

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

projektbezogener Bebauungsplan  
„Raiffeisenstraße 2“

Planungsrechtliche Festsetzungen  
und  
Örtliche Bauvorschriften

Stand: 25.11.2020

|   |          |
|---|----------|
| <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) .....                                 | 4        |
| 2.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....   | 4        |
| 2.5 Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....                                   | 4        |
| 2.6 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ..... | 4        |
| 2.7 Hinweise:.....  | 4        |
| <b>3 Örtliche Bauvorschriften.....</b>  | <b>6</b> |
| 3.1 Rechtsgrundlagen .....  | 6        |
| 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....   | 6        |
| 3.3 Dachform, Dachneigung.....  | 6        |
| 3.4 Gebäudehöhen.....   | 7        |
| 3.5 Oberflächenwasser.....  | 7        |
| 3.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 7 LBO).....   | 7        |
| 3.7 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)..                 | 7        |
| 3.8 Ordnungswidrigkeiten .....  | 8        |

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 15.09.2020 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.

### **2.7 Hinweise:**

2.7.1 Anstehende Rodungen von Bäumen und Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

2.7.2 Bodenschutz:

Bei Zutagetreten von optischen (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist umgehend Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen.

- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Verzicht von Schottergärten, wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW—Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Informationen zum Umgang mit dem Schutzgut Boden (unbelastetem Erdmaterial) sind dem „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes zu

entnehmen, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist.

- Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder Erdmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein.

### 2.7.3 Altlasten

Das Grundstück Raiffeisenstraße 2 wurde bereits orientierend untersucht. Die Bewertung lautet auf „Belassen — Entsorgungsrelevanz“. Das bedeutet, dass der Beseitigungs- bzw. Verwertungsweg des bei Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubs anhand von Deklarationsanalysen festzulegen ist.

Die Beseitigung des anfallenden Aushubmaterials auf einer Erddeponie scheidet aus.

### 2.7.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mitteljuras, welche von quartärem Hangschutt und in geringem Maße im westl. Teil des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von einigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei Hangschutt ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Im Plangebiet befinden sich Fernwasserversorgungsanlagen des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung (ZVBWV). Das LGRB geht davon aus, dass der ZVBWV im Anhörungsverfahren ebenfalls beteiligt ist und dessen Sicherheitsauflagen beachtet werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **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, Rasengittersteine 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, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Spaichingen, den 08.12.2020

Markus Hugger  
Bürgermeister