündungsbereiche an Straßen

In den im Plan dargestellten Zonen (Sichtdreiecke) sind zur Sicherheit des Straßenverkehrs keine baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe über 0,8 m zulässig.

13.1.2 Freihaltetrasse der BWV und der GasLINE

Die nordwestlich und nordöstlich liegende Freihaltezone zur Sicherung der Hauptleitung der BWV und der LWL-Lichtwellenleitung 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 incl. 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:

- a) die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u.ä.);
- b) die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgen. Sträucher, Buschobst u.ä.);
- c) massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.)
- d) die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern;

- e) die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät;
- f) 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:

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

13.1.3 Freihaltetrasse der terranets GmbH

Der 3,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH (je 1,50 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen absolut freizuhalten.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terranets bw GmbH in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terranets bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terranets bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte Betriebsanlage der terranets bw GmbH verständigt werden.

13.1.4 Freihaltetrasse für spätere Erschließungen

Die unter 13.1.2 aufgeführten Flächen sind ebenso wie die südwestlich liegende Freihaltzone für die Erschließung des geplanten Wohnbaugebiets „Hochsteigtal“ vorgesehen. Eine Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den