

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„An der K5913“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 19.09.2019

Inhalt

1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO) 4	
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO).....	4
2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	4
2.4 Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	5
2.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
2.6 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	5
2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	6
2.8 Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB).....	7
2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	7
2.10 Hinweise.....	10

Landkreis Tuttlingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 19.09.2019 werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

festgelegt:

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

Landkreis Tuttlingen

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)

Es wird ein Gewerbegebiet (G) nach § 8 BauNVO. Demnach sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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). Die Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan zulässig.

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

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

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

Landkreis Tuttlingen

2.4 Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

2.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße „Eschenwasen“.
- Einzelzufahrten vom Grundstück zur K 5913 und zur geplanten B14 neu sind nicht zugelassen.
- Entlang der K 5913 und B 14 ist gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit einer Breite von 15 m bzw. 20 m freizuhalten;
- Innerhalb der Anbauverbotszone von 15 m zur K 5913, dürfen Stellplätze errichtet werden, es ist ein Mindestabstand von 5 m zur K 5913 einzuhalten. Wird dieser Mindestabstand von 5 m unterschritten, so müssen Schutzplanken im gefährdeten Bereich angebracht werden.
- Zur K 5913 ist ein Blendschutzzaun zu errichten. Dieser ist außerhalb des Straßengrundstücks zu errichten.
- Die im Planteil eingezeichneten Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch mögliche Stellplätze dürfen diese nicht beeinträchtigen.

2.6 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Schmutzwasser des Gewerbegebietes wird über das Kanalsystem der bestehenden Gewerbegebiete Eschenwasen I, II und III der Kläranlage Spaichingen zugeführt. Eine Ableitung über die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße ist nicht zulässig.

Landkreis Tuttlingen

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.7.1 Im Süden der Gewerbefläche wird zu Gunsten des 2. Bauabschnittes ein Geh- / Fahr- / und Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

2.7.2 Gewässerrandstreifen. Zum Schutz des fließenden Gewässers ist beidseitig des Unterbach I ein 5 m breiter Schutzstreifen angelegt worden (siehe Einzeichnung im Bebauungsplan).

2.7.3 Nach § 68 b WG sind in den Gewässerrandstreifen folgende Vorgaben einzuhalten:

- Bestehendes Grünland darf nicht in Ackerland umgebrochen werden;
- der Umgang mit und die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen ist nicht erlaubt;
- es dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten, Verkehrsflächen, Erdauffüllungen oder Komposthaufen errichtet werden;
- Landwirtschaftliche Nutzungen sind innerhalb der Gewässerrandstreifen unter Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ grundsätzlich zugelassen. Die Vorschriften der Düngeverordnung (DüngeV) und des Pflanzenschutzgesetzes (PflSchG) sind dabei allerdings zwingend zu beachten;
- In den Gewässerrandstreifen sind (standortgerechte) Bäume und Sträucher zu erhalten und ein aus gewässerökologischer Sicht hochwertiger Bewuchs zu entwickeln;
- Pflegemaßnahmen an Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 1.10. - 28.02. zulässig (§ 43 NatSchG). Darüber hinaus sind die Vorgaben der nach § 68a WG aufzustellenden Gewässerentwicklungspläne zu berücksichtigen.
- Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind im ganzen Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu dulden.

Landkreis Tuttlingen

2.8 Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

2.8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind gärtnerisch zu gestalten.

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 Minderungsmaßnahme M1 (Pflanzung von Einzelbäumen)

Auf der öffentlichen Grünfläche sind 3 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Der Stammumfang (BHU) muss bei der Pflanzung mindestens 18 – 20 cm betragen.

In den ersten 5 – 10 Jahren ist je nach Bedarf ein Erziehungsschnitt und danach bei Bedarf ein Erhaltungsschnitt zu gewährleisten.

2.9.2 Minderungsmaßnahme M2 (öffentliche Grünfläche)

Die öffentliche Grünfläche ist als artenreiche Magerwiese anzulegen. Dazu ist geeignetes autochthones Saatgut (bspw. Salbei-Glatthafer-Wiesenmischung oder artenreiche Glatthaferwiese) einschlägiger Saatgutvermehrter oder Heudrusch-/Wiesendrusch der Herkunftsregion 13 (Schwäbische Alb) zu verwenden.

I.d.R. sollte das Saatgut im Herbst (September/Okttober) in ein durch Pflug/Kreiselegge/Grubber/Krümelfrau vorbereitetes Saatbett ausgebracht werden. Die Saatmenge richtet sich nach den Empfehlungen der Saatgutlieferanten.

Eine frühe Erstpflanzung der Ansaat im nächsten Frühjahr ist erforderlich, um konkurrierende einjährige Ackerunkräuter zurück zu drängen.

Anschließend ist die Fläche 2-mal im Jahr zu mähen - erster Schnitt Anfang Juni, zweiter Schnitt ab September.

Das Mähgut ist abzufahren.

Landkreis Tuttlingen

Eventuell kann auch eine späte Beweidung im Herbst mit anschließender Nachpflege erfolgen.

2.9.3 Allgemeine Minderungsmaßnahmen

- Die Befestigung von Stellplätzen, Arbeits- und Lagerflächen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches), soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.
- Unbelasteter Oberboden ist - sofern er nicht zum Ausgleich über ein Oberbodenmanagement herangezogen wird - bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.
- Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser und Pufferung von Niederschlagswasser anzulegen.
- Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen und durch die Südorientierung des Baugebietes begünstigt. Solarnutzung ist auch parallel zu extensiver Dachbegrünung möglich.

Landkreis Tuttlingen

- Bei der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Flächen (Außenanlagen) sollten standortgerechte Gehölze und Saatgutmischungen gemäß den Pflanzenlisten verwendet werden.

2.9.4 Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme

- Während der Bauphase werden durch Baubetrieb (Menschen und Maschinen) sowie Baustelleneinrichtung und -verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, Beeinträchtigungen auch im Bereich der angrenzenden Ackerflächen verursacht, die sich negativ auf die Avifauna auswirken können. Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind deshalb auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, um keine erhebliche Störung auszulösen.
- Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen 30. September und 1. März zulässig.
- Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- Bei Zäunen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Feldwegen ist der Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden offen zu halten um Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht zu behindern (Durchschlupf).

2.9.5 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. im Hinblick auf erfolgte Fahrspuren) aufzulockern.

Landkreis Tuttlingen

2.9.6 Schutz öffentlicher Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die als „Öffentliche Grünflächen“ ausgewiesenen Bereiche nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

2.10 Hinweise

2.10.1 Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bislang nicht erfasste Flurdenkmale (z.B. Feldkreuze, historische Grenzsteine) oder noch nicht bekannte archäologische Funde gefunden werden, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg sofort zu benachrichtigen.

2.10.2 Archäologische Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weitere Erd- und Ausbauarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post: Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, 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 Bodenveränderungen 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.

Spaichingen, den 01.10.2019

Hans Georg Schuhmacher

Bürgermeister