

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Grünzug Rohrentalbach“ 2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen  
und  
Örtliche Bauvorschriften

Stand: 12.07.2023

Entwurf

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlagen .....	3
<b>2</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.3	Bauweise .....	6
2.4	Stellung Baulicher Anlagen .....	6
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	
2.6	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	6
2.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.....	6
2.8	Öffentliche und Private Grünflächen, Pflanzgebote .....	7
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
2.10	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>9</b>
3.1	Rechtsgrundlagen .....	9
3.2	Dachform, Dachneigung.....	9
3.3	Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	9
3.4	Dachaufbauten, Dacheinschnitte.....	9
3.5	Dacheindeckung.....	9
3.6	Photovoltaik-Pflicht .....	10
3.7	Höhenlage baulicher Anlagen .....	10
3.8	Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken.....	10
3.9	Einfriedungen .....	11
3.10	Pflanzgebot und Unterhaltung.....	11
3.11	Pflanzbindung und Unterhaltung .....	11

3.12	Abgrabungen und Auffüllungen.....	11
3.13	Antennen, Satellitenempfangsanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) .....	12
3.14	Oberirdische Behälter.....	12
3.15	Müllbehälter.....	12
3.16	Niederspannungsfreileitung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) .....	12
3.17	Ordnungswidrigkeiten.....	12
3.18	Hinweise.....	12

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 25.02.2016 und den örtlichen Bauvorschriften vom 25.02.2016 werden folgende

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

festgesetzt:

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017, (BGBl 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 Bekanntmachung 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)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

#### **§ 4 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:

- 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
- 
- 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.

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

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, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

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

- Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan:  
o = offene Bauweise

### **2.4 Stellung Baulicher Anlagen**

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

### **2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

#### 2.6.1 Garagen und Stellplätze

- Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig außer auf der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Fläche.

#### 2.6.2 Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.
- 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.

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

#### 2.7.1 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. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

#### 2.7.2 Leitungsrechte

Leitungsrecht zu Gunsten der Bodensee-Wasserversorgung entsprechend dem

Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen:

### **2.8 Öffentliche und Private Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

2.8.1 Private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

2.8.2 Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste zu verwenden.

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

#### 2.9.1 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.

#### 2.9.2 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.



### 2.9.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Aussenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden.

### **2.10 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privat und öffentlichen Grünflächen sind von jeder baulichen Anlage (z.B. Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen), Einfriedungen und Aufschüttungen über 0,8 m freizuhalten.

Die Flächen bilden eine von sechs Frischluftschneisen für die Luftzufuhr vom Waldbereich am Dreifaltigkeitsberg

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 25. 02.2016 und den örtlichen Bauvorschriften vom 25.02.2016 werden folgende

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

Dabei bedeuten:

PD = Pultdach

FD = Flachdach

Die Flachdächer bis 7° Dachneigung sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

**3.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind mit begrünten Flach- Pult- oder Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 18° zu versehen.

#### **3.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### **3.5 Dacheindeckung**

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

### **3.6 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.

### **3.7 Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von  $\pm 50$  cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

### **3.8 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.

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

### **3.9 Einfriedungen**

Der Zugang zu BWV Schachtbauwerk E25 (siehe Einschrieb im Plan) ist von der Grabenstraße aus jederzeit, auch motorisiert, ungehindert zu ermöglichen

Es gilt § 6 Landesbauordnung.

### **3.10 Pflanzgebot und Unterhaltung**

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (**HPNV**). Das Pflanzen reiner Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

### **3.11 Pflanzbindung und Unterhaltung**

Der auf den privaten Baugrundstücken enthaltene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Für jeden zu entfernendem Baum ist eine Ersatzpflanzung mit einem mittelkronigen heimischen Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

Sonst ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste gesetzt werden.

Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das DVGW Merkblatt „GW 125“ zu beachten. Bei Pflanzungen im Umfeld der bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen der ENRW sowie BWV sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

### **3.12 Abgrabungen und Auffüllungen**

- Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.

### **3.13 Antennen, Satellitenempfangsanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Je Wohngebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

### **3.14 Oberirdische Behälter**

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

### **3.15 Müllbehälter**

Müllbehälter/Mülleimer sind einzuhausen oder mit einem Rankgerüst zu versehen. Das Rankgerüst ist dicht zu begrünen.

### **3.16 Niederspannungsfreileitung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

### **3.17 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **3.18 Hinweise**

- Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen

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. Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden

Spaichingen, den 25.07.2023

Werner Reisbeck  
stellvertretender Bürgermeister