

## **Bebauungsplan „Max-Planck-Straße VII“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 01.03.2018 und den örtlichen Bauvorschriften vom 01.03.2018 werden folgende

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

festgelegt:

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) und durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 1. März 2015.
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354).
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).7. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542). 8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung.

9. 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).
10. Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007.

## **B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)**

- 1.1 Es wird ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt (mit Ausnahme des westlichen Teiles - Schießstand). Demnach sind nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Tankstellen.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO):
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind (§9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.4 Der Bau von Einzelhandelbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben wird nach § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet soll insbesondere für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

- 1.5 Innerhalb der westlichen Teiles wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet umfasst schon vorhandenen Schießstand mit dazugehöriger, baulicher Infrastruktur. Keine andere Nutzung ist zugelassen.

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

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

Die maximale Höhe der Gebäude bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.

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

- 2.2 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb. Die Traufhöhe für ein Vollgeschoß wird bis max. 6,50 m über EFH zugelassen. Für zweigeschossige Bebauung wird die Traufhöhe auf 10,00 m, für die dreigeschossige (innerhalb des Gewerbegebietes auf 11,00 m). Ausnahmen für Hochregallager können im Einzelfall zugelassen werden
- 2.3 Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

## **3. Bauweise** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Einzelgebäude über 50 m sind mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.

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

- 4.1 Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.2 Stellplätze und Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

## **5. Verkehrsflächen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1 Die äußere Erschließung des Industriegebietes erfolgt über die Max-Planck-Straße mit zwei Zufahrten – Sandbrünnele Straße und Zeppelinweg. Die Fahrbahn wird durch eine Straßenbegrenzungslinie begrenzt.

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

- 6.1 Das anfallende nicht kontaminierte Niederschlagswasser des Industriegebietes wird über die unterirdische Retentionsfläche gedrosselt in den Sandbrunnenbach abgeleitet. Folgende Rückhaltevolumen sind anzulegen:

Zisternenvolumen	ab überbauter Grundstückfläche:
10 cbm	200 qm
15 cbm	400 qm
20 cbm	600 qm
25 cbm	800 qm
30 cbm	1.000 qm
35 cbm	1.500 qm
40 cbm	2.000 qm
50 cbm	2.500 qm
60 cbm	3.000 qm
75 cbm	3.500 qm

Bei einer geplanten Nutzung des Regenwassers im Betrieb müssen mindestens 2 Behälter errichtet werden. Die kontinuierliche Entleerung des oder der Regenwasserbehälter ist zwingend erforderlich. Hier muss eine kleine selbstansaugende Förderpumpe mit einer Leistung von max. 3 cbm/Std. die Zisternen in den städtischen Kanal entleeren.

- 6.2 Das anfallende Schmutzwasser des Industriegebietes wird über den Kanalsystem durch die südliche Erschließungsstraße in das bestehende Gewerbegebiet Max-Planck-Str. VI abgeleitet und der Kläranlage Spaichingen zugeführt.

## **7. Leitungsrechte** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

7.1 Zu Gunsten des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung (BWV) ist ein Leitungsrecht auf einer Breite von 12 m festgesetzt worden (siehe Einzeichnung im Bebauungsplan).

Die im Norden des Bebauungsplanes liegende Freihaltezone zur Sicherung der Hauptleitung der BWV darf nicht bebaut oder mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden.

Die Schutzstreifen betragen gemäß DVGW Regelwerk (W 400-1):

Nennweite	Schutzstreifenbreite
bis DN 400	6 m
über DN 400 bis DN 600	8 m
über DN 600	10 m
über DN 1100	12 m
Kabel	4 m

Bei den Anlagen der BWV handelt es sich um Hochdruckwasserleitungen bis 40 bar incl. Zubehör (z.B. Schächte, Steuerkabel, Entleerungsanlagen etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Alle Maßnahmen, die die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen gefährden können sind zu unterlassen. Der Zugang zu den BWV-Anlagen - insbesondere der Schutzstreifen - ist für BWV-Beauftragte uneingeschränkt und jeder Zeit zu gewährleisten.

Innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. nicht gestattet:

- a) Die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u.ä.);
- b) Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgen. Sträucher, Buschobst u.ä.);
- c) Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.)
- d) Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern;
- e) Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät;
- f) Die Freilegung von BWV-Anlagen.

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, Tel. 0711/973-0, rechtzeitig vorab schriftlich zu Stellungnahme und Freigabe vorzulegen:

- a) Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV;
- b) Geplante Geländeänderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.);
- c) Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.);

d) Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Auswirkungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen u.ä.).

7.2 Gewässerrandstreifen. Zum Schutz des fließenden Gewässers ist beidseitig des Sandbrünnele Baches ein 5 m breiter Schutzstreifen angelegt worden (siehe Einzeichnung im Bebauungsplan).

Nach § 68 b WG sind im 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 sind nur im Zeitraum vom 1.10. - 28.02. zulässig (§ 43 NatSchG). Darüber hinaus sind die Vorgaben der nach § 68a WG aufzustellenden Gewässerentwicklungspläne zu berücksichtigen.

7.3 Zugunsten der NetzeBW. ist ein Leitungsrecht auf einer Breite von 15 m und um die bestehenden 20 KV Oberleitung - Masten ist ein Leitungsrecht mit Radius von 6 m festgesetzt worden (siehe Einzeichnung im Bebauungsplan). Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung (z.B. Bepflanzung) nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig. Im Bereich des Mastes sowie unter 20-kV-Freileitung sind keine Geländeaufschüttungen zulässig. Im Radius von 6 m um den Mast sind, wegen Standsicherheit, keine Abgrabungen zulässig.

## **8. Grünflächen und Pflanzgebote** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Industriegebietes sind gärtnerisch zu gestalten. Dazu sind je angefangener 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der Pflanzliste (Artenliste 1) oder zwei Laubbäume aus der (Pflanzliste 2) und mindestens 5 Sträucher aus der Pflanzliste (Artenliste 3) zu bepflanzen.

## **9. Hinweise**

### **9.1 Niederschlagswasser.**

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 45b Abs. 3 (Beseitigung von Niederschlagswasser) des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser\_vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen\_Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

### **9.2 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.

### **9.2 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

Schumacher  
Bürgermeister

## **Bebauungsplan „Max-Planck-Straße VII“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 01.03.2018 und den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 01.03.2018 werden folgende

### **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### **1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden**

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

#### **2. Höhenlage der baulichen Anlagen** **§ 9 (2) BauGB**

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden von der Baurechtsbehörde mit der Baugenehmigung festgelegt.

#### **3. Einfriedigungen**

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen bis max. 2,0 m zulässig. Der Bodenabstand sollte 10 cm betragen.

#### **4. Abgrabungen und Anfüllungen**

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.

## **5. Interne Verkehrsflächen** **§ 9 (1), 11 BauGB**

Grundstückszufahrten und Zugänge und die Befestigung von Fahrgassen und Umfahrten sind mit geschlossenen bis max. 6,5 m breiten Belägen zulässig (Bituminöse Befestigungen, Pflaster u. a.) Sonstige Befestigungen für Stellplätze, Lagerflächen für nicht Grundwasser gefährdende Stoffe o. ä. sind wasserdurchlässig herzustellen. (Pflaster mit Fugenabstand von mindestens 1 cm, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Die Pflasterungen dürfen nicht in oder auf einem Mörtel oder Betonbett verlegt werden.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, werden auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **Hinweis**

#### **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

Schumacher  
Bürgermeister

## Pflanzliste

Die Grenzabstände gemäß dem Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg sind einzuhalten. Wichtig ist auch die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Herkunftsregion 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland oder 8 Schwäbische und Fränkische Alb.

Die durch Fettschrift hervorgehobenen Arten sind bei der Anpflanzung bevorzugt zu verwenden (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002).

### Artenliste 1:

#### Großbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm)

<i>Deutscher Name</i>	<i>Wissenschaftlicher Name</i>
<b>Betula pendula</b>	<b>Hängebirke</b>
<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Gewöhnliche Esche</b>
<b>Quercus patraea</b>	<b>Traubeneiche</b>
<b>Quercus robur</b>	<b>Stieleiche</b>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche

### Artenliste 2:

#### Mittelgroße Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm)

<i>Deutscher Name</i>	<i>Wissenschaftlicher Name</i>
<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
<b>Alnus glutinosa</b>	<b>Schwarzerle</b>
<b>Populus tremula</b>	<b>Zitterpappel, Espe</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Vogelkirsche</b>
Alnus incana	Grauerle
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme

### Artenliste 3: Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

<i>Deutscher Name</i>	<i>Wissenschaftlicher Name</i>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Roter Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Gewöhnliche Hasel</b>
<b>Euonymus europaeus</b>	<b>Gewöhl. Pfaffenhütchen</b>
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>
<b>Rosa canina</b>	<b>Echte Hundsrose</b>
<b>Salix alba</b>	<b>Silberweide</b>

**Salix purpurea**

**Salix rubens**

**Viburnum lantana**

Crataegus laevigata

Crataegus monogyna

Frangula alnus

Lonicera xylosteum

Rosa rubiginosa

Salix alba

Salix caprea

Salix cinerea

Salix triandra

Salix viminalis

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum opulus

**Purpurweide**

**Fahlweide**

**Wolliger Schneeball**

Zweiggriffeliger Weißdorn

Eingriffeliger Weißdorn

Faulbaum

Rote Heckenkirsche

Weinrose

Silberweide

Salweide

Grauweide

Mandelweide

Korbweide

Schwarzer Holunder

Traubenholunder

Gewöhnlicher Schneeball