

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Angerstraße - Vorgasse“

Planungsrechtliche Festsetzungen  
und  
Örtliche Bauvorschriften

Stand: 13.01.2021

Entwurf

<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
<b>2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
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).....	5
2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) .....	6
2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12-14 BauNVO).....	6
2.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) .....	6
<b>3 Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>9</b>
3.1 Rechtsgrundlagen .....	9
3.2 Dachform, Dachneigung.....	9
3.3 Solaranlagen .....	9
3.4 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken.....	9
3.5 Einfriedungen und Stützmauern .....	10
3.6 Abgrabungen und Auffüllungen .....	10
3.7 Ordnungswidrigkeiten.....	10

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 13.01.2021 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)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

##### Zulässig sind:

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

##### Nicht zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

#### **Gebiet zur Erhaltung und zur Entwicklung der Wohnnutzung/ Besonderes Wohngebiet (WB) § 4a BauNVO**

##### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung

**Mischgebiet (MI)**

§ 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

**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)**

- Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan
  - o = offene Bauweise
  - a = abweichende Bauweise – zulässig ist die Grenzbauweise und die grenznahe Bauweise
- Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt die Einzeichnung im Lageplan als Richtlinie. Die Gebäude sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Sichtflächen im Kreuzungsbereich sind von baulichen Anlagen und Einfriedigungen freizuhalten. Eine Bepflanzung bis 0,60 m Höhe ist zulässig.

## **2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12-14 BauNVO)**

### 2.4.1 Garagen und Stellplätze

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

Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht vor die Flucht des Hauptgebäudes treten.

## **2.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Die Aufteilung der Fahrbahnen, Wege, Plätze, Parkflächen und Grünanlagen sind nicht verbindlich.

## **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

### 2.6.1 Schonender Umgang mit Boden

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Grundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Boden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

### 2.6.2 Schutz von Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die öffentlichen Grünflächen nicht von Baustellenflächen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden

### 2.6.3 Bodenschutz

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise.
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie / Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober)Böden auf Gemarkung Spaichingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Entsorgung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Spaichingen mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- Bei Zutage treten von optischen Auffälligkeiten (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist dieses separat zu



lagern. Es sind Haufwerke zu bilden und Deklarationsanalysen zu erstellen.  
Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt,  
vorzulegen.

- Die Verwendung von anfallendem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) wird ausdrücklich untersagt.
- Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material benötigt darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 13.01.2021 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 13.01.2021 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 Dachform, Dachneigung**

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind wie im Planeinschrieb ersichtlich, ausschließlich Satteldächer zulässig.
- Für Garagen und Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar.

#### **3.3 Solaranlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie sind auf geneigten Dachflächen so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt

#### **3.4 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken**

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

Ausgenommen sind Hofflächen, die gewerblich genutzt und entsprechend hoch belastet werden.

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

### **3.5 Einfriedungen und Stützmauern**

Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Straßen sind nicht zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Einfriedungen und Stützmauern entlang straßenseitig liegender Gärten, eindeutig erkennbarer Zufahrten zu privaten Hofflächen und zum öffentlichen Raum gelegenen Flächen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

### **3.6 Abgrabungen und Auffüllungen**

Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

### **3.7 Ordnungswidrigkeiten**

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

Spaichingen, den 25.01.2021

Markus Hugger  
Bürgermeister