

GEMEINDE DEISSLINGEN
ORTSTEIL DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

>> SONDERGEBIET TANKSTELLE MITTELHARDT<<

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Fest-
setzung des Lageplanes werden folgende**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Sondergebiet - Tankstelle (SO)

Ziffer	Inhalt
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.6.1	Sichtfelder
2.6.2	Leitungsrecht 1
2.6.3	Leitungsrecht 2
2.6.6	Schutzstreifen entlang der K 5547
2.6.7	Schutzstreifen entlang der B 27
2.7	Verbot des Zuganges und der Zufahrt
2.8	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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 Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat <<
2.9.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat <<
2.9.2	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat<<
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz
4.2	Feldemissionen
4.3	Bergbauberechtigung

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 26.07.2017 (BGBl. I. S. 1966)
- 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 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBI. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBI. I. S. 686)
- 1.6 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBI. Nr. 17, S. 389)
- 1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I. S.2490)
- 1.8 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.9 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 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S.1474)
- 1.10 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2004, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBI. S. 65, 73)
- 1.14 Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz) vom 21.07.2004 (BGBl. I. S. 1918), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2006 (BGBl. I. S. 2550)
- 1.15 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 23.08.1998 (GMBI. Nr.6 vom 28.08.1998, S. 503)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 (1) Nr.1 BauGB)**

2.1.1 Sondergebiet - Tankstelle **SO - § 11 BauNVO**

Zulässig sind:

- Gebäude und Freiflächen für Tankstellennutzung
- Parkplätze und Freiflächen
- E-Ladestationen
- Verkaufsshop
- Autowaschanlage
- P + R Parkplätze
- P +R Ausstattungsgebäude
- Drive-Through-Restaurant

2.2 Nebenanlagen **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO und einer maximalen Kubatur von 10 m³ umbautem Raum sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften sowie bundes- und landesrechtlichen Regelungen entgegenstehen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die zulässigen Grundflächen (GFL in m²) sind im zeichnerischen Teil für die einzelnen Nutzungen dargestellt. Und gliedern sich wie folgt auf:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| ▪ Gebäude, Überdachungen Tankstelle | 750 m ² |
| ▪ Waschanlage | 100 m ² |
| ▪ Parkplätze, P+R und Freiflächen | 8.720 m ² |

- P +R Ausstattungsgebäude 40 m²
- Drive-Through-Restaurant 370 m²

2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22(4) BauNVO)

Festgesetzt ist:

>>offene Bauweise (o)<< gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die Gebäudehöhen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Obergrenzen (auf EFH bezogen) nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Kamine oder Aufzugsschächte. Diese dürfen die angegebenen Werte um maximal 3 m überragen.

2.6 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.6.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.6.2 Leitungsrecht 1 – LTR 1

Bei den Anlagen der BWV und der Baar-WV handelt es sich um Hochdruckleitungen inklusive Zubehör zur Versorgung von Haushalten mit Trinkwasser. Grundsätzlich sind alle Maßnahmen untersagt, die die Sicherheit der Anlage beeinträchtigen können und das leitungsrecht, im Besonderen den uneingeschränkten Zugang, einschränken.

Innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig:

- Die Errichtung von Bauwerken
- Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen (ausgenommen Sträucher und Buschobst)
- Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Mauern)
- Die Lagerung von Schuttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern.

- Die Aufstellung von Lastkränen sowie Befahrung mit schwerem Gerät.
- Die Freilegung von Anlagen
- Wallschüttungen über 1m Höhe

Folgende Maßnahmen sind mit den Zweckverbänden rechtzeitig vorab schriftlich zur Kenntnis und Stellungnahme (Genehmigung) vorzulegen

Bodensee-Wasserversorgung
Postfach 80 11 80

ZV Baar-Wasserversorgung
Bahnhofstraße 9

70511 Stuttgart

78647 Trossingen

- Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der Zweckverbände
- Geplante Geländeänderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.)
- Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.)
- Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachhaltige Beeinflussungen auf die Anlagen der Zweckverbände zur Folge haben könnten (Gründungen, Hangabtragungen etc.)

2.6.3

Leitungsrecht 2 – LTR 2

Gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) zugunsten der Deutschen Bahn Energie AG.

Die Bauausführungspläne sind bei der

DB Energie GmbH,
Kriegstraße 77

76133 Karlsruhe

zur Prüfung und Zustimmung der vorgeschriebenen Sicherheitsabstände vorzulegen.

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben; im Radius von 10 m von Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen und Aufschüttungen von Erreich durchgeführt werden. Die Zufahrt zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. Merkblatt "Bauarbeiten in der Nähe von 110-KV-Bahnstromleitungen" einzuhalten,

Im Rahmen der Planung von beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der **DB Energie GmbH** einzuholen. Gehölze sind im Leitungsrecht 2 im Benehmen der DB Energie GmbH zulässig.

2.6.5 **Schutzstreifen entlang der Kreisstraße K 5547**

Entlang der Kreisstraße K 5547 muss ein 15 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Nebenanlagen gem. § 14 und § 23 (5) BauNVO, Garagen sowie Werbeanlagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden.

2.6.6 **Schutzstreifen entlang der Bundesstraße B 27**

Entlang der Bundesstraße B 27 muss ein 20 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Nebenanlagen gem. § 14 und § 23 (5) BauNVO, Garagen sowie Werbeanlagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden.

2.7 **Verbot des Zuganges und der Zufahrt**

Entlang der Kreisstraße K 5547 sind neben den geplanten Zufahrten keine weiteren Zufahrten zulässig.

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 sind mit insektenverträglichen Beleuchtungen (z.B. LED) auszustatten.

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.

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 zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.9.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<
Randeingrünung

Die im Plan dargestellten Flächen dienen der Eingrünung des Plangebiets hin zur freien Flur. Die Flächen sind mit einer Wiesenmischung einzusäen und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Hecken einzugrünen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften und dürfen nicht gedüngt werden.

2.9.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>privat <<
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Grünflächen als Rasen- oder Wiesenflächen. Anlagen zur Straßenentwässerung sowie Überfahrten sind zulässig.

2.9.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat <<
Extensive Grünfläche

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 3 gekennzeichnete Fläche ist als extensive, artenreiche Wiesenfläche anzulegen und maximale 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist aufzunehmen und zu entsorgen

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,
DENKMALSCHUTZ
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege
(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern sie nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege -

hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen

4. HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

4.1 Lärmschutz

Die Straßenraumlastträger der K 5547, der B 27, der L 433 und der K 5559 sowie die Betreiber der Trossinger Eisenbahn sind nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

4.2 Feldemissionen

Vom Bereich der 110-KV-Bahnstromleitung gehen Feldemissionen in Form von elektrischen und magnetischen Feldern aus. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz – 26. BImSchV – vom 16.12.1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

4.3 Bergbauberechtigungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Deißlinger Grubenfeld I“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 BbergG vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet.

Aufgestellt:

Deisslingen, den 21.05.2020

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deisslingen, den

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister