



GEMEINDE
WEHINGEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

Bürgermeisteramt
Gosheimer Straße 14
78564 Wehingen

**BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

für den Bereich

HERMLE – AREAL, 2. Änderung

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise, Empfehlungen

Anlagen:

Begründung (gemäß § 2a BauGB) mit Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 08.10.2017 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.).
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gem. Ziff. 18.8 i.V.m. 18.6.2 UVPG) vom 27.11.2018.
- Einzelhandelsgutachten: Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes an der Gosheimer Straße in der Gemeinde Wehingen, 04/2017 (CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart).

Entwurf Stand: 03.12.2018

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1753

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Sondergebiet (SO).....	3
	1.2 Mischgebiet (MI).....	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Zahl der Vollgeschosse	3
	2.2 Zulässige Grundfläche	3
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Bauweise	4
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	4
4	Nebenanlagen	5
5	Verkehrsflächen	5
6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	5
7	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
	7.1 Anpflanzen Bäume - Gosheimer Straße	5
	7.2 Anpflanzen Bäume - Sondergebiet	5
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
	8.1 Modifizierte Regenwasserbewirtschaftung.....	6
	8.2 Metalleindeckungen von Dächern	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
	1.1 Oberflächengestaltung baulicher Anlagen	7
	1.2 Dachform / Dachneigung.....	7
2	Werbeanlagen	7
3	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	7
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1	Grundwasserschutz:	8
2	Bauen an der L 433	8
3	Baumschutz	8
4	Bodenschutz	8
5	Geotechnik	9

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO)

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m².

Der Anteil von Drogerie- und Kosmetikwaren darf max. 10 % der Verkaufsfläche betragen.

Der Anteil von Waren anderer Branchen darf max. 10 % der Verkaufsfläche betragen.

1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen

- der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
- der Größe der Grundfläche (GR) als Höchstgrenze,
- der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Im Sondergebiet (SO) ist maximal ein Vollgeschoß zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche beträgt maximal 2.000 m².

Für die Anlage von Stellplätzen, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe, sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdächern bestimmt:

Die Traufhöhe (TH) geneigter Dachflächen darf 787,50 m.ü.NN nicht überschreiten.

Die Firsthöhe (FH) geneigter Dachflächen darf 793,00 m.ü.NN nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern darf 787,50 m.ü.NN nicht überschreiten.

Die **Höhenlage** der Gebäude (Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) wird auf 783,00 m.ü.NN +/- 30 cm festgesetzt.

Bezugspunkte:

Für die Traufhöhe geneigter Dachflächen ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig) maßgebend.

Für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante maßgebend.

Für die Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.

Sonstige Nebenbestimmungen:

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zur Firsthöhe bzw. bei Flachdächern bis max. 50 cm über Attika zulässig.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise in dem Sinne festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4 NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Einkaufswagenabstellboxen und Fahrradabstellplätze.

5 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen ergeben sich durch die Eintragung im zeichnerischen Teil. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Zufahrten zu den Grundstücken sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhafter Benutzung ab einer Höhe von 80 cm freizuhalten.

7 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzen Bäume - Gosheimer Straße

Entlang der Gosheimer Straße sind gemäß Planeintrag 4 Laubbäume 1. Ordnung, gleicher Art, gleicher Qualität (H., StU min. 18-20 cm) und gleicher Größe zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Baumarten werden empfohlen:

- *Acer platanoides* „Eurostar“ oder „Cleveland“ (Spitzahorn)
- *Tilia cordata* „Greenspire“ (Winterlinde)

Bäume auf privaten Grundstücksflächen müssen mit dem Stamm einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

7.2 Anpflanzen Bäume - Sondergebiet

Im Nordosten des Baugebiets sind gemäß Planeintrag zur grünordnerischen Einbindung der Gebäuderückseite 3 Laubbäume 2. Ordnung (Qualität: H., StU min. 18-20 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

8.1 Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Rodungen von Bäumen und Sträuchern im Winterhalbjahr (zwischen 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.

8.2 Modifizierte Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über eine modifizierte Entwässerung innerhalb der Baugrundstücke dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

8.3 Metalleindeckungen von Dächern

Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schwermetalle in den Untergrund / die Anlage zur Oberflächenentwässerung gelangen können, sind nur dann zulässig, wenn durch entsprechende Beschichtung oder anderweitige Behandlung dauerhaft gewährleistet ist, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

1.1 Oberflächengestaltung baulicher Anlagen

Reflektierende und glänzende Materialien sind zur Oberflächengestaltung des Gebäudes (Dach und Fassade) unzulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Dachneigung 15° - 20°
- Flachdächer.

Als Dachdeckungsmaterial geeigneter Dächer sind Ziegel oder Betondachpfannen in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun, für Flachdächer auch alternative Materialien sowie Dachbegrünungen zulässig.

2 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig:

Höchstens zwei selbstleuchtende Werbeanlagen auf bzw. in der Wandfläche mit einer Größe von je max. 6,5 m².

Werbetafeln an der westlichen, dem Parkplatz zugewandten Fassadenseite, mit einer Gesamtgröße von maximal 30 m².

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr zugelassen.

Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Anlagen mit Lasertechnik oder ähnliche lichtstarke Einrichtungen sind unzulässig.

3 ANLAGEN ZUM SAMMELN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, durch geeignete Anlagen (wie z.B. Mulden, Flachteiche, Dachbegrünung, Einstaudächer o.Ä.) zurückzuhalten, dezentral zu versickern und verzögert dem Vorfluter (Bära) zuzuleiten.

Es ist sicherzustellen, dass dem Bach keine Wasserschadstoffe zugeleitet werden.

*Die fachgerechte Oberflächenwasserableitung ist im Rahmen des Entwässerungsge-
suches nachzuweisen.*

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 GRUNDWASSERSCHUTZ:

Das Baugebiet grenzt im Norden an die Bära. Es ist davon auszugehen, dass die Bära bei starken Hochwässern in das angrenzende Gelände exfiltrieren kann. Dementsprechend muss in Gewässernähe zumindest zeitweise mit geländenahen Grundwasserständen gerechnet werden. Sofern in der hochwasserbeeinflussten Zone eine Unterkellerung von Gebäuden vorgesehen ist, so sind die Untergeschosse möglichst bis auf Geländehöhe — mindestens jedoch bis zur Hochwasserlinie der Bära — als dichte Wanne auszubilden. Für eine entsprechende Auftriebssicherheit ist zu sorgen.

Einer ständige Grundwasserableitung über Drainagen oder durch Pumpenbetrieb kann wegen der negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt nicht zugestimmt werden.

Im Fall einer Grundwasserfreilegung im Zuge der Bebauung ist dies dem Landratsamt Tuttlingen / Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Sollte im Zuge der Erschließung oder Bebauung eine vorübergehende Grundwasserhaltung erforderlich sein, so ist hierfür beim Landratsamt Tuttlingen / Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2 BAUEN AN DER L 433

Aufgrund der Zustimmung zum vorliegenden Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der L 433 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden.

3 BAUMSCHUTZ

Die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - ist zu beachten.

4 BODENSCHUTZ

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Der noch vorhandene fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) wird verwiesen.

5 GEOTECHNIK

Nach Geologischer Karte bilden mergelige Hangschuttablagerungen, zur Bära hin verzahnt bzw. ersetzt mit Jungen Talablagerungen den oberflächennahen Baugrund, die in nicht näher bekannter Mächtigkeit die Tongesteine des Mitteljuras überdecken. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die mergeligen Hangschuttablagerungen, Junge Talablagerungen sowie die unterlagernden Verwitterungstone des Mitteljura bilden einen setzungsempfindlichen Untergrund und neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung). Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 03.12.2018

kommunalPLAN GmbH