

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

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

II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

- 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;

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 Gebäudehöhen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen sind Mindest- und Höchstwerte. Die Höhen beziehen sich auf die im Baugenehmigungsverfahren festzusetzende Höhe des Rohfußbodens.

Als Traufhöhe bei Pultdächern gilt die untere Pultseite, bei Flachdächern die Gesamtgebäudehöhe.

Die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 40% der Gebäudegrundfläche eingehalten werden.

1.2 **Dachform, Dachneigung**

Alle Gebäude sind mit bis zu 30° Grad geneigten Dächern zu versehen. Für die Nebendachflächen sind abweichende Dachformen zulässig.

Mindestens 60% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 10cm Substratstärke aufweisen und eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. (Ausgleichsmaßnahme A8)

1.4 **Dacheindeckungen**

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen sind 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.

1.5 **Dachflächenwasser**

An den Dachflächen anfallendes und sonstiges Oberflächenwasser sind dem Unterbach 1b und dem Leidengraben als Vorfluter zuzuführen. Offene Zuleitungen sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen.

1.6 **Oberflächenwasser**

Oberflächenwasser z. B. von Straßen, Umschlagplätzen und Höfen darf nicht zur Versickerung gebracht oder dem Vorfluter zugeleitet werden.

LKW-Stellplatzflächen, Fahrgassen, Lager- und Hofflächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser muss gegebenenfalls über eine Abwasservorbehandlungsanlage auf dem Grundstück und unter Einhaltung der betrieblichen Schutzmaßnahmen in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

PKW-Stellplätze sowie Lager- und Hofflächen für nicht grundwassergefährdende Stoffe sind wasserdurchlässig herzustellen (Pflaster mit mindestens 2cm Fugenabstand, Rassengitterstein etc.). Die Pflasterungen dürfen nicht auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden.

Aus dem Plangebiet darf keinerlei Abwasser oder Oberflächenwasser der geplanten Umgehungsstraße der B14 oder deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

1.7 **Solaranlagen**

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

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO

Werbeanlagen sind zulässig bis zur Dachkante. Die Einzelbuchstaben dürfen hierbei eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Zeichen und Logos dürfen maximal 4,00 m² groß sein.

Diese können an einem freistehenden Pylon in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe angebracht werden. Diese dürfen jedoch nicht in dem 20m breiten Anbauverbotsstreifen errichtet werden. In der Anbaubeschränkungszone zwischen 20 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen, Sicht – und Lärmschutz

Sofern Einfriedungen ausgeführt werden, sind sie als Gehölzhecke aus standortgerechten Gehölzen, als transparente Drahtgeflechtzäune, jeweils mit Hinterpflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher, auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10cm aufweisen.

Sichtschutz und Lärmschutz-Einfriedungen aus Holz, Metall, Mauerwerk, Naturstein müssen mindestens 3,00 m hinter der Grundstücksgrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Sichtschutz und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80m nicht überschreiten, im Bereich der Sichtflächen (Sichtdreiecke) an Straßeneinmündungen jedoch nur max. 80cm hoch sein.

Grundstücke an der geplanten Umgehungsstraße (B 14) sind zu dieser mit einem Zaun ohne Tür und Tor mit einer Mindesthöhe von 1,50m abzuschließen.

3.2 Abgrabungen und Auffüllungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Geplante Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Grundstücksgrenze hin mit max. 30° abzuböschern. Die Böschung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf Null enden, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück zu vermeiden. Die Böschungsrundung muss dabei einen Abstand von mind. 0,5m vor der Grundstücksgrenze einhalten. Der Scheitel der Auffüllung muss einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0m einhalten. Sollen auf einer Aufschüttung noch zusätzlich Einfriedungen oder Sichtschutz angebracht werden, sind dort nur lebende Einfriedungen zulässig.

Aufschüttungen sind durch Gabionen (steinverfüllte Gitterkörbe) oder hinterbetonierte Naturstein-Stützmauern einzufassen.

3.3 Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind als dauernde Grünflächen anzulegen. Davon ist mindestens die Hälfte mit heimischen hochwachsenden und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Extensive Dachbegrünungen gemäß 1.2 werden zu 50% auf die Grundstücksbegrünung angerechnet.

4. Pflanzgebot und Unterhaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

Das Pflanzgebot im öffentlichen Raum besteht als Straßen- und Wegebegleitgrün sowie für die Bepflanzung entlang der offenen Wassergräben.

Als Pflanzgebot auf Privatgrundstücken ist je angefangene 600m² Grundstücksfläche und zusätzlich je 10 Stellplätzen mindestens ein mittelkroniger/großkroniger heimischer Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste zu pflanzen.

Zusätzliche Forderungen zur Bepflanzung, die sich aus der Umweltprüfung ergeben, werden von der Stadt durchgeführt. Die Unterhaltung und der Pflanzersatz obliegen den künftigen Eigentümern (Teilbereich nördlich der geplanten B 14).

5. Geplante Umgehungsstraße Spaichingen/ Balgheim im Zuge der B 14

5.1 Entlang der geplanten Bundesstraße B 14 ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung und Werbung freizuhalten.

5.2 Zufahrten und Zugänge zur geplanten Bundesstraße B 14 sind nicht zulässig. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der Umgehung mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am Böschungsfuß oder der Böschungskante.

5.3 Unterhalb des Böschungsfußes wird eine Entwässerungsmulde auf Privatgelände angelegt, die an den Leidengraben oder den Unterbach 1 angeschlossen wird. Diese Entwässerungsmulde muss auf Dauer freigehalten werden.

6. Abwasserbeseitigung

§ 9 Abs. 1. Nr. 14 BauGB

6.1 Vorfluter

Für bauliche Anlagen müssen die Dachentwässerungen und Drainagen an die Vorfluter angeschlossen werden.

6.2 Retentionszisternen (Regenwassersammelbehälter)

Für Gebäude mit nicht begrünten Dächern sind Zisternen zu errichten.
Dabei sind folgende Rückhaltevolumen anzulegen:

Zisternenvolumen Nutzinhalt	ab überbauter Grundstücksfläche
10 m ³	200 m ³
15 m ³	400 m ³
20 m ³	600 m ³
25 m ³	800 m ³
30 m ³	1.000 m ³
35 m ³	1.500 m ³
40 m ³	2.000 m ³
50 m ³	2.500 m ³
60 m ³	3.000 m ³
75 m ³	3.500 m ³ und mehr

Bei einer geplanten Nutzung des Regenwassers im Betrieb müssen mindestens 2 Behälter errichtet werden.

Die kontinuierliche Entleerung der Retentionszisternen ist zwingend erforderlich. Die Zisternen müssen durch eine selbstansaugende Förderpumpe mit einer Leistung von 3 m³/Std. entleert werden. Dies hat vorrangig in den Leidengraben und den Unterbach zu erfolgen.

7. Niederspannungsfreileitung

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Kabel, Freileitungen und Leitungen aller Art sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig (dies gilt nicht für die bestehenden 20KV- und 110KV-Hochspannungsleitungen der EnBW).

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

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

1. RP Freiburg –Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik

Nach geologischer Karte bilden unterschiedlich verwitterte Tongesteine des Opalinustons den oberflächennahen Baugrund.

Die Verwitterungsgesteine neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbautiefe der Fundamente sowie auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Im Weiteren südlichen Umfeld sind im hochauflösenden Digitalen Geländemodell Hinweise auf umfangreiche Hangrutschungen erkennbar. Eine Beeinflussung des Plangebiets erscheint bei Erhaltung der derzeitigen Abstände als wenig wahrscheinlich. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes u. dgl.) wird die geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Allgemeiner Hinweis

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

2. EnBW Regional AG

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche (110KV-Leitung) sind eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der ENBW zulässig.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlage ist zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben müssen. Um später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden soll dies bei der Pflanzenauswahl bereits berücksichtigt werden.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche (20KV-Leitung) ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW-Regional AG zulässig.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Die EnBW Regional AG behält sich vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von ihr beauftragte Fachfirma durchführen zu lassen.

Spaichingen, den 26.11.2019

Schuhmacher
Bürgermeister