

Stadt Spaichingen  
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan  
„Bulzen I – 12. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen  
und  
Örtliche Bauvorschriften

Stand: 19.12.2019

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) .....	5
2.4 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	6
<b>3 Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>6</b>
3.1 Rechtsgrundlagen .....	6
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	6
3.3 Ordnungswidrigkeiten.....	7
3.4 Hinweise .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 19.12.2019 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)**

#### **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.

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

#### **§ 4 BauNVO**

##### Zulässig sind:

##### Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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

## **Kerngebiet (MK)**

## **§ 7 BauNVO**

### Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans

### Nicht zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe
- Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen
- Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender oder auch nur teilweiser Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

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

2.2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse und die zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen 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 offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 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.

- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 )
- Sichtflächen im Kreuzungsbereich sind von baulichen Anlagen und Einfriedigungen freizuhalten. Eine Bepflanzung bis 0,60 m Höhe ist zulässig.

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

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

#### **2.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 24 BauGB)**

- Die im Bebauungsplan Bulzen I als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit enthaltenen Flächen sind als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) auszuweisen

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 19.12.2019 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2019 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 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen

- Die Festsetzungen werden im Gestaltungsplan für die jeweiligen Bauabschnitte zeichnerisch und schriftlich dargestellt.

3.2.2 Erdverkabelung

- In den Bereichen für den Gemeinbedarf sind Freileitungen nicht zugelassen. Starkstrom, Licht- und Fernsprechleitungen sind zu verkabeln.

**3.3 Ordnungswidrigkeiten**

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

Spaichingen, den 19.12.2019

Hans Georg Schuhmacher  
Bürgermeister