

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

projektbezogener Bebauungsplan
„Raiffeisenstraße 2“

Planungsrechtliche Festsetzungen
und
Örtliche Bauvorschriften

Stand: 16.09.2020

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 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
2.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 24 BauGB)	Fehler!
Textmarke nicht definiert.	
3 Örtliche Bauvorschriften.....	5
3.1 Rechtsgrundlagen	5
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
3.3 Dachform, Dachneigung.....	5
3.4 Ordnungswidrigkeiten.....	7

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 16.09.2020 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)

Es wird ein Gewerbegebiet (G) nach § 8 BauNVO festgesetzt. 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)

2.2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.

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 abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO vorgeschrieben.
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2)

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

- Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

2.5 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.

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

Das anfallende Schmutzwasser des Gewerbegebietes wird über das Kanalsystem der bestehenden Gewerbegebiete Wangen I und II der Kläranlage Spaichingen zugeführt.

3 Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 16.07.2020 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 16.07.2020 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:

3.3 Dachform, Dachneigung

Die Dachform ist frei wählbar. Es ist dabei eine maximale Neigung entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone einzuhalten.

3.4 Gebäudehöhen

- Die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt.
- Die maximale Gebäudehöhe wird auf 8 m festgelegt

3.5 Oberflächenwasser

LKW-Stellplatzflächen, Fahrgassen, Lager- und Hofflächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser muss gegebenenfalls über eine Abwasservorbehandlungsanlage auf dem Grundstück und unter Einhaltung der betrieblichen Schutzmaßnahmen in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

PKW-Stellplätze sowie Lager- und Hofflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe transportiert oder gelagert werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflaster mit mindestens 2 cm Fugenabstand, Rassengittersteine etc.). Die Pflasterungen dürfen nicht auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden.

3.5.1 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie auf dem Dach so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

3.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 7 LBO)

Werbeanlagen sind zulässig nur im Vernehmen mit dem Bauamt der Stadt Spaichingen.

Fremdwerbeanlagen sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

3.7 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.7.1 Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutz

Sofern Einfriedungen ausgeführt werden, sind sie als Gehölzhecke aus standortgerechten Gehölzen oder als transparente Drahtgeflechtzäune auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen.

Sichtschutz und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

3.7.2 Abgrabungen und Auffüllungen

Geplante Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Grundstücksgrenze hin abzuböschern und zu begrünen. Sollen auf einer Aufschüttung noch zusätzlich Einfriedungen oder Sichtschutz angebracht werden, sind dort nur lebende Einfriedungen zulässig.

3.7.3 Grünflächen

Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

Extensive Dachbegrünungen (wenn vorhanden) werden zu 50 % auf die Grundstücksbegrünung angerechnet.

3.8 Ordnungswidrigkeiten

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

Spaichingen, den 29.09.2020

Markus Hugger
Bürgermeister