

GEMEINDE DIETINGEN

GEMARKUNG DIETINGEN

LANDKREIS ROTTWEIL

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

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

>>SONDERGEBIET LEBENSMITTELMARKT<<

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel
2.2	Maß der baulichen Nutzung
2.3	Höhenlage baulicher Anlagen
2.4	Bauweise
2.5	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche
2.6	Nebenanlagen und Stellplätze
2.7	Flächen für Versorgungsanlagen
2.8	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.8.1	Beleuchtung
2.8.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.8.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen
2.9.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 – öffentlich
2.9.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 – privat
2.9.3	Pflanzbindung PFB 1 – privat
2.10	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.10.1	Sichtfelder
2.10.2	Schutzstreifen zur K 5562
3.	Nachrichtlich Übernahme
3.1	Archäologische Denkmalpflege

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 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 Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)
- 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. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)
- 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I. S. 202)

- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)
- 1.12 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

VORENTWURF

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel

(SO) - § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für großflächige Handelsbetriebe.
- Die maximale Verkaufsfläche wird auf maximal 1.200 m² beschränkt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil auf Meter über Normalnull (m ü.NN) angegeben und darf nicht überschritten werden. Die Gebäudehöhe ist als höchster Gebäudepunkt (z.B. First) definiert. Mit technischen Aufbauten darf diese Gebäudehöhe um maximal 3 m überschritten werden.

Punktuelle Werbepylone dürfen maximal bis zu einer Höhe von 588,00 m ü. Normalnull errichtet werden.

2.4 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>abweichende Bauweise (a) im Sinne der >>offenen Bauweise (o)<<, wobei jedoch Gebäudelängen bis 100 m zulässig sind.

2.5 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (zeichnerischer Teil). Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Laderampen usw.) ist bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

2.6 Nebenanlagen und Stellplätze **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Nebenanlagen sind generell nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen.

2.7 Flächen für Versorgungsanlagen **(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Die Gemeinde Dietingen ist berechtigt auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Strom- und Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken zu erstellen.

2.8 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.8.1 Beleuchtung

Außenleuchten müssen mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED) ausgestattet werden.

2.8.2 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. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.8.3 **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.

2.9 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und für Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

2.9.1 **Pflanzfestsetzung 1 – PFF 1 – privat**

Private Grünfläche

Die mit PFF 1 bezeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Stützbauwerke zur Sicherung des Geländes sind zulässig. Lose Gebüschgruppen und Sträucher sind zulässig.

2.9.2 **Pflanzfestsetzung 2 – PFF 2 – öffentlich**

Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang des Straßenraums zu den privaten Grundstücken und zur weiteren Begrünung des Straßenraums. Sie sind als Grünflächen anzulegen und zu gestalten.

2.9.3 **Pflanzbindung 1 – PFB 1 – privat**

Innere Durchgrünung

Zur inneren Durchgrünung des Gebiets ist je angefangene 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.10 **Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.10.1 **Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden

Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.10.2 **Schutzstreifen zur K 5562**

Entlang der Kreisstraße K 5562 muss ein 15 m breiter Anbauverbotsstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Gemäß § 20 DSchG sind Denkmalbehörden 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.

Aufgestellt:

Dietingen, den 06.03.2024

.....
Frank Scholz

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dietingen, den

.....
Frank Scholz

Bürgermeister