

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Ried-Hochsteig“ 7. Änderung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 24.05.2019

Entwurf

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>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	Stellung der baulichen Anlagen .....	4
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 23 BauNVO) 4	4
2.6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	4
2.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 24 BauGB) .....	4
2.8	Sonstige Festsetzungen .....	4

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 24.05.2019 werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt.

## **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);
- 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)**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

#### Zulässig sind:

Wohngebäude

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

#### Nicht zugelassen sind:

- nicht der versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltung;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

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

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

- o offene Bauweise

## **2.4 Stellung der baulichen 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.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zulässig.

## **2.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12-14 BauNVO; § 37 LBO):

### **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 Abs. 1 BauNVO sind wie folgt zulässig: für eine Anlage maximal 30 m<sup>2</sup>. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m<sup>2</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 Als Leitungsrecht zugunsten der BWV – Bodenseewasserversorgung – (Legende: BWV-Leitung nutzungsbeschränkt). Für die Beschränkungen vgl. Punkt 13.1.2.

## **2.8 Sonstige Festsetzungen**

### **2.8.1 Freihaltetrasse der BWV und der GasLINE**

Die nordwestlich und nordöstlich liegende Freihaltezone zur Sicherung der Hauptleitung der BWV und der LWL-Lichtwellenleitung darf nicht bebaut oder mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden.

Die Schutzstreifen betragen gemäß DVGW Regelwerk (W 400-1):

Nennweite	Schutzstreifenbreite
bis DN 400	6 m
über DN 400 bis DN 600	8 m
über DN 600	10 m
über DN 1100	12 m
Kabel	4 m

Bei den Anlagen der BWV handelt es sich um Hochdruckwasserleitungen bis 40 bar incl. Zubehör (z.B. Schächte, Steuerkabel, Entleerungsanlagen etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Alle Maßnahmen, die die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen gefährden können sind zu unterlassen. Der Zugang zu den BWV-Anlagen – insbesondere der Schutzstreifen – ist für BWV-Beauftragte uneingeschränkt und jeder Zeit zu gewährleisten.

Innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. nicht gestattet:

- a) die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u.ä.);
- b) die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgen. Sträucher, Buschobst u.ä.);
- c) massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.)
- d) die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern;
- e) die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät;
- f) die Freilegung von BWV-Anlagen

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, Tel. 0711/973-0, rechtzeitig vorab schriftlich zu Stellungnahme und Freigabe vorzulegen:

- a) geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV;
- b) geplante Geländeänderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.);
- c) geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.);
- d) geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Auswirkungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen u.ä.).

Spaichingen, den 09.07.2019

Hans - Georg Schuhmacher  
Bürgermeister