

Bebauungsplan „Wangen III“ 3. Änderung / „Eschenwasen I“ 7. Änderung (Teilbereich)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.11.2019 und den örtlichen Bauvorschriften vom 15.11.2019 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017, (BGBl S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) letzte berücksichtigte Änderung: §§51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (I 3370), Berichtigung vom 12.04.2018 (I 472) ist berücksichtigt;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist;
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung;
- Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214);

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

Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und Veredelungsbetrieben sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und eine Gesamtfläche von 200 m² nicht überschreiten.

Nicht zugelassen werden:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung (redaktionell umgestellt, inhaltlich unverändert).

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO

- 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)** entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Stellplatzflächen, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterterrassen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

- 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Mindest- und Maximale Trauf- und Firsthöhen über EFH

Die Gebäude dürfen die laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzten Mindest- und Höchstmaße nicht unter- bzw. überschreiten.

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist das Maß des höchsten Punktes des Daches (First), bei Flachdächern der oberste Punkte des Daches, bei Pultdächern die höhere Pultseite.

3. **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

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.

Vom Fahrbahnrand der geplanten Umgehungsstraße (B14) ist ein Abstand von mind. 20m einzuhalten. Nebenanlagen und Garagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden.

6. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
§§ 12-14 BauNVO

6.1 **Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

6.2 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen 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 Bau GB 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:

Zugunsten der EnBW-Regional AG der Schutzstreifen für die 110 KV-Leitung, je 20m rechts und links der Leitung , zugunsten der EnBW-Regional AG der Schutzstreifen der 20 KV-Leitung, je 10m rechts und links der Leitung.

8. **Von einer Bebauung freizuhaltende Schutzflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der zu der geplanten Umgehungstraße der B14 festgesetzte 20m breite Schutzstreifen ist von der Bebauung freizuhalten. Es sind ca.40 großkronige hochstämmige Bäume zu bepflanzen. Hecken sind hier nicht zulässig.

9. **Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Öffentliche Grünflächen, private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplans zu gestalten und zu unterhalten.

9.1 Öffentliche Grünflächen

Pflanzbindung Grünzäsur Leidengraben

Erhalt des Leidengrabens mit einer Grünzäsur von 10m bzw. 13m Breite (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme V2)

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Entlang der Eschenwasenstraße sind im Parkstreifen 15 großkronige Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Schaffung öffentlicher Grünflächen am Leidengraben, darunter:

- Grünflächen unter Bäumen, ca. 770m²
- Leidengraben mit naturnaher Ufergehölzen und Saumvegetation, ca. 1.870m² (Ausgleichsmaßnahme A2)

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Pflanzung von 17 Bäumen 1. Ordnung, Stammumfang mind. 12-24cm bzw.

16-18cm, in der öffentlichen Grünfläche entlang des Leidengrabens (Ausgleichsmaßnahme A7)

Anlage einer Streuobstwiese Pflanzgebot 4 (PFG 4)
Pflanzung von 60-70 Obstbäumen auf der Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Extensivierung der Fläche (zweischürige Wiese)
(Ausgleichsmaßnahme A5)

9.2 Private Grünflächen

Pflanzbindung Grünzäsur Unterbach
Nördlich der Eschenwasenstraße sind Unterbach 1A und 1B jeweils mit einer Grünzäsur von 20m Breite zu erhalten und zu pflegen.
(Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme V1)

Pflanzgebot 5 (PFG 5)
Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, ca. 860 m², sowie 4 Bäumen 1. Ordnung.
(Ausgleichsmaßnahme A6)

Pflanzgebot 6 (PFG 6)
Am südlichen Rand entlang der geplanten Umgehungsstraße der B 14 Pflanzung von ca. 40 hochstämmigen Bäumen.
(Ausgleichsmaßnahme A6)

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

10.1 Gewässerrandstreifen am Unterbach, Unterbach 1A und Unterbach 1B

Die im Grünordnungsplan dargestellten Flächen dienen als Sukzessionsflächen zur natürlichen Entwicklung der Ufervegetation oder sind als einschürige Mähstreifen bzw. Gras-/Krautsäume zu unterhalten.

10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan dargestellte Fläche ist mindestens 70% mit heimischen Bäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen. (Gehölze Pflanzliste A,B,C)
Nadelgehölze und standortferne Gehölze dürfen im Baugebiet nicht verwendet werden.

10.3 Schonender Umgang mit Boden

Erdarbeiten sollen 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 Auftragsstellen 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.

10.4 Schutz öffentlicher Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ oder als Öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereiche nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

10.5 Schutz privater Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht befestigten Grundstücksflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

10.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 26.11.2019

Schuhmacher
Bürgermeister