Gemeinde Durchhausen

Landkreis Tuttlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

nach § 12 BauGB mit integriertem

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen

Örtliche Bauvorschriften

nach § 9 BauGB

Entwurf zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB / 18.06.2025

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de

**Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung**

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Planungsträger:	**Gemeinde Durchhausen** Dorfstraße 51 78591 Durchhausen
Auftraggeber:	**MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG** Manfred-Roth-Straße 7 90766 Fürth
Expansionsleitung:	**NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG** **Markus Seitz** Zweigbetrieb Eutingen Telefon 07459 / 882-24 Daimlerstraße 10 72184 Eutingen
Anlagenplanung:	**Ettwein Architekten GmbH** **Manfred Ettwein & Michael Ettwein** Am Adlerberg 1 78628 Rottweil
Entwässerungsplanung:	**Breinlinger Ingenieure Hoch- und Tiefbau GmbH** **Dietmar Hagen,** **Bereichsleiter Planung Wasserwirtschaft und Verkehrsplanung** **Alexandra Stegmiller,** **Verkehrsplanung** Kanalstr. 1 – 4 Telefon +49 7461 184-0 78532 Tuttlingen
Auftragnehmer:	**Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung** **Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege** Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265 71111 Waldenbuch Telefax 07157 / 8230
Planungsstand:	18.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	**Rechtsgrundlagen**	**4**
2.	**Örtliche Bauvorschriften**	**5**
2.1.	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**	**5**
2.1.1.	Dachform und Dachneigung	5
2.1.2.	Dachdeckung	5
2.1.3.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	5
2.1.4.	Fassadengestaltung	5
2.2.	**Werbeanlagen**	**5**
2.3.	**Stützmauern**	**6**
2.4.	**Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**	**6**
2.4.1.	Pflanzenliste	6
2.4.2.	Grüngestaltung unbebauter Flächen	7
2.4.3.	**Aufschüttungen und Abgrabungen**	7
2.5.	**Einschränkung der Herstellung der Stellplätze**	**7**
2.6.	**Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung**	**7**
2.7.	**Entsorgung von Schmutzwasser**	**7**
3.	**Hinweise**	**8**
3.1.	**Grundwasser- und Bodenschutz**	**8**
4.	**Anlagen**	**8**

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. S. 98).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt §§ 1 und 22 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 46).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

2. Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet werden zwischen den nachfolgend benannten zwei Bereichen differenziert.

a) Bereich Lebensmittelmarkt

b) Zuwegungen zum Marktgelände

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1. Dachform und Dachneigung

Bereich Lebensmittelmarkt
Das geplante Marktgebäude erhält ein Pultdach mit 3° - 6° Dachneigung.

2.1.2. Dachdeckung

Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbrauen Farbtönen (RAL-Nr. 3005 bis RAL-Nr. 3011) sowie in anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL-Nr. 7016) zulässig. Nicht zulässig sind glänzende oder reflektierende Materialien.

Dacheindeckungen aus nicht beschichteten Kupfer- und Zinkblechen, sowie die Verwendung von bleihaltigen Verkleidungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Auf dem Dach kann eine Photovoltaikanlage installiert werden.

Eine Dachbegrünung ist generell zulässig.

2.1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Des Weiteren gilt für den Lebensmittelmarkt:
Dachaufbauten auf dem Pultdach sind zulässig. Der Abstand zu den Giebelwänden darf 1,25 m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

2.1.4. Fassadengestaltung

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind unzulässig.

Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

2.2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Aktuell zulässige Werbeanlagen orientieren sich nach Art, Maß und Beschriftung an ***Anlage 1 - Werbeanlagen LED-Leuchtkästen und Fahnenmasten*** des Unternehmens.

Zulässig ist ein ist ein LED-Leuchtkastenband auf der Westseite des Marktes, über die gesamte Länge von 56,00 m (ohne Bäckerei). Darin sind an 3 Stellen Leuchtkästen mit dem Schriftzug „NORMA“ bis zu einer maximalen Größe von 5,00 m x 1,80 m (B x H) zulässig.

Je ein weiterer LED-Leuchtkasten mit dem Schriftzug „NORMA“ bis zu einer maximalen Größe von 5,00 m x 1,80 m (B x H) ist auf der Südseite und der Nordseite der Fassade zulässig.

Weiterhin sind zu Werbezwecken im Plangebiet 2 Fahnenmasten zulässig.

Auf der im Plan (zeichnerischer Teil) dargestellten Fläche kann ein Pylon aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion mit einer Gesamthöhe von max. 4,60 m Höhe errichtet werden.
Siehe Anlage 2 - ungefähre Schemazeichnung

2.3. Stützmauern

Stützmauern an öffentlichen Verkehrswegen und gegenüber Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 0,50 m zur Grenze des Verkehrsweges und zur Grünfläche eingehalten werden.

2.4. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.4.1. Pflanzenliste

Auswahlliste für die Bepflanzung im Plangebiet.

Großkronige Bäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. Ordnung	
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn

Heckenpflanzung

Frei wachsende Sträucher	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Geschnittene Hecke (Heckenzaun)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Wintergrüner Liguster

2.4.2. Grüngestaltung unbebauter Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen (Stellplätze und Fahrgassen) belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen.

2.4.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 4,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

2.5. Einschränkung der Herstellung der Stellplätze

§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

Soweit keine Gefahr für den Eintrag wassergefährdender Stoffe besteht und aus betriebliche Gründen nichts anderes geboten ist, sind neu zu erstellende Stellplätze und Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien, zum Beispiel Schotter, Rasenpflaster, in Sandbett verlegtes, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä., zu erstellen.

2.6. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

Die Regelungen des *Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)*, des *Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG)* sowie der *Abwasserverordnung (AbwV)* sind zu beachten. Eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist bereits erfolgt.

Nicht belastetes Regenwasser von Dachflächen ist in den Schönbach über die belebte Bodenzone, soweit es möglich ist, breitflächig einzuleiten. Innerhalb des Geltungsbereichs des VEP erfolgt die Ableitung durch einen unterirdischen Kanal. Außerhalb des Geltungsbereichs des VEP soll die weitere Ableitung in einer naturnahen offenen Mulde bis in den Schönbach erfolgen. Pflanzungen zur Ufersicherung sind vorzunehmen.
Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG für die Einleitung von nicht belastetem Regenwasser ist einzuholen.

Für belastetes Regenwasser von Hof- und Parkflächen ist eine Vorklärung durchzuführen. Anschließend ist das Regenwasser in den unterirdischen Kanal für nicht belastetes Regenwasser einzuleiten.

2.7. Entsorgung von Schmutzwasser

Schmutzwasser aus dem Marktgelände ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten und dem Regenüberlaufbecken (RÜB) zuzuführen. Der weitere Verlauf erfolgt über die Schmutzwasserleitung zur Kläranlage in Seitingen-Oberflacht. Die Rückstauebene im Kanal ist zu beachten.

3. Hinweise

3.1. Grundwasser- und Bodenschutz

- Bei Baumaßnahmen im Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Grundwasserstand wurde im Rahmen eine Geologischen Gutachtens zu ermitteln.
- Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
- Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 *„Technische Verwertung von Bodenaushub“* der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
- Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 *„Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“* der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
- Aushub von Bodenmaterial soll zunächst generell auf dem Baugrundstück verbleiben und wieder eingebaut werden. Überschüssiger Ober- und Unterboden sind getrennt zu halten und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt (Bodenschutz) zu verwerten.
- Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.

4. Anlagen

- *Anlage 1 Werbeanlagen LED-Leuchtkästen und Fahnenmasten*
- *Anlage 2 Pylon (ungefähre Schemaabbildung)*
- *Anlage 2: Baugrundgutachten vom 19.11.2024 / GeoTech Kaiser GmbH, Rottweil*

Ausgefertigt:

Durchhausen, den .....

.....
Simon Axt, Bürgermeister