

GEMEINDE DENKINGEN  
LANDKREIS TUTTLINGEN

# BEBAUUNGSPLAN

>> SCHREIEN <<

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Gewerbegebiet -eingeschränkt
2.1.2	Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

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	Schutzstreifen entlang der Landstraße L 433
2.7	Herstellen von Verkehrsflächen
2.8	Kabelkästen
2.9	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Beleuchtung
2.9.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.9.3	Überdachung für Flächen mit möglichem Gefährdungspotentialen
2.10	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.10.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>öffentlich<<
2.10.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich<<
2.10.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat<<
2.10.3	Pflanzbindung PFB 1 >>privat<<
2.10.4	Pflanzbindung PFB 2 >>privat<<<<
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz

## **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.04 (BGB.I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.06 (BGBl. I. S. 3316)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geändert durch Art 3 des NWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2332, 2334)
- 1.4 Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmen – Verordnung (24. zur Durchführung des BImSchG) vom 04.02.1997 (BGBl. I S.172, ber. S. 1253), geändert durch Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329, 2344)
- 1.5 Bundes- und Fernstraßengesetz i.d.F. der Bek. vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286)
- 1.6 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990
- 1.7 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert 14.12.2004 (GBl. I S. 895)
- 1.8 Verordnung des Ministeriums Für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S 157)
- 1.9 Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zu Hochwasserschutz: beschl. von der FK Städtebau am 25.09.2003; Kenntnisnahme Bauminister- Konferenz 05.12.2003
- 1.10 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bek. vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
- 1.11 Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.09.1995 (GMBI. 1995 S. 671)
- 1.12 Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. I S. 895)
- 1.13 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BFBl. I S. 58)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **2.1.1 Gewerbegebiet - eingeschränkt (GEe § 8 BauNVO)**

Einschränkungen entsprechend Abstandsliste 2007 (Anlage 1)

Zulässig sind:

- Gewerbliche Nutzungen nach Abstandsliste 2007 (Anlage 1)
- Einzelhandelsbetriebe bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gewerbliche Nutzungen der Abstandsliste VI der Abstandsliste 2007, wenn durch eine Immissionsprognose eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass unzulässige Emissionen von der geplanten baulichen Nutzung nicht ausgehen bzw. unzulässige Immissionen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

### **2.1.2 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1**

**Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit: (§ 1 (6) BauNVO)**

- Schrottlagerplätze sind nicht zulässig
- Sonstige Lagerplätze sind nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen.
- Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig, sofern sie nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

- 2.3 **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) BauGB)
- Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:
- Grundflächenzahl GRZ = 0,8
- 2.4 **Bauweise**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
- Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise (a) im Sinne der >>offene Bauweise (o)<< wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, gemäß Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).
- 2.5 **Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**  
(§ 74 (1) Nr.1 LBO)
- Für den Planbereich gilt:
- Die maximalen Höhen möglicher baulicher Anlagen sind auf die im zeichnerischen Teil festgelegten Werte begrenzt.
  - Zur Unterbringung von technischen Anlagen und Aufbauten dürfen diese Höchstmaße um 3,0 m überschritten werden.
- 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 sichtbarbedienten Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
- 2.6.2 **Leistungsrechte**
- Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen zu Errichtung, Einlegung, zum Betreiben und Unterhalten, sowie bei Bedarf zu Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.
- 2.6.3 **Schutzstreifen entlang Landesstraße (L 433)**
- Entlang der Landesstraße L 433 muss ein 15 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen. In der Anbaubeschränkungszone zwischen 15 m und 40 m vom Fahrbahnrand sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig
- 2.7 **Herstellen der Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
- Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbawerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.
- 2.8 **Kabelkästen**  
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.
- 2.9 **Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 2.9.1 **Beleuchtung**
- Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Natriumdampf-Niederdrucklampen auszustatten.
- 2.9.2 **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. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.
- Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.9.3

**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.

2.10

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

2.10.1

**Pflanzfestsetzung PFF 1 >> öffentlich << Wiesenflächen**

Die im Plan dargestellten Flächen dienen vorrangig dem ökologischen Ausgleich, sowie der Eingrünung des entstehenden Ortsrandes. Die Flächen sind mit standortgerechten, artenreichen Saatgutmischungen einzusäen und extensiv als Streubstwiese zu unterhalten.

2.10.2

**Pflanzfestsetzung PFF2 >> öffentlich << Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Grünflächen als Rasen- oder Wiesenflächen. Anlagen zur Straßensenwässerung sowie Überfahrten sind zulässig. Der Mindestabstand von Bepflanzungen zur Straßengrenzung muss 4,5 m betragen.

2.10.3

**Pflanzfestsetzung PFF3 >> privat << Straßenbegleitbäume**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind (gem. Grünordnungsplan) hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Der Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Der Mindestabstand von Baumpflanzungen zur Straßengrenzung muss 4,5 m betragen. Stellplätze im Bereich PFF 3 sind zulässig.

2.10.4

**Pflanzbindung PFB 1 >> privat << Baumpflanzungen**

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.10.5

**Pflanzbindung PFB 2 >> privat << Begrünung von Stellplätzen**

Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Zur Begrünung ist je 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter Ziffer 2.10.3 vorgeschriebenen Baumpflanzungen können hier angerechnet werden.

3.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,**

**DENKMALSCHUTZ**

**(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

3.1

**Archäologische Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.:0761/208-3570 Fax: 0761/208-3599 ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschleppen des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden. Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kennnisgabeverfahren zu beteiligen.

4.

**HINWEISE**  
**(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

4.1

**Lärmschutz**

Der Straßenraumlastträger der Landstraße L 433 ist nicht zu Lärm-schutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

**Aufgestellt:**

Denkingen, den 14.07.2009  
geändert am 26.01.2010

.....  
Rudolf Wuhrer  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Denkingen, den

.....  
Rudolf Wuhrer  
Bürgermeister