

GEMEINDE DENKINGEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "SULZEN I"
=====

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 wird folgender

TEXTTEIL

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	1
2.	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Bauweise	3
2.4	Höhe der baulichen Anlagen	3
2.5	Grundstückszu- und -ausfahrten	3
2.6	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	3,4
2.7	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern	4,5
2.8	Herstellen der Verkehrsflächen	5
3.	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	
3.1	Dachformen, Dachneigungen	6
3.2	Gebäude- und Dachgestaltung	6
3.3	Werbeanlagen	6
3.4	Einfriedungen	6
3.5	Verbot des Zuganges und der Zufahrt	6
4.	<u>Hinweise</u>	
4.1	Kanalhausanschlüsse	7
4.2	Denkmalschutz	7
4.3	Planvorlagen	7
4.4	Geologische Situation	7
4.5	Hochwassergefahr	8

GEMEINDE DENKINGEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "SULZEN I"
=====

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN
=====

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I Seite 2253).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I. S. 132).
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Planz. V 90) vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58).
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1.4.84 (GBl. S. 51) und vom 22.2.88.
- 1.5 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720) mit Änderungen.
- 1.6 Bodenschutzgesetz (BodSchG) Baden-Württemberg vom 24. Juni 1991 (GBl. S. 434).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

=====
(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

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

2.1.1 Gewerbegebiet (GE - eingeschränkt) ¹ - § 8 BauNVO

Für diesen Teilbereich gilt:

Unter Anwendung der Abstandsliste '90 kann davon ausgegangen werden, daß Betriebe oder Betriebsabteilungen entsprechend den Nutzungsarten der Abstandsklasse VII in der Regel diesen Anforderungen genügen.

Betriebe oder Betriebsabteilungen der Abstandsklasse VI und V können diesen Anforderungen genügen; je nach Lage des Einzelfalles muß jedoch auf Verlangen vom jeweiligen Antragsteller durch eine Immissionsprognose eines anerkannten Sachverständigen vorab der Nachweis geführt werden, daß unzulässige Emissionen vom geplanten Betrieb bzw. von den geplanten Betriebsabteilungen nicht ausgehen bzw. unzulässige Immissionen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

2.1.2 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

- Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit (§ 1 (5) BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 8 Abs. 1 und Abs. 2 aufgeführten Nutzungen insoweit eingeschränkt werden, daß Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Eigenfertigung und dann auch nur bis maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

- Einschränkung der Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, für diesen Bereich, werden.

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (2) + (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind, bis 50 m² Grundfläche, auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht im Bereich der Abstandsflächen, sowie in den nach Ziffer 2.6 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

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

Abweichende Bauweise (a).

Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Für den Bereich der Gewerbegebietsflächen gilt:

Die maximalen Höhen möglicher baulicher Anlagen sind auf die im zeichnerischen Teil festgelegten Werte begrenzt. Sie beziehen sich auf die jeweiligen Erdgeschoßfußbodenhöhen.

Zur Unterbringung technischer Anlagen und Aufbauten dürfen die festgelegten Werte um 3,0 m überschritten werden.

2.5 Grundstückszu- und -ausfahrten

Für den Bereich der Gewerbegebietsflächen gilt:

Die Baugrundstücke erhalten jeweils nur insgesamt maximal zwei Zu- bzw. Ausfahrten, über die sie zu erschließen sind.

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 z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe, über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.6.2 Leitungsrechte, Schutzstreifen

Gemäß Eintragung im Lageplan.

2.6.3 Schutzstreifen

Entlang dem neu zu tasserenden offenen Wassergraben gemäß Eintragung im Lageplan.

2.6.4 Schutzstreifen entlang der Kreisstraße

Entlang der Kreisstraße K 5907 muß ein 15 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden. Ausnahme hiervon sind Lärmschutzeinrichtungen.

Der Abstand wird gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn.

Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2.7 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 20, 25a + b BauGB)

2.7.1 Pflanzfestsetzung PFF 1, privat

Als Abgrenzung zur freien Flur sind Baumbuschpflanzungen heimischer Arten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

2.7.2 Pflanzfestsetzung PFF 2, privat

Zur Einfassung der künftigen baulichen Anlagen sind großkronige Laubbäume, mit Büschen durchsetzt, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

2.7.3 Pflanzfestsetzung PFF 3, öffentlich

Extensive Wiesenflächen.

2.7.4 Pflanzfestsetzung PFF 4, öffentlich

Zur Gliederung des Straßenraumes werden heimische Laubbäume gepflanzt.

Dieser Grünstreifen kann teilweise für Längsparkplätze genutzt werden.

2.7.5 Pflanzfestsetzung PFF 5, öffentlich

Offener Graben mit Uferstreifen und bachbegleitenden Büschen in natürlich potentieller Vegetation.

2.8 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 Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

=====
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

3.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Im Bereich des Plangebietes sind die Dachformen und Dachneigungen freibleibend.

Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie in der Dachfläche oder parallel zu ihr, im Abstand bis zu maximal 0,30 m, liegen.

3.2 Gebäude- und Dachgestaltung (§ 73 (1) Nr. 2 LBO)

Grelle, leuchtende Farben, glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.
(§ 9 (4) BauGB und § 73 (1) Nr. 1 LBO).

Hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung ausgenommen.

3.3 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V. m § 73 (1) Nr. 1 LBO)

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

3.4 Einfriedungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Als Sicherung der Baugrundstücke sind zulässig:

a) Entlang den öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen, sowie Nachbargrundstücken

Maschendrahtzäune bis 1,8 m Höhe mit Heckeneinpflanzung.

b) Entlang der freien Flur, sowie landwirtschaftlichen Wegen

Maschendrahtzäune bis 1,8 m Höhe mit Heckeneinpflanzung
Die Zäune, einschließlich ihrer Einpflanzung, müssen jedoch so gestaltet werden, daß ein dauerhafter Grenzabstand von mindestens 0,5 m erhalten bleibt.

Der Bodenabstand muß ca. 20 cm betragen, um Kleinlebewesen ein Passieren zu ermöglichen.

3.5 Verbot des Zuganges und der Zufahrt

Siehe Planeinschrieb.

4. HINWEISE =====

4.1 Kanalhausanschlüsse

Gebäudeteile, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauhöhe liegen, sind mit Hebeanlagen bzw. Rückstauverschlüssen zu versehen.

Die Oberflächenwässer aus Dachflächen werden separat dem offenen Graben zugeleitet. Eine Abnahme durch die Gemeinde ist, vor Inbetriebnahme, zu beantragen.

Drainagen dürfen nicht an die Ortskanalisation angeschlossen werden.

4.2 Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.71 (BGl. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplanes, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wirtschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt -Außenstelle Freiburg- oder der Gemeindeverwaltung unverzüglich zu melden.

Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amtes ist zu ermöglichen.

4.3 Planvorlagen (§ 73 (1) Nr. 2 LBO)

Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan, aus dem die Einzelheiten der Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der befestigten Plätze und Wege, sowie der Müllunterbringung vorzulegen.

4.4 Geologische Situation

Für künftige Bauvorhaben wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen, auf Kosten der privaten Bauherren, durchführen zu lassen.

Im tieferen Untergrund des Plangebietes stehen Gesteine des Lias epsilon, Lias zeta und Dogger alpha (Opalinuston) an.

Auf mögliche Hebungsrisiken im Lias epsilon, die durch die Austrocknung der Tonsteine, im Gründungsbereich der Gebäude, hervorgerufen werden können, wird hingewiesen.

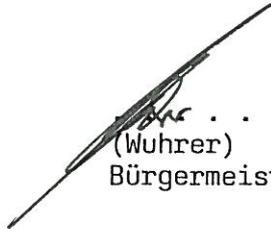
4.5 Hochwassergefahr

Bei größeren Hochwässern kann eine Beeinträchtigung der zu erstellenden Gebäude, durch das Gewässer, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Ansprüche auf Schadenersatz, infolge schädlicher Einwirkung des Gewässers auf Bauwerke oder Inventar (z. B. Hochwasser, Grundwasser) sind ausgeschlossen.

Aufgestellt:

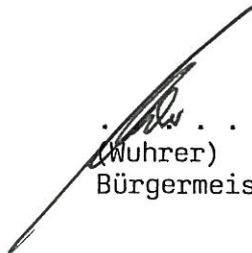
Denkingen, den 02.04.1992
ergänzt in Ziffer
2.1.1, 4.1,
4.4 und 4.5 am 16.06.1992


.....
(Wuhrer)
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Denkingen, den 17.06.1992


.....
(Wuhrer)
Bürgermeister

