

**GEMEINDE DUNNINGEN**

**ORTSTEIL DUNNINGEN**

**LANDKREIS ROTTWEIL**

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **GEWERBEGEBIET**

**>> Kirchöhren – Nord <<**

**1. Erweiterung – 3. Änderung**

ENTWURF

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung  
des Lageplanes werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Gewerbegebiet – 1
2.1.2	Gewerbegebiet – 2
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	Leitungsrecht
2.5.3	Schutzstreifen entlang der Umgehungsstraße B 462
2.5.4	Schutzstreifen entlang der Landesstraße L 422
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 PFF1 >>privat<<
2.10.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich<<
2.10.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>öffentlich<<
2.10.4	Pflanzgebot PFG 1 >>privat<<
2.10.5	Pflanzgebot PFG 2 >>privat<<
2.10.6	Gehölzrodungen
2.10.7	Gebäudeabbrüche
2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
4.1	Lärmschutz

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBl. 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 08.09.2017 (BGBl. I. S.3370)
- 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 15.09.2017 (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 7 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I. S.2771)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **2.1.1 Gewerbegebiet -1 – mit Nutzungseinschränkung (GE - 1) - § 8 BauNVO**

**Nicht zulässig sind:  
Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit  
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

## **Gewerbegebiet -2 – mit Nutzungseinschränkung (GE - 2) - § 8 BauNVO**

### **Nicht zulässig sind:**

#### **Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit 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

## **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 Festsetzung des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften oder landes- bzw. bundesrechtlicher Gesetzgebung entgegenstehen.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

- max. Grundflächenzahl
- max. Geschossflächenzahl

## **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 Leitungsrecht**

Gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Eine Überbauung sowie das Pflanzen von tiefwurzelnden Bäumen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

### **2.5.3 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.

### **2.5.4 Schutzstreifen entlang der Landesstraße (L 422)**

Entlang der Landesstraße L 422 muss ein 15 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.

## **2.6 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen 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 Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

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 **Pflanzenfestsetzung PFF 1 >> privat <<** **Baumpflanzung**

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind großkronige Laubbäume (Pflanzenliste 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 **Pflanzenfestsetzung PFF 2 >> öffentlich<<** **Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Grünfläche als Rasenfläche mit bodendeckenden Gehölzen oder Zierbüschen unter Beachtung der Ziffer 2.5 dieser planungsrechtlichen Festsetzungen.

### 2.10.3 **Pflanzenfestsetzung PFF 3 -öffentlich-** **Ortsrandeingrünung**

Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Die Ortsrandeingrünung muss als Hochhecke mit Einzelbäumen auf einem 10 m breiten Heckenstreifen erfolgen.

2.10.4

### **Pflanzgebot PFG 1 -privat- Generelles Pflanzgebot zu Baumpflanzungen**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (Pflanzliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Punktuelle Baumpflanzungen gemäß PFF1 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.

2.10.5

### **Pflanzgebot PFG 2 -privat- 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.

2.10.6

### **Gehölzrodungen**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2.10.7

### **Gebäudeabbrüche**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gebäudeabbrüche nur in der Winterzeit (01.11. bis 28.02) und in der Winterruhe von Fledermäusen zulässig.

**2.11**

### **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB**

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplan-gebiets und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen („A“) insbesondere zum Ausgleich für Verlust und Beseitigung von Boden und Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze.

- A 1** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.10.1 Pflanzfestsetzung 1  
PFF 1 >>privat<<
- A 2** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.10.2 Pflanzfestsetzung 2  
PFF 2 >>öffentlich<<
- A 3** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.10.3 Pflanzfestsetzung 3  
PFF 3 >>öffentlich<<
- A 4** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.10.4 Pflanzgebot 1  
PFG 1 >>privat<<
- A 5** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.10.5 Pflanzgebot 2  
PFG 2 >>privat<<
- A 6** **Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung Ökokontomaßnahme 2a und 2b „Feuchtgebiet im Seedorfer Wald“**  
FISStNrn. 3768  
Die Maßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme 2a und 2b aus dem Ökokonto Dunningen:  
Anlage von Amphibiengewässern und Ausstockung von randlichen Fichten.  
Zugeordneter Umfang: 9.402 ÖP
- A 7** **Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung Ökokontomaßnahme 3 „Feuchtbiotope im Distrikt 3, Abt. 7, Hexenbusch“**  
Die Maßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme 3 aus dem Ökokonto Dunningen:  
Anlage Feuchtbiotope  
Zugeordneter Umfang: 63.616 ÖP (komplette Maßnahme)
- A 8** **Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung Ökokontomaßnahme 4 „Feuchtbiotope im Distrikt 3, Abt. 27, Kimmichgraben“**  
Die Maßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme 4 aus dem Ökokonto Dunningen:  
Anlage Feuchtbiotope  
Zugeordneter Umfang: 9.402 ÖP

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

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

Gemäß § 20 DSchG sind Denkmalbehörde(n) oder Gemeinden umgehend zu benachrichtigen, wenn bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden sollten. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **4** **HINWEISE** **(§ 9 (6) BauGB)**

#### **4.1** **Lärmschutz**

Die Straßenraumlastträger der B 462 und der L 422 sind nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet. Durch die Planung können keine dementsprechenden Forderungen abgeleitet werden.

#### **Aufgestellt:**

Dunningen, den 16.07.2018  
geändert am 27.01.2020

.....  
**Peter Schumacher**  
Bürgermeister

#### **Ausgefertigt:**

Dunningen, den

.....  
**Peter Schumacher**  
Bürgermeister