

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Hofener Öschle II“ 3. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen  
und  
Örtliche Bauvorschriften

Stand: 19.09.2019

Entwurf

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlagen.....	2
<b>2</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
2.3	Bauweise .....	3
2.4	Nebenanlagen .....	3
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>5</b>
3.1	Rechtsgrundlagen.....	5
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	5
3.3	Ordnungswidrigkeiten.....	7
3.4	Hinweise .....	7

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 19.09.2019 werden folgende

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

festgesetzt:

### **1.1 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);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) letzte berücksichtigte Änderung: §§51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613);
- 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**

- 2.1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 2.1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

### **2.3 Bauweise**

Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.

Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.

Freistehende Garagen sind entsprechend dem Bebauungsplan anzuordnen. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gegen den Straßenraum mit gleicher Dachneigung auszuführen. Garagen können auch als Einbau im, oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Bei Garagenanbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptkörpers zu versehen. Die Garagenbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

### **2.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.

- Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten.  
Grundfläche 20 m<sup>2</sup>, Gesamthöhe 2,80m, Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf  $\frac{3}{4}$  der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.
- Zusätzlich zur Pergola ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit Ausnahme von Kleintierställen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich. Als Vorgarten gilt derjenige Teil des Grundstücks zwischen dem Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 30

m<sup>3</sup> aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriss haben. Die Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen; das Dach ist in Material und Farbe wie das Hauptgebäude einzudecken (Gewächshäuser ausgenommen). Die Firsthöhe darf max. 3,00 m, die Traufhöhe soll ca. 2,00 m betragen. Diese Vorgaben gelten auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen (bis 20 m<sup>3</sup> umbauten Raumes).

Hinweis: Mit Nebenanlagen ist grundsätzlich ein Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Ermittlung des umbauten Raumes sind offene Überdachungen im Anschluss an geschlossene Gebäude mitzurechnen.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.09.2019 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 19.09.2019 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) letzte berücksichtigte Änderung: §§51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613);
- 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;

#### **3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans:

##### **3.2.1 Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden**

- Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.
- Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit Sattel- oder Walmdach von 18°-28° DN zu versehen. Über § 7 (1) LBO hinaus, ist bei Garagen an den im Bebauungsplan festgelegten Standorten eine Firsthöhe bis zu 4,50 m zulässig. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe (max. 3,0 m) sowie der Wandansichtsflächen (max. 24 m<sup>2</sup>) bleibt die Mehrhöhe des Firstes über 4,0m hinaus unberücksichtigt.
- Gaupen dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.  
Alle Gaupen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.
- Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem oder braunem Material vorzunehmen. Bei aneinanderggebauten Garagen ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu halten.

##### **3.2.2 Traufgesimshöhe**

- Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

- Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen
- Ausnahmen von a) und b) können bis  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

### 3.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB)

- Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von max.  $\pm 15$  cm können im Rahmen des Bauantrags ausnahmsweise zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

### 3.2.4 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

- Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigen Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen.

### 3.2.5 Einfriedigungen

- Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40m Höhe zulässig.
- Im Bereich von Sichtflächen an Straßeneinmündungen (siehe Planeinschrieb) dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m von Straßenoberkante gemessen, nicht übersteigen.

### 3.2.6 Abgrabungen und Anfüllungen

- Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenze sind die Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

### 3.2.7 Antennen

- Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

### 3.2.8 Oberirdische Behälter

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

### 3.2.9 Müllbehälter

- Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

### 3.2.10 Freileitungen

- Im Plangebiet sind Freileistungen nicht zugelassen.

### 3.3 Ordnungswidrigkeiten

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

### 3.4 Hinweise

#### 3.4.1 1. RP Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

##### 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) abzustimmen.

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.

#### 3.4.2 RP Freiburg –Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

##### Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse

[http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus\\_uebersicht](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht)

(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

##### Allgemeiner Hinweis

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen.

#### 3.4.3 Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

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

Spaichingen, den 01.10.2019

Hans Georg Schuhmacher  
Bürgermeister