

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Rudolf-Diesel-Straße III“

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	Dachform.....	2
2.1.2	Gebäudehöhen	2
2.1.3	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	2
2.1.4	Oberflächenwasser	2
2.1.5	Solaranlagen.....	2
2.2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 7 LBO).....	3
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.....	3
4.1	1. RP Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	3
4.2	RP Freiburg –Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	4
4.3	Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen	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 Dachform

Als Dachform sind zulässig Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 – 20°

2.1.2 Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt.

2.1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden von der Baurechtsbehörde mit der Baugenehmigung festgelegt.

2.1.4 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, Rasengittersteine etc.). Die Pflasterungen dürfen nicht auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden.

2.1.5 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 Zäune 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

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind auf das Nötigste zu begrenzen und im Baugesuch darzustellen. Ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept ist beizufügen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten.

2.3.3 Grünflächen

Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

2.4 Niederspannungsfreileitung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Kabel, Freileitungen und Leitungen aller Art sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden 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 wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, 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.

4.3 Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

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

Spaichingen, den 30.04.2019

Hans Georg Schuhmacher
Bürgermeister