

## **Bebauungsplan „Hauptstraße“, 3. Änderung**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 14.02.2019 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 14.02.2019 werden folgende

### **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

festgelegt:

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

#### **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. 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**

§ 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**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte 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) 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

Schuhmacher  
Bürgermeister