

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

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 14.02.2019 und den örtlichen Bauvorschriften vom 14.02.2019 werden folgende

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

festgelegt:

##### **A. Rechtsgrundlagen**

1. 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)
2. 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)
3. 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)
4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) 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
5. 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. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,  
§§ 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.

## **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

§ 4 BauNVO

### Zulässig sind:

Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Nicht zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- 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.

## **Gebiete zur Erhaltung und zur Entwicklung der Wohnnutzung**

### **Besonderes Wohngebiet (WB)**

§ 4a BauNVO

### Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- 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. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 16-21a BauNVO

2.1 **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.

2.2 **Mindest-/ Maximal-Höhe der baulichen Anlagen**  
Die Mindest-/Maximal-Traufhöhe ist das Maß zwischen EGFH und dem Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Wand mit der Dachhaut.  
Die Maximal-Firsthöhe ist das Maß zwischen EGFH und dem höchsten Punkt des Daches (First).

**3. Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

a = abweisende Bauweise - zulässig ist die Grenzbauweise und die grenznahe Bauweise.

Baulinien und Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Baulinien können parallel bis 0,5 m über- oder unterschritten werden  
Dachüberstände sind bis 0,5 m über die Baulinie/ Baugrenze zulässig.

#### 4. **Stellung der baulichen Anlagen**

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

#### 5. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

##### 5.1 Rückwärtige Baufenster § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Eine Bebauung der im rückwärtigen Bereich festgesetzten Baufenster ist im Falle des Abrisses des Vordergebäudes erst dann zulässig, wenn an dessen Stelle wieder eine Bebauung errichtet worden ist.

#### 6. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB §§ 12-14 BauNVO

##### 6.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht vor die Flucht des Hauptgebäudes treten.

##### 6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig:

Pro Grundstück ist maximal eine Anlage mit maximal 30 m<sup>3</sup> zulässig.

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

##### 7.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Spaichingen ist nach § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmel-

de- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

- 7.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte  
entsprechend dem Planeinschrieb und der zeichnerischen Festsetzungen.

## 8. Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Pflanzgebote im öffentlichen Raum entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden.

## 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

### 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.

### 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.

**C. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Spaichingen, den

Schuhmacher  
Bürgermeister