

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Sammelweisstraße“

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 19.09.2019

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
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
2.6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
2.7	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)	4
2.8	Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB).....	4
2.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 24 BauGB).....	4

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 19.09.2019 werden im Folgenden bauplanungsrechtliche Festsetzungen festgelegt.

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)

Es wird zum einem ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Demnach sind nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

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

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weiter wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Demnach sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen der 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) entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO im gesamten Baugebiet nicht überschritten werden.

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

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firststrichtungen 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. Garagen und Stellplätze

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

2.6.1 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 m². Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m² zulässig

2.7 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen entsprechen den zeichnerischen Festsetzungen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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 Wohngebietes sind gärtnerisch zu gestalten.

2.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 24 BauGB)

2.9.1 Innerhalb der im Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

2.9.2 Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind im ganzen Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu dulden.

Spaichingen, den 01.10.2019

Hans Georg Schumacher
Bürgermeister