



Bebauungsplan

„Proviantamt 2. Änderung“

- A – Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B – Örtliche Bauvorschriften**
- C – Hinweise**

Vorentwurf

Stand: 28.08.2017

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1747

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Sondergebiet „Fachmarkt- und Nahversorgungszentrum“	3
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
	3.1 Bauweise	5
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
4	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	5
	4.1 Pflanzgebot bzw. Erhalt von Einzelbäumen	5
	4.2 Pflanzbindung, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	5
	5.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	5
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
	1.1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten	6
	1.2 Gebäudehöhen.....	6
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	6
	2.1 Einfriedigungen.....	6
3	Werbeanlagen.....	7
C	HINWEISE	8
1	Schalltechnische Untersuchung / Schallschutzmaßnahmen.....	8

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Fachmarkt- und Nahversorgungszentrum“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Zulässig ist ein Fachmarkt- und Nahversorgungszentrum mit folgenden sortiments-spezifischen Verkaufsflächenobergrenzen (VK):

Sortiment	m ² VK	Verkaufs- flächenzahl
Lebens-/Genussmittel	1200	0,2461
Drogeriewaren	760	0,1559
Arzneimittel	50	0,0103
Schnitt-/Blumen	50	0,0103
Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf	100	0,0205
Zeitungen/Zeitschriften	100	0,0205
Zooartikel/Tiernahrung	100	0,0205
Elektrogroßgeräte / Beleuchtung /- Installation	500	0,1025
Heimcomputer	300	0,0615
Möbel, Küchen, Büromöbel	3200	0,6563
Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf	3200	0,6563
Teppiche, Bodenbeläge	1000	0,2051
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse	Keine Begrenzung	Keine Begrenzung
Autozubehör	400	0,0820
Sportgroßgeräte/ Fahrräder/ Campingartikel	200	0,0410

Sortiment	m ² VK	Verkaufs- flächenzahl
Sportartikel, einschließlich Sport- und Freizeitbekleidung	1000	0,2051
Fotogeräte, Fotowaren	80	0,0164
Unterhaltungs- und Haushaltselektronik	850	0,1743
Telekommunikation	100	0,0205
Bild- und Tonträger	100	0,0205
Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren	150	0,0308

Weitere nicht zentrenrelevante Sortimente und Sonstige zentrenrelevante Sortimente (gem. Donaueschinger Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept vom 08.10.2014) sind je Sortiment und je Nutzungseinheit auf jeweils max. 50 m² VK bzw. einer Verkaufsflächenzahl von 0,0103 zulässig, wobei diese in der Summe nicht auf mehr als 15% der gesamten Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Ausnahmsweise sind Aktionswaren jeweils zeitlich kurz befristet auch auf mehr als 50 m² VK bzw. einer Verkaufsflächenzahl von 0,0103 zulässig.

Erläuterung Verkaufsflächenzahl:

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche für einzelne Nutzungen je Quadratmeter Baufenster (Konkret 4.876 qm) zulässig sind.

1.1.1 Sonstige Nutzungen

Zudem sind folgende „sonstige Nutzungen“ zulässig:

- Ärzte
- Büros
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Soziale und caritative Einrichtungen einschließlich dem Handel mit gebrauchten Waren
- Sport & Fitness, Gesundheitsvorsorge
- Vereine

1.1.2 Ausnahmen

Im Sondergebiet sind untergeordnete Bauvorhaben im Sinne der Ausnahmen von § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse durch Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im gesamten Planungsbereich ist nicht zwingend, 2-geschossig als Höchstgrenze.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von befestigten Freiflächen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

3.1 Bauweise

Als Bauweise wurde im gesamten Plangebiet die besondere Bauweise festgesetzt.

Die "besondere Bauweise" stellt eine Abweichung von der "offenen Bauweise" dar, dass innerhalb der "besonderen Bauweise" eine Gebäudelänge von max. 80 m zulässig ist.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Pflanzgebot bzw. Erhalt von Einzelbäumen

Auf den Parkplatzflächen des Sondergebietes sind insgesamt 10 heimische Laubbäume zu erhalten bzw. nach Abgang neu zu pflanzen.

Neu zu pflanzende Laubbäume müssen als mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, ausgeführt werden. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden.

4.2 Pflanzbindung, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Vegetationsstruktur dauerhaft zu erhalten:

PFB 1: Erhalt der Gehölz- und Baumreihe im Norden

PFB 2: Erhalt der straßenbegleitenden Grünanlage

PFB 3: Erhalt des Gehölzstreifens zur Bahnlinie

5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche ergibt sich aus der Planzeichnung und hat die Zweckbestimmung: Geh- und Radweg.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 28.08.2017

kommunalPLAN GmbH

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils festgesetzt. Sie beträgt im gesamten Planungsbereich 0 – 35°. Der Ausbau des obersten Geschosses (Dachraum) ist zulässig. Dabei sind jedoch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung zu beachten.

Zur Belichtung der obersten Geschosse sind Dachflächenfenster, Gaupen und Dacheinschnitte (Negativgaupen) zulässig. Die Länge der Gaupen bzw. Negativgaupen dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten (sonstige Dachaufbauten sind unzulässig).

Für die Dacheindeckung sind nur Bedachungsmaterialien in Rot-, Braun-, und Anthrazittönen zulässig.

1.2 Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude darf von dem bestehenden Gelände (eben) bis zur Traufe betragen (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).

bei 1-geschossigen Gebäuden 4 m

bei 2-geschossigen Gebäuden 7 m

Die Sockelhöhe der Gebäude darf im Mittel nicht mehr als 0,45 m über bestehendes Gelände betragen.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen innerhalb des Plangebietes sind nicht zulässig. Lediglich aus Sicherheitsgründen ist entlang des Bahnkörpers der DB eine Einfriedigung zulässig, die jedoch eingegrünt werden muss.

Stellplatzanlagen dürfen außerhalb der von den im Baugebiet tätigen Einzelhändlern ausgewiesenen Öffnungszeiten straßenseitig durch entsprechende Anlagen (z.B. Schrankenanlagen) vor unbefugter Nutzung gesichert werden.

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

Die Werbeanlagen an Gebäuden und Gebäudeteilen dürfen nur an den Fassaden angebracht werden. Die Anbringung auf oder über dem Dach ist nicht zulässig.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden und Gebäudeteilen darf 50 m² nicht überschreiten.

Als freistehende Werbeanlagen sind ein Pylon und fünf Fahnenmasten zulässig. Die Maximalhöhe der Fahnenmasten darf nicht mehr als 7,00 m über bestehendem Gelände betragen. Die Gesamthöhe des Pylons einschließlich Tragkonstruktion darf 11,00 m über bestehendem Gelände und die Gesamtwerbefläche 75 m² nicht überschreiten, wobei pro Seite des Pylons maximal 25 m² Werbefläche zulässig sind.

Freistehende Werbeanlagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m aufweisen.

Werbeanlagen mit mehr als 10 m² Fläche dürfen weder direkt noch indirekt beleuchtet werden. Ausgenommen hiervon sind die am Pylon befindlichen Werbeanlagen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Ebenso sind Skybeamer nicht zulässig.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 28.08.2017

kommunalPLAN GmbH

C HINWEISE

1 Schalltechnische Untersuchung / Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und eine Schallimmissionsprognose erstellt (Büro Heine + Jud, Stuttgart, Proj. 2149/1 vom 16.08.2017).

Dabei wurde die Schallabstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen erfasst und die Beurteilungspegel an der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nachgewiesen.

Bei Einhaltung folgender Schallschutzmaßnahmen, die den Berechnungen des Gutachtens zugrunde liegen, werden die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten.

- Keine Nutzung des Kundenparkplatzes im Zeitraum nachts (22.00 und 06.00 Uhr), Sicherstellung durch geeignete Maßnahmen.
- Der Verladebereich im Norden ist teilweise einzuhausen. Es ist eine Schallschutzwand über die gesamte Begrenzung der Verladezone in Richtung Norden sowie eine Überdachung zu errichten. Lücken zwischen Wand und Dach sind zu vermeiden. Alle Bauteile müssen ein Mindest-Schalldämm-Maß von $R'w \geq 25$ dB aufweisen. Die genauen Abmessungen müssen in der Ausführungsplanung festgelegt werden.
- Die Einkaufswagenbox wird in Richtung Norden geschlossen und mit einem Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze von 20 m ausgeführt.
- Tags finden Anlieferungen durch maximal 2 Lkw an der Verladerampe im Norden statt.
- Nachts finden keine Anlieferung durch Lkw und keine Verladetätigkeiten an der Rampe statt. Maximal möglich ist die Anlieferung durch 2 Transporter (Sprinterklasse) bei einer Verladung „von Hand“, ohne Rollwagen o. Ä.
- Die endgültige Lage von technischen Einrichtungen und deren Schallemissionen ins Freie sind derzeit noch nicht bekannt. Bei einer Installation der Anlagen am ungünstigsten Standort an der Nordfassade des Gebäudes darf durch alle geplanten Anlagen gemeinsam ein anlagenbezogener Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschritten werden. Die Anlagen dürfen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik keine Tonhaltigkeit aufweisen.

Der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Betriebsgenehmigungsebene. Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wird ergänzend verwiesen.