
Stadt Spaichingen

Landkreis Tuttlingen



Bebauungsplan Oberstadt I 2. Änderung

Entwurf

7. Mai 2021

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

<p>Auftraggeber: Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG Rötelstr. 30 74172 Neckarsulm Telefon: 0 771-89659-360 Telefax: 07132 306020 E-Mail: Laura.Kaiser@lidl.de</p>	<p>Planverfasser: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH In der Au 11 72488 Sigmaringen Telefon: 07571 7445-0 Telefax: 07571 7445-66 E-Mail: info@langenbach.de</p>
---	---

INHALTSVERZEICHNIS

I.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
II.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BIS 6 BAUGB).....	2
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 1 – 15 BAUNVO).....	2
2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 – 21A BAUNVO).....	2
3	BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)	2
4	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO).....	2
5	STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)	2
6	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB).....	3
7	GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)	3
8	ERHALT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB).....	3
III.	HINWEISE.....	4
1	NIEDERSCHLAGSWASSER	4
2	BRANDSCHUTZ.....	4
3	GEWERBLICHES ABWASSER	4
4	GRUND- UND HOCHWASSERSITUATION.....	4
5	KULTURDENKMALE UND ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE	4
6	GEOTECHNIK/ ALTLASTEN.....	5
7	BAUZEITENREGELUNG	5
8	EMPFEHLUNG PFLANZLISTE	5
IV.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	6
1	WERBEANLAGEN.....	6
2	DACHFORMEN, DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG	6
3	FASSADEN	6

I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (**VwV Stellplätze**) vom 28.05.2015 (GBl. S. 590)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom i.d.F vom 05. 03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)
- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, zuletzt geändert am 03.12.2013
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Umweltverwaltungsgesetz (UVwG)** i.F.d. vom 25. November 2014, GBl. S. 592, zuletzt geändert durch Artikel 46 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 6 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung im Bebauungsplan. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche, Bestand“ ausgewiesen. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung die Darstellung als Sonderbaufläche angepasst.

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichen festgesetzt:

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

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO1) ist ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig.

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO2) sind Fachmärkte mit folgenden Sortiment zulässig;

Drogeriewaren, Schuhe, Textilware und Getränke.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche im SO2 beträgt 1.350 m²

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe der baulichen Anlage entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Lageplan.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten SO1 und SO2 die zulässige Grundfläche (GRZ 0,8) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Umfahrungen sowie Ladezonen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

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

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m unter Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im dargestellten Schutzstreifen zur B 14 sind bauliche Anlagen unzulässig.

5 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Flächen für Kundenstellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

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

Die äußere Erschließung des Sondergebietes erfolgt von Nordwesten über die „Hauptstraße“.

Die innere Erschließung erfolgt über den vorhandenen Parkplatz.

7 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (ENBW) dargestellt.

8 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil als Pflanzeerhaltung gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In den Flächen für Anpflanzung sind Gehölze soweit möglich ebenfalls zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist sind die Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ ist eine Fassadenbegrünung zulässig. Die Bepflanzung entlang der Straßen ist mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

Aufgestellt:
Spaichingen, den

Markus Hugger
Bürgermeister

III. Hinweise

1 Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 46 Abs. 2 Satz 2 (Beseitigung von Niederschlagswasser) des Wassergesetzes Baden-Württemberg zu beachten und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz. Hierbei sind die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 in der aktuellen Fassung, sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden. Aus dem Plangebiet darf kein Oberflächen oder Abwasser den klassifizierten Straßen zugeleitet werden.

2 Brandschutz

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz Vorschriften hingewiesen:

- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
- DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

3 Gewerbliches Abwasser

Gewerbliche Bauvorhaben sind dem Landratsamt Tuttlingen zur Stellungnahme vorzulegen. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen oder von denen Immissionen zu erwarten sind, müssen an die Kläranlage angeschlossen werden. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung –VawS- vom 11. Februar 1994 in der jeweiligen gültigen Fassung zu beachten.

4 Grund- und Hochwassersituation

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gewässer „Prim“. Ein Großteil der Planfläche liegt im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Im Hochwasserfall muss mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden. Es wird empfohlen auf Unterkellerungen unterhalb des Hochwasserstandes der Prim zu verzichten.

Die bestehende Primverdolung soll vergrößert werden um die Hochwassersituation zu entschärfen. Vor Umsetzung der Baumaßnahmen ist nachzuweisen, dass die Hochwasserproblematik gelöst hat. Ansonsten wird eine Ausnahme gem. § 78 Abs. 5 benötigt.

5 Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

6 Geotechnik/ Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von quartärem Auenlehm sowie im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit jeweils unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei dem Auenlehm 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. 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.

Das Plangebiet umfasst eine bereits orientierend untersuchte, altlastverdächtige Fläche, die heute einen Teil des Flurstücks 200 bildet und dort im Wesentlichen die Zufahrtsflächen und die Pkw-Stellplätze umfasst, es ist mit erhöhten Arsenkonzentrationen zu rechnen. Die Beseitigung des anfallenden Aushubes ist auf Grundlage von Deklarationsanalysen gem. VwV Bodenmaterial bzw. Deponieverordnung mit dem Landratsamt abzustimmen.

7 Bauzeitenregelung

Abbrucharbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermaus zwischen November und Februar auszuführen.

Alternativ sind die Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten zusätzlich durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz bzw. auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel zu kontrollieren. Sofern die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbringt, ist ein Abriss auch außerhalb der vorgegebenen Bauzeitenregelung möglich.

Die Rodung der Gehölze darf nur außerhalb der Vogel-Brutzeit im Zeitraum von 01.10 bis 28.02. erfolgen.

8 Empfehlung Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde unter Beachtung des Heftes „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der LUBW (2002) erarbeitet. Hierbei werden für Spaichingen folgende Arten empfohlen, die weitestgehend die potenzielle natürliche Vegetation der Region widerspiegeln und den besonderen Standortansprüchen des innerstädtischen Plangebiets gerecht werden.

Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Ergänzungssortiment:

<i>Prunus padus</i>	gew. Traubenkirsche
---------------------	---------------------

IV. Örtliche Bauvorschriften

1 Werbeanlagen

Im Bereich des Schutzstreifens entlang der Bundesstraße B 14 sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2 Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung

Zulässige Dachformen und Neigungen entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Lageplan.

PD Pultdach

SD Satteldach

Davon abweichende Dachformen und/ oder -Neigungen sind nur auf Nebenanlagen oder auf untergeordneten Gebäudeteilen zulässig. Die mögliche Begrünung der Flachdächer ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig außer sie dienen der Nutzung der Sonnenenergie.

3 Fassaden

Fassaden von Gebäuden sind mit Putz zu versehen. Grelle Farben sind unzulässig. Eine Fassadenbegrünung im Bereich der B14 ist gestalterisch und ökologisch sinnvoll.

Aufgestellt:
Spaichingen, den

Markus Hugger
Bürgermeister