

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Raine I“ 7. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

und

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 05.12.2019

**Inhalt**

<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	3
<b>2 Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtsgrundlagen .....	5
2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	5

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 05.12.2019 werden folgende bauplanungsrechtlichen 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.Juli 2019 (GBl. S.313);
- 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;

## 1.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

- Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.

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

- Die Geschößzahlen ergeben sich aus den Eintragungen im Lageplan.
- Für die Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen gelten die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung.

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

- Es ist eine offene Bauweise festgelegt. Die Stellung der Gebäude ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.

### 1.2.4 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen, Ställe und Nebengebäude
  - a) Garagen sind, soweit es das Gelände ermöglicht, in den Hang einzuschieben, mit Erde zu überdecken und zu begrünen.
  - b) Garagen, Ställe und Nebengebäude sind in massiver Bauweise auszuführen. Sie sind im Gebiet der Hauptgebäude mit 0° Dachneigung mit Flachdächern (Kiespressdächern) im Gebiet der Hauptgebäude mit Satteldächern mit Pultdächern (5° Dachneigung, rot oder braun gefärbtes Wellasbest) zu versehen.

### 1.2.5 Pergolen sind nur zulässig, wenn folgende Höchstwerte eingehalten werden:

- Grundfläche 20 m<sup>2</sup>, Gesamthöhe 2,80 m, Abstände zu Grundstücksgrenzen 2,50 m. Deckung: waagerechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolenseite darf auf  $\frac{3}{4}$  der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

### 1.2.6 Geräte- und Geschirrhütten

- 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.

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

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

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

### **1.4 Hinweise**

#### **1.4.1 Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura) sowie der Jurensis-mergel-Formation (Oberjura), welche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen sowie Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei den Gesteinen der Jurensismergel-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Über-bauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 05.12.2019 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 05.12.2019 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgelegt:

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313);
- 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

### **2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **2.2.1 Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden**

- Die Dachneigungen ergeben sich aus den Eintragungen im Lageplan. Soweit nicht durch 0° Dachneigung Flachdächer (Kiespressdächer) vorgeschrieben sind, sind nur Satteldächer mit engobierten Flachdachpfannen zulässig.

#### **2.2.2 Kniestöcke**

- Ein Kniestock von max. 1 m Höhe bei Beibehaltung der vorhandenen Dachneigung ist zulässig.

**Allgemein gilt, durch die Erhöhung des Kniestocks und/oder den Einbau eines Dachaufbaus, darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden.**

#### **2.2.3 Ortgang und Traufe**

- Der Ortgang und die Traufe sind durch eine Verkleidung von ca. 0,75 m verstärkt zu betonen. Ausgenommen davon sind Bereiche in denen zweistöckige Wandscheiben mit Fenstern entstehen.

#### **2.2.4 Dachaufbauten**

- Dachaufbauten sind bei Satteldächern auf einer Länge von 2/3 der Dachlänge zulässig.

**Allgemein gilt, durch die Erhöhung des Kniestocks und/oder den Einbau eines Dachaufbaus, darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden.**

Spaichingen, den 17.12.2019

Hans Georg Schuhmacher  
Bürgermeister