

GEMEINDE DUNNINGEN

ORTSTEIL DUNNINGEN

LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

>>KIRCHÖHREN - NORD<<

2. Erweiterung

ENTWURF

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Gewerbegebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.5.1	Sichtfelder
2.5.2	Schutzstreifen entlang der Umgehungsstraße B 462
2.5.3	Schutzstreife 110-KV-Freileitung
2.6	Herstellen von Verkehrsflächen
2.7	Verbot des Zuganges und der Zufahrt
2.8	Kabelkästen
2.9	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Beleuchtung
2.9.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.9.3	Überdachung für Flächen mit möglichem Gefährdungspotential
2.10	Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.10.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.10.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich<<
2.10.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>öffentlich<<
2.10.4	Pflanzfestsetzung PFF 4 >>öffentlich<<
2.10.5	Pflanzfestsetzung PFF 5 >>privat<<
2.10.6	Pflanzgebot PFG 1 >>privat<<
2.10.7	Pflanzgebot PFG 2 >>privat<<
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 26.07.2017 (BGBl. I S. 1966)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. I. S. 686)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I. S.2490)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S.1474)
- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2004, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind: gemäß § 1 (5) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln (gemäß § 1 (9) BauNVO). Als zentrenrelevante Sortimente gelten:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Reformwaren
 - Papier- und Schreibwaren. Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
 - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
 - Beleuchtungskörper
 - Elektrogeräte (Herd, Öfen)
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
 - Schuhe, sonstige Textilien
 - Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung. Leder- und Galanteriewaren. Modewaren incl. Hüte und Schirme. Orthopädie
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Sportartikel (incl. Bekleidung)
 - Nähmaschinen und Zubehör
 - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
 - Teppiche
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotogeräte, Videogeräte, Silberwaren
 - Musikalienhandel, Tonträger
 - Optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
 - Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment Heimcomputer (Soft- und Hardware)
 - Waffen und Jagdbedarf
- Anlagen für sportliche Zwecke

Einschränkungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit: gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

- 2.2 Nebenanlagen**
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
- Siehe Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).
- max. Grundflächenzahl
 - max. Geschossenflächenzahl
- 2.4 Bauweise**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
- >>abweichende Bauweise (a)<< im Sinne der >>offenen Bauweise (o)<< wobei jedoch Gebäudelängen über 50m zulässig sind, gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).
- 2.5 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 2.5.1 Sichtfelder**
- An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen, die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen, wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
- 2.5.2 Schutzstreifen entlang der Umgehungsstraße (B 462)**
- Entlang der Bundesstraße B 462 muss ein 20 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbandrand von jeglicher Bebauung freigehalten werden.
- Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen und Werbeanlagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden.
- 2.5.3 Schutzstreifen zur 110-KV-Freileitung**
- Der im zeichnerischen Teil eingetragene Schutzstreifen (22 m von der Leitungssachse) ist von Bebauung und Geländeänderung freizuhalten. Bepflanzungen sind nur als niederwüchsige Hecken und Sträucher

zulässig. Einfriedungen sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe möglich.

Sollten bei Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. im Bereich des Schutzstreifens zum Einsatz kommen ist eine Prüfung und eine Freigabe durch die Deutsche Bahn AG erforderlich.

- 2.6 Herstellen der Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
- Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
- Unterirdische Stützbauwerke für Randsteine entlang öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
- 2.7 Verbot des Zuganges und der Zufahrt**
- Entlang der landwirtschaftlichen Erschließungswege sind von den privaten Baugrundstücken keine Zugänge und Zufahrten (siehe Festsetzung im Bebauungsplan, zeichnerischer Teil), zulässig.
- 2.8 Kabelkästen**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.
- 2.9 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 2.9.1 Beleuchtung**
- Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) auszustatten.
- 2.9.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden**
- 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 Ab-

schluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.
Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschleifen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

- 2.9.3 **Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**
Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.
Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB)

Allgemein gilt:

- durch Bepflanzungen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingetragenen Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden

2.10.1 **Pflanzfestsetzung PFF 1 - >> privat << Baumpflanzung**

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind großkronige Laubbäume (Pflanzliste A) zu pflanzen. Bei extremen Standorten kann auf besser geeignete Arten und Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden. Die Standorte können den Anforderungen der Grundstückszufahrten angepasst werden. Entlang von Erschließungsstraßen muss der Abstand der Bäume (Stamm) mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie/Gehwegkante entfernt sein. Zu klassifizierten Straßen ist ein Mindestabstand von 4,5 m einzuhalten.

2.10.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 - >> öffentlich<< Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang von Straßen- und Wegeflächen zur freien Flur und den privaten Baugrundstücken. Sie sind als Offenlandflächen anzulegen.

2.10.3 **Pflanzfestsetzung PFF 3 - >> öffentlich<< Baumpflanzungen**

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind großkronige Laubbäume (Pflanzliste A) zu pflanzen. Bei extremen Standorten kann auf besser geeignete Arten und Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden. Entlang von Erschließungsstraßen muss der Abstand der Bäume (Stamm) mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie/Gehwegkante entfernt sein. Zu klassifizierten Straßen ist ein Mindestabstand von 4,5 m einzuhalten

2.10.4 **Pflanzfestsetzung PFF 4 - >> öffentlich<< Blütenreicher Magerrasen**

Die mit PFF 4 bezeichneten Flächen sind als blütenreiche Magerrasen auszubilden. Im Bereich der Flächen PFF 4 sind Retentionsanlagen zur Regenwasserbewirtschaftung zulässig.

2.10.5 **Pflanzfestsetzung PFF 5 - >>privat<< Ortsrandeingrünung**

Die mit PFF 5 bezeichneten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Die Ortsrandeingrünung muss als Hochhecke mit Einzelbäumen auf einem 10 m breiten Heckenstreifen erfolgen.

2.10.6 **Pflanzgebot PFG 1 - >> öffentlich<< Generelles Pflanzgebot zu Baumpflanzungen**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (Pflanzliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Punktuelle Baumpflanzungen gemäß PFF 1 sind auf dieses generelle Pflanzgebot anrechenbar. Dagegen sind Baumpflanzungen zur Begrünung von PKW-Stellplätzen nicht anrechenbar (PFG 2) Zu klassifizierten Straßen ist ein Mindestabstand von 4,5 m einzuhalten.

2.10.7 **Pflanzgebot PFG 2 - >> öffentlich<< Begrünung von Stellplätzen**

Stellplätze sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Zur Begrünung der Stellplätze ist pro 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Pflanzliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu klassifizierten Straßen ist ein Mindestabstand von 4,5 m einzuhalten.

3 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,**
DENKMALSCHUTZ
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 **Archäologische Denkmalpflege**
(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, regt das Regierungspräsidium Stuttgart an, Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde gemäß § 20 DSchG umgehend zu benachrichtigen. Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sind, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Im Weiteren weist das Regierungspräsidium Stuttgart auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG hin. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 **HINWEISE**
(§ 9 (6) BauGB)

4.1 **Lärmschutz**

Der Straßenraumlastträger der B 462 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet. Durch die Planung können keine dementsprechenden Forderungen abgeleitet werden.

Aufgestellt:

Dunningen, den 29.05.2017
geändert am 22.07.2019

.....
Peter Schumacher
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dunningen, den

.....
Peter Schumacher
Bürgermeister