



Bebauungsplan

„Proviantamt 2. Änderung“

A – Planungsrechtliche Festsetzungen
B – Örtliche Bauvorschriften
C – Hinweise

Entwurf

Stand: 21.11.2017

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
1.1.1	Einzelhandelsnutzung	3
1.1.2	Sonstige Nutzungen	4
1.1.3	Immissionsschutz	4
1.1.4	Ausnahmen	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
3.1	Bauweise	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	6
4	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.1	Pflanzgebot bzw. Erhalt von Einzelbäumen	6
4.2	Pflanzbindung, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	7
5.1	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
1.1	Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten	8
1.2	Gebäudehöhen	8
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	8
2.1	Einfriedigungen	8
3	Werbeanlagen	9
C	HINWEISE	10
1	Schalltechnischer Nachweis / Schallschutzmaßnahmen	10
2	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen	10
3	Artenschutz	10

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)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarkt- und Nahversorgungszentrums mit den nachfolgend unter 1.1.1 bzw. 1.1.2 definierten Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen sowie dem unter 1.1.3 beschriebenen Lärmverhalten (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.1.1 Einzelhandelsnutzung

Zulässig ist ein Fachmarkt- und Nahversorgungszentrum mit maximal 4.000 qm Verkaufsfläche und folgenden sortiments-spezifischen Verkaufsflächenobergrenzen (VK):

Sortiment	m ² VK
Nahrungs- und Genussmittel	1200
Drogeriewaren (davon Parfümerie und Kosmetikartikel)	760 (150)
Elektrogroßgeräte / Beleuchtung /- Installation	500
Heimcomputer	300
Möbel, Küchen, Büromöbel	3200
Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf	3200
Teppiche, Bodenbeläge	1000
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse	Keine Begrenzung
Autozubehör	400
Sportgroßgeräte/ Fahrräder/ Campingartikel	200
Sportartikel, einschließlich Sport- und Freizeitbekleidung	1000
Fotogeräte, Fotowaren	80

Sortiment	m ² VK
Unterhaltungs- und Haushaltselektronik	850
Telekommunikation	100
Bild- und Tonträger	100
Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren	150

Für Nutzungseinheiten mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren gilt zusätzlich: 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 zulässig, wobei diese in der Summe nicht auf mehr als 15% der gesamten Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Ausnahmsweise sind Aktionswaren jeweils maximal zwei Wochen am Stück auch auf mehr als 50 m² VK zulässig.

1.1.2 Sonstige Nutzungen

Zudem sind folgende „sonstige Nutzungen“ im Fachmarkt- und Nahversorgungszentrum zulässig:

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

1.1.3 Immissionsschutz

Die Geräusche des Fachmarkt- und Nahversorgungszentrums sowie ggf. ausnahmsweise zugelassener Vorhaben (Betriebe und Anlagen) dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) noch nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) überschreiten.

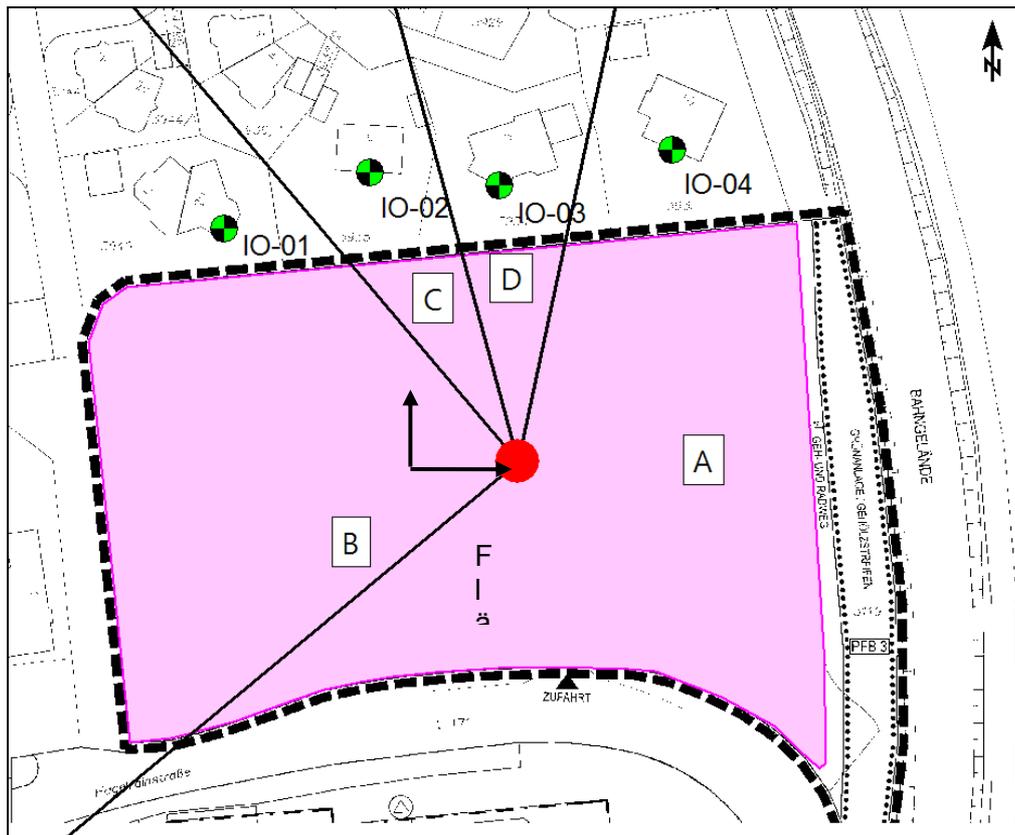
Kontingentierungsfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
Fläche 1 (Rosa)	64	48

Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der TA Lärm¹. Es wird lediglich die Pegeländerung aufgrund des Abstandes berücksichtigt. Die abschirmende Wirkung von Hindernissen und Reflexionen, Boden- und Meteorologiedämpfung, die Luftabsorption und das Raumwinkelmaß wurden nicht berücksichtigt. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die Kontingentierungsfläche wurden Richtungssektoren ermittelt, um die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten optimal nutzen zu können. Die Vergabe von Zusatzkontingenten ergibt sich insbesondere durch größere Abstände zwischen

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

Schallquelle und Immissionsort, als diese beim maßgeblichen Immissionsort vorliegen. Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Richtungssektoren:



Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel ^{**)}		EK,zus,T ^{*)} dB	EK,zus,N ^{*)} dB
	Anfang °	Ende °		
A	> 12	230	1	2
B	> 230	320	0	1
C	> 320	345	1	2
D	> 345	12	0	1

^{*)} EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

^{**)} ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{i,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Kontingentierung gilt für die Immissionsorte IO-01 bis IO-04 innerhalb der Sektoren A bis D.

Im Rahmen eines bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet

(Gemengelage) durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 29 Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz, nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

1.1.4 Ausnahmen

Im Sondergebiet können untergeordnete Bauvorhaben im Sinne der Ausnahmen von § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

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" dergestalt 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 sowie den Grünflächen des Sondergebietes sind insgesamt mindestens 12 standortgerechte 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, 21.11.2017

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.

Dachbegrünungen sind 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 bestehendem 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, 21.11.2017

kommunalPLAN GmbH

C HINWEISE

1 Schalltechnischer Nachweis / Schallschutzmaßnahmen

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die DIN 45691:2006-12 wird im Stadtbauamt von Donaueschingen während der üblichen Öffnungszeiten zur kostenfreien Einsichtnahme bereitgehalten.

2 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

3 Artenschutz

Eingriffe in Gehölze sollen möglichst außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel erfolgen bzw. es ist zu gewährleisten, dass bei der Entnahme von Gehölzen keine Brutvögel beeinträchtigt werden.