STADT SPAICHINGEN
Landkreis Tuttlingen

16.09.2020

Bebauungsplan „Hauptstraße“, 3. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 25.06.2020 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 16.09.2020 werden folgende

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313);
2. 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;
3. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3634)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3786)
5. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
7. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
9. Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 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. März 1998 (GBl. S. 502), zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
10. Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 441)

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 Abs. 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 geneigten 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. Diese richten sich nach der

mittleren Straßenhöhe. Die max. Traufhöhen (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut über EGRFH) und Firsthöhen sind durch Planeinschrieb definiert. Abweichungen von ± 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 § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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 § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

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

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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)

4.1 Altlasten

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.

4.2 Niederschlagswasser

- Bei Neubauvorhaben ist die Entwässerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

- Bei der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers, sind die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.9.1999 zu beachten.

4.3 Überschwemmungsgebiet, HQ100

Im Bereich des Überschwemmungsgebiets (siehe zeichnerischer Teil) ist der § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

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 29.09.2020

Markus Hugger
Bürgermeister