

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 |
| 2.11 | Maßnahmen zum Immissionsschutz |
| 2.12 | Flächen und Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich |
| 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)

ENTWURF

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 abzuschleppen 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.

2.11 **Maßnahmen zum Immissionsschutz**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden zum Schutze der schützenswerten Aufenthaltsräume (z. B. Büro- / Aufenthaltsräume) vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlage 4 des Gutachtens) bezeichneten Außenlärmpegel der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5.

Für die Anforderungen an die Außenbauteile gilt Abschnitt 7 der DIN 4109:2018. Von den in der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlage 4 des Gutachtens) dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung/in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 22.01.2025 (Gutachten 15575-01).“

2.12 **Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich**

(§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets 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.
- Pflanzbindungen

A 1 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.1 Pflanzfestsetzung 1
PFF 1 >> privat <<

A 2 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.2 Pflanzfestsetzung 2
PFF 2 >> öffentlich <<

A 3 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.3 Pflanzbindung 1
PFB 1 >> privat <<

Als externe Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt:

Das Defizit aus dem Eingriff in die Schutzgüter Boden und Biotope im Umfang von 116.892 Ökopunkten wird durch folgende externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen:

Ausgleichs-Maßnahme „Entwicklung einer artenreichen Magerwiese und anderen Habitatstrukturen“

Gemarkung: Dietingen

Flurstück: 3498 und 3501

Wert an Ökopunkten: 401.014 Ökopunkte

Benötigte Punkte: 116.892 Ökopunkte

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Aufgestellt:

Dietingen, den 06.03.2024

geändert am 05.02.2025

.....
Felix Hezel

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dietingen, den

.....
Felix Hezel

Bürgermeister

ENTWURF