

## **Bebauungsplan „Hauptstraße“, 2. Änderung**

mit 1. Änderung „Scheibenbühl III“, mit 1. Änderung „Scheibenbühl II“, mit 3. Änderung „Hubäcker I“, mit 1. Änderung „Espan“, mit 11. Änderung „Bulzen I“, mit 1. Änderung „Teilbereich B 14 / Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße / Hindenburgstraße/Turmstraße“, mit 1. Änderung „Oberstadt I“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.11.2013/22.02.2016 und den örtlichen Bauvorschriften vom 19.11.2013 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 Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548, S.1551f)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBI. S.358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.2000 (GBI. S. 518), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBI. S. 793, 962)

#### **B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,  
§§ 1-15 BauNVO

## **Mischgebiet (MI)**

§ 6 BauNVO

### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Geschäfts- und Bürogebäude

### Nicht zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

## **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

§ 4 BauNVO

### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Nicht zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

## **Gebiete zur Erhaltung und zur Entwicklung der Wohnnutzung**

### **Besonderes Wohngebiet (WB)**

§ 4a BauNVO

### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,  
Vergnügungsstätten,  
Tankstellen.

### **Kreisberufsschule – Erweiterung**

#### **Sondergebiet (SO)**

§ 11 BauNVO

Zulässig sind:

- bauliche Anlage, die der Kreisberufsschule dienen

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen**

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

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

### **2.2 Mindest -/ Maximale Höhe der baulichen Anlagen**

Die Mindest-/Maximale Traufhöhe ist das Maß zwischen EGFH und dem Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Wand mit der Dachhaut.

Die Maximale Firsthöhe ist das Maß zwischen EGFH und dem höchsten Punkt des Daches (First).

## **3. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

a = abweisende Bauweise - zulässig ist die einseitige Grenzbauweise und die grenznahe Bauweise.

Baulinien und Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Baulinien können parallel bis 0,5 m über- oder unterschritten werden

Dachüberstände sind bis 0,5 m über die Baulinie/ Baugrenze zulässig.

#### **4. Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

#### **5. Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB §§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

##### **5.1 Rückwärtige Baufenster** § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

Eine Bebauung der im rückwärtigen Bereich festgesetzten Baufenster ist im Falle des Abrisses des Vordergebäudes erst dann zulässig, wenn an dessen Stelle wieder eine Bebauung errichtet worden ist.

#### **6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB §§ 12-14 BauNVO

##### **6.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.  
Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht vor die Flucht des Hauptgebäudes treten.

##### **6.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m<sup>3</sup>. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m<sup>3</sup> zulässig.

#### **7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs. 1 Nr.12,13 und 24 BauGB

##### **7.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

Die Stadt Spaichingen ist nach § 126 Abs. 1 Bau GB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßengrenzungsline zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

##### **7.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen.

## **8. Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

- 8.1 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden.

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

### 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.

### 9.2 Schutz von Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Grünflächen nicht von Baustellenflächen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

## **C. Ordnungswidrigkeiten**

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

Spaichingen, den 22.02.2016

Oliver Latzel

## **Bebauungsplan „Hauptstraße“, 2. Änderung**

mit 1. Änderung „Scheibenbühl III“, mit 1. Änderung „Scheibenbühl II“, mit 3. Änderung „Hubäcker I“, mit 1. Änderung „Espan“, mit 11. Änderung „Bulzen I“, mit 1. Änderung „Teilbereich B 14 / Hauptstraße/ L 431 Dreifaltigkeitsbergstraße / Hindenburgstraße/Turmstraße“, mit 1. Änderung „Oberstadt I“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 22.02.2016 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 22.02.2016 werden folgende

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

festgelegt:

### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S. 358)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578); zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

### **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 Dachform, Dachneigung**

Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten:

SD = Satteldach

PD = Pultdach

FD = Flachdach

## 1.2 Dacheindeckungen

Zulässig sind rote bis braune und graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen.

## 1.3 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie sind auf geeigneten Dachflächen so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

## 1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH) der neuen Hauptgebäude werden im Genehmigungsverfahren festgelegt. Die max. Traufhöhen (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut über EGRFH) und Firsthöhen sind durch Planeinschrieb definiert. Abweichungen von  $\pm 50$  cm vom Bestand sowie die Angleichung an die Höhe der angrenzenden Gebäude können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

## 2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

Ausgenommen sind Hofflächen, die gewerblich genutzt und entsprechend hoch belastet werden.

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

## 3. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Straßen sind nicht zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Einfriedungen und Stützmauern entlang straßenseitig liegender Gärten, eindeutig erkennbarer Zufahrten zu privaten Hofflächen und zum öffentlichen Raum gelegenen Flächen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

#### **4. Pflanzgebot und Unterhaltung**

Der auf den öffentlichen Flächen enthaltene Baumbestand ist zu erhalten. Für jeden entfernten Baum ist eine Ersatzpflanzung mit einem mittelkronigen Laubbaum vorzunehmen.

Der auf den privaten Baugrundstücken enthaltene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

#### **5. Abgrabungen und Auffüllungen**

- a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

#### **6. Antennen, Satellitenempfangsanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Pro Gebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig. Sie sind jedoch je nach Ort der Aufhängung an die Fassaden oder Dachfarbe anzupassen.

#### **7. Oberirdische Behälter**

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig..

#### **8. Niederspannungsfreileitung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind bestehende Freileitungen.

#### **C. Ordnungswidrigkeiten**

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

## **D. Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

#### **a) Bau und Kunstdenkmalpflege**

Die Bau- und Kunstdenkmale sind in den zeichnerischen Festsetzungen mit „D“ gekennzeichnet. Für bauliche Veränderungen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

#### **b) Archäologische Denkmalpflege**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt 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](mailto:referat26@rpf.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen.

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.

### **2. EnBW**

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.

### **3. ENRW**

Innerhalb der mit Schutzstreifen bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der ENRW GmbH & Co. KG zulässig.

Durch geplante Bepflanzungen dürfen bestehende und geplante Versorgungsleitungen der ENRW nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden. Die ENRW weist darauf hin, dass bei der Planung neuer Baumstandorte das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ zu beachten ist.

Bei Pflanzungen im Umfeld von bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### 4. Wasserwirtschaftsamt (LRA)

Wegen der Vielzahl bisher noch nicht erkundeter Altlast-Verdachtsflächen gibt das Wasserwirtschaftsamt folgende Hinweise:

Im Vorfeld künftiger Umnutzungen oder Abbruchmaßnahmen sind durch den jeweiligen Eigentümer einer altlastverdächtigen Fläche durch weitere Erkundungsmaßnahmen rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme die für eine abschließende Beurteilung erforderlichen Erkenntnisse zu gewinnen.

Bei den übrigen Grundstücken bzw. Gebäude bitten wir um Benachrichtigung, sofern sich hier bei Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Untergrunds bzw. der Bausubstanz zeigen sollten.

#### 5. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Nach Geologischer Karte bilden mergelige Hangschuttablagerungen sowie Junge Talablagerungen der Prim wie auch lokale Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung den oberflächennahen Untergrund. In nicht näher bekannter Tiefe werden diese quartären Lockergesteine von den Tongesteinen des Mitteljuras (Opalinuston) und des Unterjuras (Jurensismergel, Posidonienschiefer („Ölschiefer“), Amaltheenton) unterlagert.

Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor. Die quartären Lockergesteine sind teilweise setzungsempfindlich. Die Posidonienschiefer („Ölschiefer“) können bei Überbauung und Austrocknung die bekannte Gefahr der Baugrundhebung in Folge von Gipskristallisation aufweisen und dadurch zu Bauschäden führen.

Für Bauvorhaben werden daher objektbezogene Baugrunderkundungen und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

Spaichingen, den 22.02.2016

Oliver Latzel