

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Dellinger Weg“ 4. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen  
und  
Örtliche Bauvorschriften

Stand: 08.06.2022

Entwurf

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlagen .....	2
<b>2</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO).....	5
2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) .....	6
2.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12-14 BauNVO).....	6
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) .....	6
2.6	Abstand zu 110-kV-Leitung .....	8
2.7	Abstand zu 20 kV-Leitung .....	8
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>9</b>
3.1	Rechtsgrundlagen .....	9
3.2	Dachform, Dachneigung.....	9
3.3	Photovoltaik-Pflicht.....	9
3.4	Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken.....	10
3.5	Abgrabungen und Auffüllungen .....	10
3.6	Bepflanzungen.....	10
3.7	Ordnungswidrigkeiten.....	10

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 08.06.2022 werden folgende

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

festgesetzt:

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017, (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGL I 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) 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 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Be-

kanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);

- 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)**

#### **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.
- Werbeanlagen für Fremdwerbung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO)  
Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind unzulässig. Hierunter fallen auch Werbetafeln an Gebäuden.

#### **Gewerbegebiet (GE)**

§ 8 BauNVO

##### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**Gewerbegebiet eingeschränkt (GEme)**

§ 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEme sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2, 5, 6, 8 und 9 BauNVO).

**Industriegebiet (GI)**

§ 9 BauNVO

Es wird ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Demnach sind nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Nicht zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**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 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

2.2.3 Die im Plan eingeschriebene Grundflächenzahl ist der Höchstwert.

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

- Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan:
  - o = offene Bauweise
- Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt die Einzeichnung im Lageplan als Richtlinie. Die Gebäude sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Garagen können auch als Einbau im oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Diese Garagenanbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten. Sind Garagenstandorte als Einbau im oder als Anbau am Hauptgebäude durch Planeinschrieb definiert, sind Garagen nur dort zulässig.

### **2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12-14 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO (z. B. Gerätehütten, Gartenhäuser, Geschirrhütten usw.) mit Ausnahme von Kleintierställen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

#### **2.5.1 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 abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

## 2.5.2 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

## 2.5.3 Bodenschutz

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise.
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie / Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober)Böden auf Gemarkung Spaichingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Entsorgung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Spaichingen mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- Bei Zutage treten von optischen Auffälligkeiten (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist dieses separat zu lagern. Es sind Haufwerke zu bilden und Deklarationsanalysen zu erstellen. Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, vorzulegen.

- 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 auf dem Baugrundstück zusätzliches Material benötigt, 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. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

## **2.6 Abstand zu 110-kV-Leitung**

Im Bereich der 110-kV-Leitung ist darauf zu achten, dass baulichen Anlagen oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei seitliche Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Alle Beteiligten sind von dieser Notwendigkeit zu unterrichten (vgl. DIN VDE 0105 und DIN EN 50341). Jedes Bauvorhaben muss vorab mit der Netze BW abgeklärt werden.

## **2.7 Abstand zu 20 kV-Leitung**

Im Bereich der 20-kV-Leitung ist darauf zu achten, dass baulichen Anlagen oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei seitliche Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Jedes Bauvorhaben muss vorab mit der Netze BW abgeklärt werden.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 08.06.2022 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 08.06.2022 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgelegt:

#### **3.1 Rechtsgrundlagen**

- 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

#### **3.2 Dachform, Dachneigung**

- Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.
- Für Garagen und Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar.

#### **3.3 Photovoltaik-Pflicht**

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf einer zur Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Diese Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

Bauherrinnen und Bauherren haben die Erfüllung der genannten Pflichten der zuständigen unteren Baurechtsbehörde durch eine Bestätigung der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister gemäß § 8 Absatz 4 der Marktstammdatenregisterverordnung vom 10. April 2017 (BGBl. I S. 842), die zuletzt durch Artikel 9a des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026) geändert worden ist, spätestens zwölf Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens

nachzuweisen. Der Nachweis bedarf zumindest der Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches.

### **3.4 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.

### **3.5 Abgrabungen und Auffüllungen**

Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

### **3.6 Bepflanzungen**

Nach § 74 (1) LBO sind die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Bepflanzungen zu schützen und zu unterhalten. Für Neuanpflanzungen sind standorttypische Laubbäume (z. B. Bergahorn, Feldahorn, Linden, Obstbäume u. a.) zu verwenden.

### **3.7 Ordnungswidrigkeiten**

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

Spaichingen, den 20.06.2022

Markus Hugger  
Bürgermeister