

**GEMEINDE            DENKINGEN**  
**LANDKREIS        TUTTLINGEN**

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

### **» LEHRÄCKER «**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.    RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1**    Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 1.2**    Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des IWG 22.04.1993 (BGBl. I S. 497)
- 1.3**    Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), in der derzeit gültigen Fassung
- 1.4**    Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 20.11.2001 (GBl. S. 605) sowie das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2332 und S. 2334)
- 1.5**    6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm-) vom 23.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 6 vom 28.08.1998 S. 503).
- 1.6**    DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990.
- 1.7**    Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983 in der Fassung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).
- 1.8**    Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 1.9**    Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 1.10**  Bundes-Fernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286)
- 1.11**  Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1–23 BauNVO und § 9 BauGB)**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und § 9 (1) BauGB)**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

**zulässig sind:  
gem. § 1 (5) BauNVO**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise können zulässig sein:  
gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO**

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

**nicht zulässig sind:  
gem. § 1 (5) BauNVO**

- Anlagen für kirchliche Zwecke.

**nicht zulässig sind:  
gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen.

#### **2.1.2 Weitere Festsetzungen zur Ziffer 2.1.1**

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

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften des Geltungsbereiches nicht entgegenstehen.

- Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) sind zulässig:
  - Pergolen und offene Freisitze
  - Je ein Gewächshaus und je eine Gerätehütte bis 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum
  - Spielgeräte
  - Holzschutzzäune im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude mit den max. Maßen über Boden: Höhe = 2,0 m, Gesamtabwicklungslänge 6,0 m.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16-21a BauNVO)**

Die Grund- und Geschossflächenzahl sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## **2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 (4) BauNVO)**

Festgesetzt ist offene Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern gem. Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

## **2.4 Vollgeschosse ( § 18 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## **2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 (3) BauNVO)**

Festgesetzt sind Baugrenzen, wie im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt.

## **2.6 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Straßen- und Wegekörpern sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Unterirdische Stützbauwerke entlang öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe mit 0,8 m sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

## **2.7 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.**

## **(§ 9 (1) Nr. 2, 10, 21 und 24 BauGB)**

### **2.7.1. Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, Einfriedungen) sowie Aufschüttungen über 0,80 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

### **2.7.2 Leitungsrechte, Schutzstreifen**

Gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger sowie privaten Personen. Die Leitungsrechte dürfen nicht überbaut und/oder mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden.

### **2.8 Stellung von Hauptgebäuden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischen Teil).

### **2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

#### **2.9.1 Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen PFF 1 -öffentlich-**

Festgesetzt sind Rasenflächen mit Einpflanzung von Bodendeckern und/oder Zierbüschen, sowie teilweise groß- und/oder mittelgroße heimische Laubbäume.

#### **2.9.2 Flächenhafte Pflanzfestsetzungen PFF 2 -privat-**

Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit PFF 2 festgesetzten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und anzulegen. Garagen und Carports sind im Bereich der Vorgartenflächen zulässig, wenn diese sich mit ihren Grundrissflächen der Vorgartenflächengröße unterordnen und mit dem Hauptgebäude direkt verbunden sind.

Stellplätze im Bereich der Vorgartenflächen sind zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung einbezogen sind und sich mit ihren Grundrissflächen der Vorgartenfläche unterordnen.

#### **2.9.3 Siedlungsgrün PFF 3 -privat-**

Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern, unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts.

#### **2.9.4 Ortsrandeingrünung PFF 4 -privat-**

Ortsrandeingrünung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

#### **2.9.5 Wiesenfläche PFF 7 -privat-**

Wiesenfläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

#### **2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Oberboden und der kulturfähige Unterboden bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für den künftigen Wiedereinbau benötigt, sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluss der Erdarbeiten sind Unter- und Oberboden lagenweise auf den zum Wiedereinbau vorgesehenen Grundstücken aufzubringen.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Durch Wiederverwendung des bei der Baumaßnahme anfallenden Erdaushubs innerhalb des Plangebiets ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

#### **2.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB; § 10 (1) LBO)**

##### **2.11.1 Extensiv zu bewirtschaftende Streuobstwiese, extensives Grünland PFF 5 -öffentlich-**

Die im Plan dargestellten Flächen dienen vorrangig dem ökologischen Ausgleich.

Die Flächen sind mit standortgerechten, artenreichen Saatgutmischungen als Wiesenflächen einzusäen und extensiv zu unterhalten. Sie sind auf der Grundlage des Grünordnungsplans und separat zu erstellender Pflanzpläne naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten.

##### **2.11.2 Erhalt und Sicherung eines bestehenden § 24a-Biotops PFF 6 -öffentlich-**

Die im Plan dargestellten Flächen dienen vorrangig der Sicherung und Erhaltung eines bestehenden, an den Bebauungsplan angrenzendes § 24 a-Biotops.

Die Flächen sind mit standortgerechten, artenreichen Saatgutmischungen als Wiesenflächen einzusäen und extensiv zu unterhalten. Sie sind auf der Grundlage des Grünordnungsplans und separat zu erstellender Pflanzpläne naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten.

## **2.12 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

- je Einzelgebäude max. drei Wohneinheiten
- je Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten.

## **2.13 Kabelkästen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

## **2.14 Verbot des Zuganges und der Zufahrt**

Von den privaten Baugrundstücken sind keine Zugänge und Zufahrten zum landwirtschaftliche Erschließungsweg (siehe Festsetzung im Bebauungsplan, zeichnerischer Teil), zulässig.

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

### **3.1 Archäologische Denkmalpflege (§ 20 Denkmalschutzgesetz -DSchG-)**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, [Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.:0761-27012-0, Fax:0761-27012-11](#) unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **4. Hinweis**

Die Straßenbaulastträger sind nicht zu Schutzmaßnahmen verpflichtet, die aufgrund von Lärmimmissionen aus der L 433 abgeleitet werden können.

Aufgestellt:

Denkingen, den 18.01.2005  
geändert am 21.03.2006

.....  
(Rudolf Wuhler)  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Denkingen, den .....

.....  
(Rudolf Wuhler)  
Bürgermeister