

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Lützelesch I“ 7. Änderung

planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 05.12.2019

## **Inhalt**

<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
<b>2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
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 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	4
2.5 Hinweise.....	4

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 05.12.2019 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.Juli 2019 (GBl. S.313);
- 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)**

2.1.1 Im Plangebiet ist ein allgem. Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, Mischgebiet (Mi) nach § 6 Bau NVO und Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO vorgesehen

2.1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 u. 2 § 8 (3) Nr. 1 BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

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

2.2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb

2.2.2 Bei ausreichendem Geländegefälle (Hanglagen) darf das Untergeschoss bei entsprechendem Planeinschrieb talseitig als Wohngeschoss genutzt werden.

2.2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

2.2.4 Die Baugrenze zwischen Garagenplatz und Hauptgebäude dient zur Absicherung eines Bauplatzes für die Doppelgarage zuzüglich Durchgangs. Wird wenigstens eine Garage in den Hauptkörper eingebaut, so kann diese Baugrenze ausnahmsweise bis 3 m in Richtung des empfohlenen Garagenplatzes überschritten werden.

2.2.5 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.2.6 Die im Plan eingeschriebenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte

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

2.3.1 Es ist eine offene Bauweise vorgeschrieben § 22 (2) BauNVO

2.3.2 Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben

2.3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend dem Bebauungsplan anzuordnen. Garagen können auch im Hauptkörper als Ein- oder Anbau unter dem Hauptdach und dabei auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch die Grenzabstände nach LBO einzuhalten.

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

2.4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Kleintierställen zugelassen

2.4.2 Pergolen sind nur zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:

Grundfläche 20 m<sup>2</sup>, Gesamthöhe 2,80 m, Abstände zu Grundstücksgrenzen 2,50 m. Deckung: waagerechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolenseite darf auf  $\frac{3}{4}$  der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

2.4.3 Geräte- und Geschirrhütten

Zusätzlich zur Pergola ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit Ausnahme von Kleintierställen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich. Als Vorgarten gilt derjenige Teil des Grundstücks zwischen dem Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 30 m<sup>3</sup> aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriss haben. Die Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen; das Dach ist in Material und Farbe wie das Hauptgebäude einzudecken (Gewächshäuser ausgenommen). Die Firsthöhe darf max. 3,00 m, die Traufhöhe soll ca. 2,00 m betragen. Diese Vorgaben gelten auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen (bis 20 m<sup>3</sup> umbauten Raumes).

Hinweis: Mit Nebenanlagen ist grundsätzlich ein Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Ermittlung des umbauten Raumes sind offene Überdachungen im Anschluss an geschlossene Gebäude mitzurechnen.

## **2.5 Hinweise**

2.5.1 Bodenschutz

Für die Wiederbebaubarkeit der Fläche und bei Nachverdichtung gilt Folgendes:

- Das Wasserwirtschaftsamt ist im Zuge von Abbruchgesuchen zu beteiligen.
- Die Rückbaufläche ist vollständig und gründlich von Abbruchstücken (Bauschutt-anteilen) zu säubern, bevor Erdaushubarbeiten vorgenommen werden. Eine Vermischung von unbelastetem Erdaushub und bodenfremden Beimengungen ist nicht zulässig.
- Bei Zutage treten von optisch (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Aushubmaterial ist umgehend Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen.
- Informationen zum Umgang mit unbelastetem Erdmaterial sind dem „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes zu entnehmen, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist. Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind entsprechend zu informieren.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie / Steinbruch zu entsorgen. Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

- Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den Oberböden auf Gemarkung Spaichingen ist bei der Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Spaichingen mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- Die Verwendung von anfallendem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) wird ausdrücklich untersagt.
- Wird für evtl. Auffüllungen (z.B. Lärmschutzwall) auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein.

Spaichingen, den 28.01.2020

Hans Georg Schuhmacher  
Bürgermeister