



# Gemeinde Tuningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## **Sondergebiet Tankstelle und Boardinghouse B 523**

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Vorentwurf Stand: 10.02.2022

**kommunal** PLAN  
STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 2003

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Sondergebiet „Tank- und Servicestation“ – SO-1 .....	4
2.2	Sondergebiet „Boardinghouse“ – SO-2 .....	4
<b>3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>5</b>
3.1	Grundflächen (GRZ) .....	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	5
3.3	Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH).....	5
3.4	Höhe des Werbepylons .....	6
<b>4</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Bauweise .....	6
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	6
<b>5</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>6</b>
6.1	Straßenverkehrsflächen .....	6
6.2	Ein- und Ausfahrtsbereich .....	6
6.3	Verkehrsgrünflächen .....	7
<b>7</b>	<b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....</b>	<b>7</b>
7.1	Pflanzgebot (PFG) 1 .....	7
7.2	Pflanzgebot (PFG) 2 .....	7
7.3	Pflanzgebot (PFG) 3 .....	7
7.4	Pflanzgebot (PFG) 4 .....	7
7.5	Pflanzgebot (PFG) 5 .....	8
7.6	Pflanzgebot (PFG) 6 Heckenpflanzung .....	8
<b>8</b>	<b>Flächen mit Pflanzbindungen (PFB) .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....</b>	<b>8</b>
9.1	Verkehrsgrünflächen .....	8
9.2	Ausgleichsfläche (AF) 1 auf privaten Grünflächen (PG) .....	9
9.3	Ausgleichsfläche (AF) 2 auf Verkehrsgrünflächen (V) .....	9
9.4	Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb .....	9
9.5	Schutz des Oberbodens durch fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung 9	
9.6	Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall .....	9
9.7	Reduktion von Lichtemissionen.....	9
9.8	Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers .....	9
9.9	Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben .....	10
9.10	Begrünung von Flachdächern .....	10
<b>10</b>	<b>Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind .....</b>	<b>10</b>
10.1	Sichtfelder an Straßeneinmündungen .....	10
10.2	Anbauverbot an der B 523.....	11
<b>11</b>	<b>Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutzanlagen.....</b>	<b>11</b>
11.1	Regenrückhaltung (R) .....	11
11.2	Abfanggraben auf privater Grünfläche .....	11
<b>12</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>11</b>
12.1	Private Grünflächen.....	11
<b>13</b>	<b>Versorgungsflächen .....</b>	<b>11</b>
13.1	Kabelverteilerschränke / Stromversorgung .....	11
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>12</b>
1.1	Werbepylon.....	12
1.2	Preisauszeichnungstafel.....	12
<b>2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....</b>	<b>12</b>
2.1	Grundstücksflächen-Gestaltung .....	12
2.2	Freiflächengestaltung .....	12

<b>C</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE .....</b>	<b>13</b>
2.	<b>Anbauverbotszone .....</b>	<b>13</b>
3.	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>13</b>
4.	<b>Altenlasten.....</b>	<b>14</b>
5.	<b>Bodendenkmalschutz .....</b>	<b>14</b>
6.	<b>Hinweis auf DIN-Normen .....</b>	<b>14</b>
7.	<b>Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen.....</b>	<b>14</b>
8.	<b>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für wenig genutzte Fahr- und Hofflächen. ....</b>	<b>14</b>

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

### 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 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.

### 2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

#### 2.1 Sondergebiet „Tank- und Servicestation“ – SO-1

Zulässig sind folgende Anlagen und Nutzungen:

- Tankstellenanlage mit 4 Tankinseln (3 PKW, 1 LKW)
- unterirdische Tankbehälter
- Serviceeinrichtungen
- Verkehrs- und Parkierungsflächen
- Nebenflächen
- PKW - Waschanlage
- Verkaufsraum (max. 100 m<sup>2</sup>) mit Backshop und Bistrobetrieb
- Werbepylon
- Preisauszeichnungstafel

Für die Zulässigkeit der genannten Anlagen und Nutzungen sowie deren Umfang war der Vorhabenplan vom 03.07.2012 maßgebend.

#### 2.2 Sondergebiet „Boardinghouse“ – SO-2

Zulässig sind die im Vorhabenplan bezeichneten Anlagen und Nutzungen:

- Boardinghouse mit ca. 67 Zimmer
- Cafeteria
- PKW-Stellplatz mit Erschließung

Für die Zulässigkeit der genannten Anlagen und Nutzungen sowie deren Umfang ist im Detail der Vorhabenplan vom 21.12.2021 maßgebend.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### **3.1 Grundflächen (GRZ)**

Für das Baugebiet (WA) wird gemäß Planeintrag eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind die Grundflächen von Tiefgaragen mit Pflanzdach und die Grundflächen von Wegen und Parkplätzen, die wasserdurchlässig angelegt sind, nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

#### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- im Bereich des Baufeldes SO-1 ist maximal „I“ (ein) Vollgeschoss zulässig
- im Bereich des Baufeldes SO-2 sind maximal „II - IV“ (zwei bis vier) Vollgeschosse zulässig.

#### **3.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Gebäudehöhe (GH) durch Planeinschrieb festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut bzw. der höchste Punkt des Daches.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Rohfußboden.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m. ü. NN (Meter über Normal Null), als Höchstmaß festgesetzt.

Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausüberbauten für Dachausstiege, Lüftungsanlagen, Photovoltaik und Solaranlagen u.Ä.

Bauliche und gestalterische Konkretisierungen werden in der Vorhabenplanung in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag geregelt.

### 3.4 Höhe des Werbepylons

Der im SO-1 vorhandene Werbepylon ist zulässig bis zu einer max. Höhe von 778,25 m ü.NN. (bzw. 25 m über bestehendem Gelände).

## 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

### 4.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) wird für das Baugebiet folgende Bauweise festgesetzt:

SO-1 – offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

SO-2 – abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

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

Ausnahmen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO):

- Überschreitungen der Baugrenzen sind mit Terrassen sowie Balkonen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig
- Dachvorsprünge sowie Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,00 m überschreiten.

## 5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig:

ST: Stellplätze zulässig

## 6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### 6.2 Ein- und Ausfahrtsbereich

Der Ein- und Ausfahrtsbereich von der öffentlichen Straße zum Betriebsareal ist auf die in der Planzeichnung festgesetzte Zone beschränkt. Weitere Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.

### 6.3 Verkehrsgrünflächen

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind entlang der den Planungsraum begrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Sie entsprechen dem Bestand.

## 7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für alle Pflanzgebote gilt generell: Im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten 2 Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen:

- Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten.
- Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbisschäden zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nachzupflanzen.

### 7.1 Pflanzgebot (PFG) 1

gemäß Plandarstellung

Es sind fünf schmalkronige gebietsheimische Laubbäume entlang des südlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' (Säulen-Hainbuche)

Größe, mindestens: Solitär mDB, 3 xv, 200-250

### 7.2 Pflanzgebot (PFG) 2

gemäß Plandarstellung

Es sind fünf mittelgroße gebietsheimische Laubbäume entlang des östlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

*Acer pseudoplatanus* 'Erectum' (Berg-Ahorn)

Größe, mindestens: Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

### 7.3 Pflanzgebot (PFG) 3

gemäß Plandarstellung

Es sind fünf großkronige gebietsheimische Laubbäume entlang des nördlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

*Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

Größe, mindestens: Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

### 7.4 Pflanzgebot (PFG) 4

gemäß Plandarstellung

Es sind sieben großkronige gebietsheimische Laubbäume entlang des westlichen Randes des Baufensters im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Größe, mindestens: Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

## 7.5 Pflanzgebot (PFG) 5

ohne Plandarstellung

Die Westseite der Tankstelle ist durch Pflanzung einer 5-reihigen Hecke auf einer Länge von rund 70 m einzugrünen. Es sind gebietsheimische Strauch- und Baumarten aus der Pflanzliste (Teil C Ziff. 1) zu verwenden. Das Pflanzraster soll 1,5 x 1,5 m betragen.

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

## 7.6 Pflanzgebot (PFG) 6 Heckenpflanzung

gemäß Plandarstellung

### Minimierungsmaßnahme

Die Westseite des Boardinghouses ist durch Pflanzung einer 3-5-reihigen Hecke einzugrünen. Es sind gebietsheimische Strauch- und Baumarten aus der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Das Pflanzraster soll 1,5 x 1,5 m betragen.

Pflege: Anwuchspflege (u.a. Wässern, Ausmähen gegen Mäusefraß), Rückschnitt nach Bedarf durch Starkastentnahme oder abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen unter Berücksichtigung der Zielsetzung. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen.

Um die Heckenpflanzung herum ist durch entsprechende Pflege ein durchschnittlich 2 m breiter Hochstaudensaum zu entwickeln. Der Saum ist nur alle 2 – 3 Jahre im Herbst zu mähen, wobei nie die ganze Fläche auf ein Mal gemäht werden soll, sondern sich jährlich abwechselnde Abschnitte zu bilden sind.

Überschüssiger Oberboden aus dem Bereich der Hotelanlage kann in den Pflanzflächen für Gehölze in einer Mächtigkeit von bis zu 20 cm eingebaut werden.

## 8 Flächen mit Pflanzbindungen (PFB)

gemäß Plandarstellung

Das Gehölz auf der Böschung zur K 5071 ist dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen und Bodenverdichtung im Wurzelbereich zu schützen. Hierzu ist ggf. während der Bauphase ein Bauzaun um das Gehölz zu errichten, wobei der Abstand mindestens dem Radius der Krone entsprechen muss.

## 9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

### 9.1 Verkehrsgrünflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Verkehrsgrünfläche beinhaltet Straßenentwässerungsgräben. Die feuchtigkeitsliebende Begleitvegetation ist dauerhaft zu erhalten und insbesondere vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen. Eine regelmäßige Mahd ist auf den unmittelbaren Randbereich der Straße zu beschränken, soweit die Funktion der Entwässerungsgräben nicht beeinträchtigt wird. Die übrigen Flächen sind nur nach

Bedarf zu mähen, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern, wobei möglichst abschnittsweise vorgegangen werden soll.

### **9.2 Ausgleichsfläche (AF) 1 auf privaten Grünflächen (PG)**

Die Nutzung der Grünflächen ist zu extensivieren. Es sind lediglich 2 Schnitte im Jahr durchzuführen, etwa Mitte Juni und Anfang September. Das Mähgut ist abzuräumen und abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten.

Die Anlage von flachen Versickerungs- oder Retentionsmulden mit einer belebten Oberbodenschicht ist in diesem Bereich zulässig, sofern das Entwässerungskonzept dies erfordert. Gegebenenfalls sind die modellierten Flächen mit einer an den Standort angepassten Saatgutmischung zu begrünen und ebenfalls extensiv zu pflegen.

### **9.3 Ausgleichsfläche (AF) 2 auf Verkehrsgrünflächen (V)**

Die Nutzung der Grünflächen ist wie für AF 1 beschrieben zu extensivieren. Soweit straßentechnisch erforderlich, ist in den Randbereichen Mulchen zulässig.

### **9.4 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb**

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sind außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.

### **9.5 Schutz des Oberbodens durch fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung**

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im direkten Eingriffsgebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (BodSchG BW §§ 1-4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung des Oberbodens länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Anschließend flacher (Mächtigkeit Auftragsschicht i. d. R. 20 cm) und landschaftsgerechter Einbau des Bodenaushubs im Gebiet.

### **9.6 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall**

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

### **9.7 Reduktion von Lichtemissionen Minimierungsmaßnahme M9**

Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur kleiner/gleich 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

### **9.8 Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers**

Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser ist auf den privaten Grundstücken zu verwenden, bzw. in geeigneten Versickerungsmulden über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht vor Ort zu versichern. Der Überlauf ist über den

Regenwasserkanal, bzw. offene Sickermulden in den Vorfluter abzuleiten. Die Sickermulden sind ansprechend zu gestalten und zu begrünen.

## **9.9 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben**

### **Minimierungsmaßnahme M8**

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempbach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitlicher Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

## **9.10 Begrünung von Flachdächern**

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung). Ansaatstärke: ca. 2 g/m<sup>2</sup>. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

## **10 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

### **10.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen**

Im Bereich der Einmündung der vorhandenen Tankstellenanlage in die Trossinger Straße ist das nach RASt vorgeschriebene Sichtfeld (von 3,50 m Tiefe ab Straßenkante und 70m / 100 m Länge ab Zufahrsachse) von jeglicher Bebauung, Bepflanzung sowie Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen/Carports und Zaunanlagen.

Das Sichtfeld ist in der Planzeichnung dargestellt.

**10.2 Anbauverbot an der B 523**

Entlang der B 523 ist ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite freizuhalten (Anbauverbot). Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen und Carports.

Die Fläche ist im Planteil gekennzeichnet.

**11 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutzanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

**11.1 Regenrückhaltung (R)**

Zweckbestimmung gem. Planeintrag: Retentionsbereich / Regenrückhaltebecken und Versickerung.

**11.2 Abfanggraben auf privater Grünfläche**

Zum Schutz der Baugrundstücke vor zufließendem Oberflächenwasser bei Starkregen oder Schneeschmelze sind auf der privaten Grünfläche hangseitig (gemäß Planeintrag) Flächen zur Anlage eines Entwässerungsgrabens zur Fassung und geregelten Ableitung zufließenden Oberflächenwassers festgesetzt.

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

**12 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**12.1 Private Grünflächen**

Zweckbestimmung „Randeingrünung“ sowie Ausgleichsfläche und Fläche zur Anlage Regenwasser-Rückhalteanlagen.

**13 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**13.1 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung**

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen kann es erforderlich sein, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

### **1 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

#### **1.1 Werbepylon**

Der vorhandene Werbepylon ist mit der Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:

- bis zu einer max. Höhe von 778,25 m ü. NN. (bzw. 25 m über bestehendem Gelände)
- Standort gem. Planeintrag
- es ist max. ein Werbepylon mit Werbeschilder bzw. Werbesymbol der Kraftstoffmarke und Boardinghouse zulässig. Weitere Werbesymbole sind ausgeschlossen
- der Pylon ist als runder, schlanker Stahl- oder Betonmast auszuführen und im Durchmesser auf das statisch notwendige Maß zu begrenzen
- die Abmessungen der Werbeschilder / Werbesymbole sind auf max. 5,0 m x 5,0 m zu begrenzen
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

#### **1.2 Preisauszeichnungstafel**

Die im Zufahrtbereich vorhandene Preisauszeichnungstafel ist bis zu einer max. Höhe von 756,00 m ü. NN. (bzw. 8,0 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche) zulässig.

### **2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **2.1 Grundstücksflächen-Gestaltung**

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig.

#### **2.2 Freiflächengestaltung**

Die Freiflächengestaltung im Bereich SO-2 erfolgt nach dem Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

### 1. Pflanzliste (Gebietsheimische Gehölze für Tuningen)

#### Baumpflanzungen

<b>Feld-Ahorn</b>	<b>(<i>Acer campestre</i>)*</b>
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )*
Berg-Ahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
<b>Hänge-Birke</b>	<b>(<i>Betula pendula</i>)*</b>
<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b>(<i>Fraxinus excelsior</i>)</b>
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b>(<i>Prunus avium</i>)*</b>
Trauben-Kirsche	( <i>Prunus padus</i> )*
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Echte Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Vogelbeere	( <i>Sorbus aucuparia</i> )

#### Sträucher

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

**Fettdruck** = Arten des Hauptsortimentes, die bei Pflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt zu verwenden sind.

## 2. Anbauverbotszone

Längs der angrenzenden, übergeordneten Straßen sind entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung Anbauverbotszonen einzuhalten.

Maßgeblich sind das Straßengesetz für Baden-Württemberg, (§ 22 StrG), sowie das Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG).

Werbeschilder / Pylone für Tankstellenprodukte und Boardinghouse sowie Preise dürfen nur außerhalb der Anbauverbotszone sowie im Zufahrtbereich im Zuge der L 429 errichtet werden.

Der Pylon nebst daran angebrachte Werbeschilder dürfen nur außerhalb der Anbauverbotszone angebracht werden.

Preisauszeichnungen für Tankstellenprodukte dürfen nur im Zufahrtbereich der Landesstraße 429 und dort außerhalb der im Zuge der Kreisstraße 5701 sowie der Landesstraße 429 erforderlichen Sichtfelder errichtet werden.

## 3. Bodenschutz

### Minimierungsmaßnahme M 1

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen vorzugsweise innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten. Mutterboden ist separat zu behandeln, d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht (§ 202 BauGB).

Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen: Baustraßen sollen dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind; später nicht befestigte Flächen sollen möglichst wenig befahren werden; Erdarbeiten sind nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden durchzuführen. (§ 202 BauGB).

Bodenmaterial welches von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

### Versiegelungsflächen

Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

Die Versiegelung ist gemäß § 1a(1) BauGB und § 4 (2) BodSchG auf ein Minimum zu beschränken.

### Wasserdurchlässige Beläge

Für Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, sollen, soweit dies technisch zu vertreten ist (Tragfähigkeit durch Schwerlastverkehr, Haltbarkeit), wasserdurchlässige Beläge (z.B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) verwendet werden.

#### 4. **Altlasten**

In der überplanten Fläche sind keine Altlastenbereiche bekannt. Soweit sich durch die Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

#### 5. **Bodendenkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 6. **Hinweis auf DIN-Normen**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke zu Schallschutzmaßnahmen können eingesehen werden im Rathaus der Gemeinde Tuningen

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN EN ISO 12354 „Bauakustik“
- DIN ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- 16. BIMSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“
- TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.

#### 7. **Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen**

##### **Minimierungsmaßnahme M 2**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen.

#### 8. **Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für wenig genutzte Fahr- und Hofflächen**

##### **Minimierungsmaßnahme M 4**

Für Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden, können wasserdurchlässige Beläge (z.B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) verwendet werden.

Aufgestellt: Tuttlingen, 10.02.2022

kommunalPLAN GmbH