

GEMEINDE TUNINGEN

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung
Auf dem Platz 1
78609 Tuningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Sondergebiet Grund- und Nahversorgung

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise, Empfehlungen

Entwurf

Stand: 15.03.2016

Vorhabenträger:

Meyer-Widmann Immobilienverwaltung GbR
Bocksburgweg 13
78713 Schramberg

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1341

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Sondergebiet Grund- und Nahversorgung	3
2	Maß der baulichen Nutzung	4
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
	2.2 Höhe der baulichen Anlagen	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	4
	3.1 Bauweise	4
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	4
5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	5
	5.1 Zu-/Ausfahrtsbereiche	5
6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
	6.1 Pflanzbindungen – Erhalt von Bäumen	5
	6.2 Private Grünfläche „Ortsrandeingrünung“	5
	6.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	5
	6.4 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung.....	5
	6.5 Metalleindeckungen von Dächern	5
7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	6
	7.1 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm (Sondergebiet)	6
8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL).....	6
9	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
	1.1 Dacheindeckung.....	7
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	7
	2.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	7
3	Werbeanlagen.....	7
C	HINWEISE, EMPFEHLUNGEN	8
1	Bodenschutz.....	8
2	Emissionsradius – Landwirtschaft.....	8
3	Dachflächenwasser.....	8
4	Geotechnik.....	8
5	Pflanzliste	9

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

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

1.1 Sondergebiet Grund- und Nahversorgung (§ 11 BauNVO)

- 1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Grund- und Nahversorgung sowie einer Bäckerei-Filiale.
- 2) Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt in der Betriebsform entweder des Vollsortimenters oder alternativ des Hybrid-Discounters, sowie eine Bäckerei-Filiale mit der Maßgabe, dass die Gesamtverkaufsfläche maximal 970 m² beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente geführt werden, die gemäß nachfolgendem Abs. 3 als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, wobei das Randsortiment, sofern es zentrenrelevante Sortimente gemäß nachfolgendem Abs. 4 umfasst, weniger als 10% der Verkaufsfläche des Betriebs einnehmen muss.
- 3) Als nahversorgungsrelevant im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente: Lebensmittel einschließlich Getränke, Drogeriewaren einschließlich Kosmetik und Parfümeriewaren sowie einschließlich Reform- und Apothekerwaren, Haushaltswaren.
- 4) Als zentrenrelevant im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente:
 - Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
 - Kunst / Antiquitäten
 - Baby- / Kinderartikel mit Ausnahme Baby und Kindernahrung
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto / Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren / Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
- 5) Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche eines Betriebs, einschließlich der Kassen- sowie der Pack- und

Entsorgungszone, des Windfangs und der Thekenbereiche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die Einkaufswagenboxen.

- 6) Sonstige Einzelhandelsbetriebe einschließlich Hard-Discounter sind in dem Sondergebiet unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der maximal zulässigen Wandhöhen (WH) sowie maximal zulässigen Firsthöhen (FH) festgesetzt (Höhe über NormalNull – NN).

Bezugshöhen zur Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Bezugshöhe zur Bemessung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches (z.B. First).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungseinrichtungen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)

Für die abweichende Bauweise gilt folgende Bestimmung: Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Zu-/Ausfahrtsbereiche

Im Sondergebiet wird der Zu- und Ausfahrtsbereich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Bauflächen auf den zeichnerisch festgesetzten Bereich beschränkt.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

6.1 Pflanzbindungen – Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die 17 bestehenden Einzelbäume (gemäß Planeintrag) sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder einer notwendigen Entnahme sind die Bäume gleichwertig durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Pflanzbindungen sind in der Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.

6.2 Private Grünfläche „Ortsrandeingrünung“

Die im Plan dargestellte private Grünfläche ist mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen aus der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Entwicklungsziel ist eine geschlossene, mindestens 3-reihige Hecke. Das Pflanzraster soll 1,5 x 1,5 m betragen.

Überschüssiger Oberboden aus dem Bereich der Markterweiterung kann in den Pflanzflächen in einer Mächtigkeit von bis zu 30 cm eingebaut werden.

6.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Stellplatzflächen unzulässig.

6.4 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

6.5 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm (Sondergebiet)

Im Bereich der Anlieferungszone im Sondergebiet „Grund- und Nahversorgung“ (Westseite des Baufensters, s. Planeintrag) sind Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den fahrzeugeigenen Kühlaggregaten der Lkw am westlich des Marktgebäudes gelegenen Verladebereiches zu treffen. Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:

A: Anbringung einer absorbierenden Bekleidung (Größe ca. 3 Meter „breit“ x 2 Meter „hoch“) an der Wand des Marktgebäudes in Höhe des Lkw Kühlaggregats (ca. 3,5 Meter ü. Gel., Lage vgl. Gutachten Kap. 6, Abb. 5 und 6).

B: Die Errichtung einer rund 4,5 Meter langen und 3 Meter hohen Lärmschutzwand (Höhe über Gelände, d.h. über Oberkante Rampeneinfahrt Verladezone) im Bereich des Lkw Kühlaggregats, gegenüber der absorbierenden Bekleidung am Marktgebäude (Lage vgl. Gutachten Kap. 6, Abb. 5 und 6).

[Hinweis: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der Nachweis der Erfüllung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage bildet die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan des Büros Heine & Jud, Stuttgart, Projekt 1715/3 – 22. Januar 2016]

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

Die Fläche beinhaltet neben der Bodenseewasserversorgung (DN 250) einen Leitungsschutzstreifen der dort verlaufenden Gashochdruckleitung der SVS (DN 150). Eine Bebauung, Bepflanzung oder eine Veränderung des Geländeniveaus im Bereich des Schutzstreifens bedarf der Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern.

9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Vorhabensbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dacheindeckung

Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind nicht-reflektierende Dacheindeckungen in den Farbspektren rot - rotbraun sowie grau – anthrazit - schwarz zu verwenden. Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an den Gebäudefassaden, bis zu einer Fläche von 10 m² pro Werbeanlage und bis zu einer Gesamtfläche (Summe der einzelnen Anlagen) von 20 m² je Gebäudeseite zulässig.

Darüber hinaus ist im Sondergebiet eine freistehende Werbeanlagen (z.B. Stele, Werbepylon) bis max. zur zulässigen Höhe der Dachtraufen, mit max. 5 m² Werbefläche pro Seite zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

Aufgestellt:

Tuttlingen,

kommunalPLAN GmbH

Ausgefertigt:

Tunningen,

Jürgen Roth
Bürgermeister

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

1 Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsam und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten).

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

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.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

2 Emissionsradius – Landwirtschaft

Der im Plan eingetragene Bereich kennzeichnet den nach VDI Richtlinie 3474 ermittelten Emissionsradius (von 188 m) zu einer bestehenden, östlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle (Flst. Nr. 2022 u. 2019), von der störende Geruchsbelästigungen ausgehen können. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet innerhalb des Emissionsradius liegt. Bei der Bebauung und Nutzung des Betriebsgeländes ist dieser Umstand zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Schutzvorkehrungen gegen nachteilige Geruchsauswirkungen zu treffen.

3 Dachflächenwasser

Zisternen zur Rückhaltung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken sind ausdrücklich erwünscht. Es wird empfohlen, pro selbständigem Grundstück ein Rückhaltevolumen von 0,05m³ je m² Dachgrundfläche der baulichen Anlagen vorzusehen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Das nicht in Regenwasserzisternen aufgefangene Dachflächenwasser ist in den Regenwasserkanal (Trennsystem) einzuleiten.

4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Gesteinsabfolge von der Amaltheenton-, Posidonienschiefer-, Jurensismergel- bis zur Opalinuston-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist außerdem zu rechnen. Auf ein im gesamten Planungsgebiet nicht auszuschließendes, bekanntes Baugrundrisiko von Baugrundhebungen nach Austrocknung und Überbauung von Posidonienschiefer (Ölschiefer) in Folge von Gipskristallisation (Sulfatneubildung aus Pyrit) wird hingewiesen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durch ein mit der Ölschiefer- Thematik vertrautes, privates Ingenieurbüro, werden zu einem frühen Planungszeitpunkt empfohlen. Diese sollten auch bei einer Erweiterung von bestehenden Gebäuden vorgenommen werden.

5 **Pflanzliste** (Auswahl gebietsheimischer Gehölze für Tuningen)

Bäume:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Zitter-Pappel	(<i>Populus tremula</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Sträucher:

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gewöhnliche Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Zweiggriffliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Eingriffliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>), giftig!
Gewöhnlicher Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>), giftig!
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Echter Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>), giftig!
Echte Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Wein-Rose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Trauben-Holunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)