

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Max-Planck-Straße VI – 5. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen
und
Örtliche Bauvorschriften

Stand: 19.09.2019

Entwurf

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 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
3 Örtliche Bauvorschriften.....	5
3.1 Rechtsgrundlagen	5
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
3.3 Ordnungswidrigkeiten.....	7
3.4 Hinweise	8

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 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

2.1.1 Im Plangebiet sind Industriebetriebe nach §9 BauNVO zulässig.

2.1.2 Der Bau von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben wird nach § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet soll insbesondere für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

2.1.3 Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann die Baurechtsbehörde im Einzelfall nur in der 2. Ebene, über den gewerblich genutzten Flächen zulassen. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.

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

2.2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb. Die Traufhöhe für ein Vollgeschoss wird bis max. 6,50 m über EFH zugelassen. Für zweigeschossige Bebauung wird die Traufhöhe auf 10,00 m begrenzt.

2.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

2.2.3 Die im Plan eingeschriebene Grundflächenzahl ist der Höchstwert.

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

Es ist eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Einzelgebäude über 50 m sind mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.

Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.

Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahmen von Hundehütten bis max. 10 m³ unzulässig.
- Nebenanlagen nach §14 (2) sind zulässig

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 Hauptgebäuden und Nebengebäuden

- Als Dachform sind zulässig: Satteldächer und Sonderdachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigung sowie Flachdächer.
- Die Form von Dachaufbauten kann frei gewählt werden. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Gaubenabstand zu den Ortgängen darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- Als Dacheindeckung wird rotes, rotbraunes oder braunes Eindeckungsmaterial vorgeschrieben. Es wird empfohlen, die Flachdächer zu begrünen.

3.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

- Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde mit der Baugenehmigung festgelegt

3.2.3 Einfriedungen

- Im Plangebiet sind die Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen bis max. 2,0 m zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,60 m Höhe zugelassen

3.2.4 Bepflanzungen

- Pflanzgebot auf Privatgrundstücken: Je 400 m² Grundstücksfläche und zusätzliche je 10 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 14 – 18 cm, zu pflanzen und zu unterhalten.

3.2.5 Abgrabungen und Auffüllungen

- Beabsichtigte Abgrabungen und Auffüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen 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.

3.2.6 Geplante Bundesstraße B 14

- Entlang der geplanten Bundesstraße ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straßen mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am Böschungsfuß bzw. an der Böschungsoberkante.

3.2.7 Verkehrsflächen

- Grundstückszufahrten und Zugänge und die Befestigung von Fahrgassen und Umfahrungen sind mit geschlossenen bis max. 6,5 m breiten Belägen zulässig (Bitumen, Pflaster u.a.). Sonstige Befestigungen für Stellplätze, Lagerflächen für nicht Grundwasser gefährdende Stoffe o. ä. sind wasserdurchlässig herzustellen. (Pflaster mit Fugenabstand von mind. 2 cm, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Die Pflasterungen dürfen nicht in oder auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden.

3.2.8 Abwasserbeseitigung

Zisternen: Für Gebäude mit nicht begrünten Dächern sind Zisternen zu errichten.
Folgende Rückhaltevolumen sind anzulegen

Zisternenvolumen (Nutzinhalt)	Ab überbauter Grundstücksfläche
10 cbm	200 m ²
15 cbm	400 m ²
20 cbm	600 m ²
25 cbm	800 m ²
30 cbm	1.000 m ²
35 cbm	1.500 m ²
40 cbm	2.000 m ²
50 cbm	2.500 m ²
60 cbm	3.000 m ²
75 cbm	3.500 m ²

Bei einer geplanten Nutzung des Regenwassers im Betrieb müssen mindestens 2 Behälter errichtet werden.

Die kontinuierliche Entleerung des oder der Regenwasserbehälter ist zwingend erforderlich. Hier muss eine kleine selbstansaugende Förderpumpe mit einer Leistung von max. m²/Std. die Zisternen in den städtischen Kanal entleeren.

3.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

3.4 Hinweise

3.4.1 Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

Zu Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücke 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