

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

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

Planungsrechtliche Festsetzungen  
und  
Örtliche Bauvorschriften

Stand: 05.12.2019

<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
<b>2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
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 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	4
2.5 Hinweise .....	4
<b>3 Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>7</b>
3.1 Rechtsgrundlagen .....	7
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	7
3.3 Ordnungswidrigkeiten.....	9
3.4 Hinweise .....	9

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 05.12.2019 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), 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;

## **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, Abs. 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 m<sup>3</sup> unzulässig.
- Nebenanlagen nach §14 (2) sind zulässig

## 2.5 Hinweise

### 2.5.1 Deutsche Bahn AG

„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“

Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist.

Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“.

In den Baugenehmigungen ist von den potenziellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

Kriegsstraße 136  
76133 Karlsruhe  
Tel.: 0721-938-5965  
Fax: 0721-938-5509  
dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Des Weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt.

Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121\*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, CS.R-SW-L(A)  
Gutschstraße 6  
76137 Karlsruhe

### **3 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:

#### **3.1 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

#### **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 Ortsgängen 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 m<sup>2</sup> 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 Böschungfuß bzw. an der Böschungsoberkante.

### 3.2.7 Verkehrsflächen

- Grundstückszufahrten und Zugänge und die Befestigung von Fahrgassen und Umfahrten 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 begrüntem Dächern sind Zisternen zu errichten. Folgende Rückhaltevolumen sind anzulegen

<b>Zisternenvolumen (Nutzinhalt)</b>	<b>Ab überbauter Grundstücksfläche</b>
10 cbm	200 m <sup>2</sup>
15 cbm	400 m <sup>2</sup>
20 cbm	600 m <sup>2</sup>

25 cbm	800 m <sup>2</sup>
30 cbm	1.000 m <sup>2</sup>
35 cbm	1.500 m <sup>2</sup>
40 cbm	2.000 m <sup>2</sup>
50 cbm	2.500 m <sup>2</sup>
60 cbm	3.000 m <sup>2</sup>
75 cbm	3.500 m <sup>2</sup>

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. m<sup>2</sup>/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 17.12.2019

Hans Georg Schuhmacher  
Bürgermeister