

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„An der K5913“

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 15.04.2019

Entwurf

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	2
2.1.1	Gebäudehöhen.....	2
2.1.2	Oberflächenwasser.....	2
2.1.3	Solaranlagen	2
2.2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 7 LBO)	2
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) ..	3
2.3.1	Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutz.....	3
2.3.2	Abgrabungen und Auffüllungen	3
2.3.3	Grünflächen.....	3
2.4	Niederspannungsfreileitung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	3
3	Ordnungswidrigkeiten	3
4	Hinweise	4
4.1	1. RP Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	4
4.2	RP Freiburg –Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	4

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 18.04.2019 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 18.04.2019 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1 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

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

2.1.1 Gebäudehöhen

- Die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt.
- Die maximale Gebäudehöhe wird auf 8 m festgelegt

2.1.2 Oberflächenwasser

LKW-Stellplatzflächen, Fahrgassen, Lager- und Hofflächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserdurchlässig 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, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe transportiert oder gelagert werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflaster mit mindestens 2 cm Fugenabstand, Rassengittersteine etc.). Die Pflasterungen dürfen nicht auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden.

2.1.3 Solaranlagen

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

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 7 LBO)

Werbeanlagen sind zulässig nur in Vernehen mit dem Bauamt der Stadt Spaichingen.

Außenwerbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone dürfen die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Fremdwerbeanlagen sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutz

Sofern Einfriedungen ausgeführt werden, sind sie als Gehölzhecke aus standortgerechten Gehölzen oder als transparente Drahtgeflechtzäune auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen.

Sichtschutz und Lärmschutz-Einfriedungen aus Holz, Metall, Mauerwerk, Naturstein müssen mindestens 5,00 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

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

2.3.2 Abgrabungen und Auffüllungen

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Grundstücksgrenze hin abzuböschten und zu begrünen. 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.

2.3.3 Grünflächen

Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

Extensive Dachbegrünungen (wenn vorhanden) werden zu 50 % auf die Grundstücksbegrünung angerechnet.

2.4 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 Hochspannungsleitungen).

3 Ordnungswidrigkeiten

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

4 Hinweise

4.1 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.

4.2 RP Freiburg –Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

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.

Spaichingen, den 30.04.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister