



Amtliche Bekanntmachung

1. Änderung des Bebauungsplans „Heidengraben II“

-Einleitungsbeschluss und Beschluss der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung-

Der Gemeinderat hat am 04.10.2017 in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Heidengraben II“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB sowie der mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Außerdem wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans und der mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften sollen die Vorschriften zur Zulässigkeit von Mauern, die Gestaltung von Grenzübergängen und Erdaufschüttungen innerhalb der Leitungsrechte sowie die Regelungen zu Gebäudestellungen angepasst bzw. verdeutlicht werden. Die Änderungen ermöglichen insbesondere die Durchführung von Bauvorhaben im topografisch steilsten Abschnitt des Bebauungsplans.

In der letzten Gebäudezeile im nördlichen Bereich des Plangebiets sollen auch Doppelhäuser zugelassen werden, um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu steigern und eine bessere Ausnutzung der Grundstückflächen anzubieten, mithin eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Planentwurf vom 01.09.2017 und die Kurzbegründung, ebenfalls vom 01.09.2017, liegen vom

**16.10.2017 bis 17.11.2017
im Rathaus Spaichingen, Zimmer 1.08, Marktplatz**

während der üblichen Dienststunden öffentlich aus. Diese Bekanntmachung und die genannten Unterlagen können im angegebenen Zeitraum darüber hinaus auch online unter www.spaichingen.de → **Aktuelles** → **Amtliche Bekanntmachungen** eingesehen werden.

Zur Teilnahme an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird hiermit eingeladen. Es wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



----- = räumlicher Geltungsbereich

Spaichingen, 05.10.2017

Schuhmacher
Bürgermeister

Anlage 3

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen –

01.09.2017

1. Änderung des Bebauungsplans „Heidengraben II“

Kurzbegründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Heidengraben II“ wurde ursprünglich im Jahr 2015 als Satzung beschlossen. Seitdem folgten keine Änderungen des Plans.

Die ersten beiden Bauabschnitte des Bebauungsplans wurden in den Jahren 2015 und 2017 erschlossen und zu sind mittlerweile zu 95 % bebaut.

Der dritte und damit letzte Bauabschnitt soll im Jahre 2018 folgen. Diese Fläche weist größere Höhenunterschiede auf. Um die Bebaubarkeit der zukünftigen Grundstücke zu verbessern, wurden die Regelungen zu Mauern und Stützmauern, zur Größe der Baufenster innerhalb der obersten Hausreihe sowie die Zulassung der Bebauung innerhalb des Leitungsrechts zugunsten der Stadt Spaichingen geändert bzw. ergänzt.

Aufgrund einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum soll im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassen werden.

2. Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die Vorschriften zur Zulässigkeit von Mauern, Grenzübergangsgestaltung, Erdaufschüttungen innerhalb des Leitungsrechts sowie zu Gebäudestellungen verbessert bzw. verdeutlicht werden. Die Änderungen ermöglichen die Durchführung von Bauvorhaben im steilsten Abschnitt des Bebauungsplans.

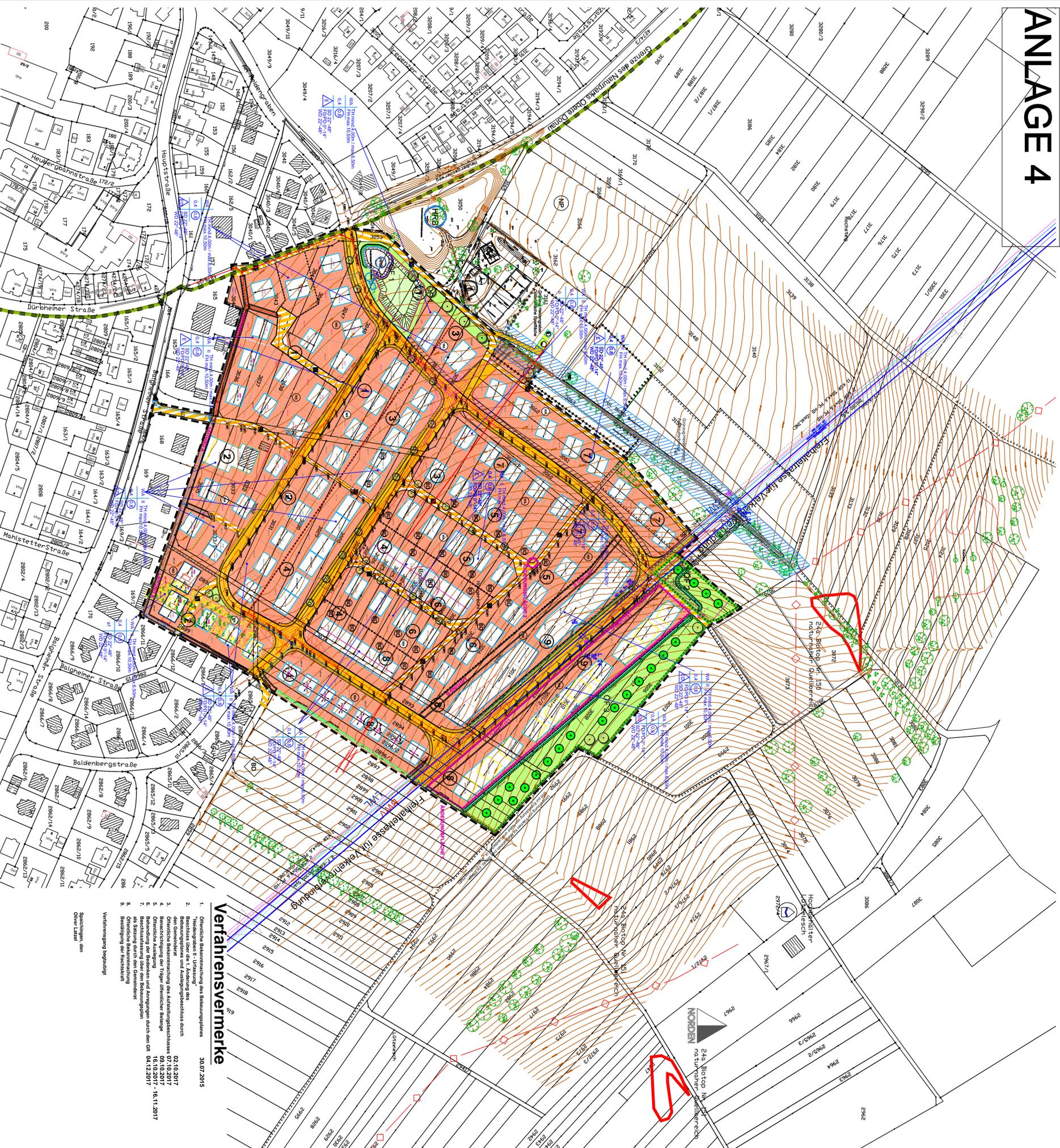
Die vorgesehene Zulassung von Doppelhäusern im nördlichen Bereich des Plangebiets dient einer möglichen Verdichtung und besseren Nutzbarkeit der jeweiligen Grundstücksflächen.

3. Folgekosten/Erschließungskosten für die Stadt

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans fallen für die Stadt keine Folgekosten oder Erschließungskosten an.

Spaichingen, den 01.09.2017

ANLAGE 4



Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauVO)
 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)
 Unregelmäßige Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)
 Haupterschließung

- 4. Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5. Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Gartengründe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Orientierte Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 Hochwasserentlastungsbedecken
 Sandfangbehälter
 Sturm- und Schwallwasser

- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 8. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Min. Geh-, Fahr- und Landungsflächen zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 BfV - Landungsrecht nutzungsbeschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Untergrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauVO)

- 9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 Vorgeschriebene Flurstücksgrößen

- 10. Eigene Planzeichen**
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 Änderungsbereich
- 11. Sichtfelder**
 Sichtfeld für die Anfahrtsicht
 Sichtfeld für die Anfahrtsicht
- 12. Gehölze**
 Bäume pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 Naturpark (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Bäume entfallen

- 13. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Versorgungsfähige Einzelstelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Versorgungsfähige Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Oberflächentent
 Leitungstrasse BMW
 Kabeltrasse LWL

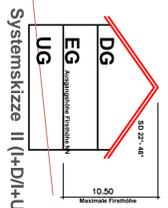
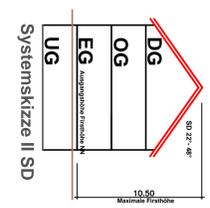
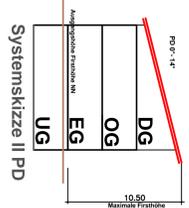
Verfahrensvermerke

- Orientierte Bestimmung des Bebauungsplans 30.07.2015
- Orientierte Bestimmung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat 02.10.2017
- Orientierte Bestimmung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat 09.10.2017
- Orientierte Änderung 16.10.2017 - 16.11.2017
- Bestimmung der Baugrenzen durch den GR 04.12.2017
- Bestimmung der Baugrenzen durch den GR 04.12.2017
- Orientierte Bestimmung
- Bestimmung der Baugrenzen
- Verfahrensgang beauftragt
- Spätkosten dem Oliver Lutzer

Stadt Spaichingen

Bebauungsplan "Heidengraben II" - 1. Änderung

Gezeichnet	Gezeichnet	Gezeichnet	Gezeichnet
Baurückblick	Hochbau	Architekt	Bauamt
Geprüft	Geprüft	Geprüft	Geprüft
Erstellungsdatum	01.10.2017		



Anlage 1

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

01.09.2017

Bebauungsplan „Heidengraben II“ - 1. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 01.09.2017 und den örtlichen Bauvorschriften vom 01.09.2017 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) und durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 1. März 2015
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen werden:

- nicht der Versorgung des Gebiets dienende 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. Ausnahme bilden die Leitungsrechtsflächen zugunsten der Stadt Spaichingen, die Freihaltetrassen der BWV und der GasLINE, wo die weiteren Beschränkungen im Sinne Punkt 13.1.2 und 9.2.1 gelten.

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 (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
~~F + R Fuß- und Radweg - StVO Z. 240~~

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 Bau GB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
- 9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:
- 9.2.1 Als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Spaichingen:
[Leitung A – entlang der Flst. Nr. 8050 – 8052, 8057, 8060 – 8061, 8064 – 8067 zur unterirdischen Ableitung der Niederschlagswasser;](#)
[Leitung B – Grundstücke unterhalb der oberen Ringerschließung im 3. BA zur Versorgung der Grundstücke mit Strom, Wasser sowie Abwasser](#)
[Leitung C – Grundstücke oberhalb der oberen Ringerschließung im 3. BA zur Versorgung der Grundstücke mit Strom, Wasser sowie Abwasser](#)

Innerhalb des jeweiligen Leitungsrechts zulässig ist:

[Leitung A – Überbauung des Leitungsrechts mit Erdaufschüttung bis zu 60 cm Höhe. Ausgenommen ist das Flst. Nr. 8050 und 8067, wo das Leitungsrecht das](#)

Grundstück überquert oder an zwei Seiten besteht; zur besseren Ausnutzung des Grundstücks sind Aufschüttungen bis zu 2,50 m Höhe zugelassen. Eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist nicht zugelassen. Ausnahmen zu Aufschüttungshöhen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

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

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

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

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 abzuschleppen 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 0,8m 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 für spätere Erschließungen

Die unter 13.1.2 aufgeführten Flächen sind ebenso wie die südwestlich liegende Freihaltezone 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 ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Spaichingen, den

Anlage 2

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

01.09.2017

Bebauungsplan „Heidengraben II“ – 1. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 19.09.2017 und der textlichen Festsetzungen vom 01.09.2017 werden folgende

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) und durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 1. März 2015
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende Örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) Nr.1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten:

SD = Satteldach

PD = Pultdach

FD = Flachdach

WD = Walmdach

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 minimum 15 cm Substratschicht zu gestalten ist.

Ausnahmen für Sonnenkollektoren/Photovoltaik Elemente können zugelassen werden.

1.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind als Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zu versehen und zu begrünen.

1.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ~~nur bei Satteldächern über 35° Neigung~~ zulässig:

~~Die Länge der Dachgauben darf max. 50% der Trauflänge betragen.~~

Gauben und Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,0 m von den Giebelwänden ~~und 0,6 m von den traufseitigen Außenwänden~~ einhalten.

~~Dacheinschnitte dürfen maximal 3 m breit sein.~~

1.4 **Dacheindeckungen**

Geneigte Dächer sind mit nicht reflektierenden oder nicht glasierten Dachziegeln oder Betonsteinen zu decken. Als Töne sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.

Auf Pultdächern sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen nicht zulässig.

Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind. (Vermeidungsmaßnahme V7)

1.5 **Solaranlagen, Regenerative Energien**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. ~~Bei Sattel- und Pultdächern~~ Sie sind ~~sie so~~ in die Dachfläche zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal genutzt werden.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH/EFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von ± 50 cm können im Rahmen des Bauantrages ~~ausnahmsweise~~ von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

Aus entwässerungstechnischen Gründen kann von der EFH abgewichen werden, wenn die festgesetzte Gesamthöhe (FH) über der eingetragenen EFH nicht überschritten wird.

2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden.

Die Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen:

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 Mörtel- oder Betonbett erhalten. (Vermeidungsmaßnahme V 8)

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken, Zäune ~~und Mauern~~ bis max. 1,20 m Höhe zulässig. ~~Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,20 m überschreiten. Sie müssen einen Abstand von 0,50 m zur Straße haben.~~

Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

Die Einfriedungen ~~müssen~~ ~~sollen~~ einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

4. Abgrabungen und Auffüllungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

- b) ~~Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Die Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von 0,50 m zulässig.~~
- c) ~~Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 26,5 Grad (Höhe: Länge = 1:2), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen.~~ Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.

5. **Antennen, Satellitenempfangsanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Wohngebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

6. **Oberirdische Behälter**

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

7. **Müllbehälter**

Müllbehälter/Mülleimer sind einzuhausen. ~~oder mit einem Rankgerüst zu versehen. Das Rankgerüst ist dicht zu begrünen.~~

8. **Niederspannungsfreileitung** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

9. **Trennsysteme**

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.
Ausnahme: im südwestlichen Bereich, wo das Schmutz- und Regenwasser an das dortige Mischsystem angeschlossen werden müssen.

C. **Ordnungswidrigkeiten**

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

D. Hinweise

1. RP Freiburg - Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-,Denkmal- und Gesundheitswesen

Archäologische Denkmalpflege

Nach aktuellem Kenntnisstand zeichnen sich auf Luftbildern kreisförmige Strukturen ab, bei denen es sich um Hinweise auf vorgeschichtliche Grabhügel handelt. Diese Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Heidengraben II“ in Spaichingen.

Diese archäologisch relevante Fläche ist daher vor der geplanten Bebauung zu untersuchen.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 20 DSchG Baden-Württemberg unverzüglich der Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg (Tel. 0761/208-3570; Fax: 0761/208 3599) zu melden sind.

2. Stadt Spaichingen

a) 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 der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.

b) Wendeplatte

An den im Bereich der Wendeplatte liegenden Grundstücken müssen Zäune und Einfriedungen einen Mindestabstand von 1,2 m hinter der Fahrbahnkante einhalten. Dies ist der notwendige Freihaltbereich für den Überhang rangierender Müllfahrzeuge und LKWs.

c) Hebeanlagen

Da innerhalb einzelner Grundstücke starke Höhenunterschiede existieren, können Hebeanlagen erforderlich werden, wenn das Niveau des Kellergeschosses unter der Kanalsohle liegt.

Spaichingen, den