

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„An der K5913“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 15.04.2019

Entwurf

Inhalt

1 Planungsrechtliche Festsetzungen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	3
2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)	3
2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	3
2.4 Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	3
2.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	3
2.6 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	4
2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	4
2.8 Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)	5
2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	5
2.10 Hinweise	6

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 18.04.2019 werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

festgelegt:

1.1 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);
- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) in Kraft getreten am 01. Januar 2014;

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet (G) nach § 8 BauNVO. Demnach sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z. B. mit breittufig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Es ist eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.

2.4 Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

2.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße „Eschenwasen“.
- Einzelzufahrten vom Grundstück zur K 5913 und zur geplanten B14 neu sind nicht zugelassen.

- Entlang der K 5913 und B 14 ist gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit einer Breite von 15 m bzw. 20 m freizuhalten;
- Innerhalb der Anbauverbotszone von 15 m zur K 5913, dürfen Stellplätze errichtet werden, es ist ein Mindestabstand von 5 m zur K 5913 einzuhalten. Wird dieser Mindestabstand von 5 m unterschritten, so müssen Schutzplanken im gefährdeten Bereich angebracht werden.
- Zur K 5913 ist ein Blendschutzzaun zu errichten. Dieser ist außerhalb des Straßengrundstücks zu errichten.
- Die im Planteil eingezeichneten Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch mögliche Stellplätze dürfen diese nicht beeinträchtigen.

2.6 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Schmutzwasser des Gewerbegebietes wird über das Kanalsystem der bestehenden Gewerbegebiete Eschenwasen I, II und III der Kläranlage Spaichingen zugeführt. Eine Ableitung über die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße ist nicht zulässig.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 2.7.1 Im Süden der Gewerbefläche wird zu Gunsten des 2. Bauabschnittes ein Geh-/ Fahr-/ und Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m festgesetzt.
- 2.7.2 Gewässerrandstreifen. Zum Schutz des fließenden Gewässers ist beidseitig des Unterbach I ein 5 m breiter Schutzstreifen angelegt worden (siehe Einzeichnung im Bebauungsplan).
- 2.7.3 Nach § 68 b WG sind in den Gewässerrandstreifen folgende Vorgaben einzuhalten:
- Bestehendes Grünland darf nicht in Ackerland umgebrochen werden;
 - der Umgang mit und die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen ist nicht erlaubt;
 - es dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten, Verkehrsflächen, Erdauffüllungen oder Komposthaufen errichtet werden;
 - Landwirtschaftliche Nutzungen sind innerhalb der Gewässerrandstreifen unter Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ grundsätzlich zugelassen. Die Vorschriften der Düngeverordnung (DüngeV) und des Pflanzenschutzgesetzes (PflSchG) sind dabei allerdings zwingend zu beachten;
 - In den Gewässerrandstreifen sind (standortgerechte) Bäume und Sträucher zu erhalten und ein aus gewässerökologischer Sicht hochwertiger Bewuchs zu entwickeln;
 - Pflegemaßnahmen an Gehölzen nur im Zeitraum vom 1.10. - 28.02. zulässig sind (§ 43 NatSchG). Darüber hinaus sind die Vorgaben der nach § 68a WG aufzustellenden Gewässerentwicklungspläne zu berücksichtigen.

2.8 Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

2.8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind gärtnerisch zu gestalten.

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

2.9.1 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.

2.9.2 Schutz öffentlicher Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die 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.

2.10 Hinweise

2.10.1 Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bislang nicht erfasste Flurdenkmale (z.B. Feldkreuze, historische Grenzsteine) oder noch nicht bekannte archäologische Funde gefunden werden, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg sofort zu benachrichtigen.

2.10.2 Archäologische Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weitere Erd- und Ausbauarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post: Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, 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 Bodenveränderungen 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.

Spaichingen, den 30.04.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister