

**GEMEINDE**

**DENKINGEN**

**LANDKREIS**

**TUTTLINGEN**

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **>>Sulzen II<<**

**1. Änderung und 1. Erweiterung**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Gewerbegebiet - eingeschränkt
2.1.2	Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhe baulicher Anlagen
2.6	Grundstücks Zu- und -ausfahrten
2.7	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.7.1	Sichtfelder
2.7.2	Leitungsrechte
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 möglichem Gefährdungspotential
2.9	Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Pflanzfestsetzung PFF1 >>privat<<
2.10	Herstellen der Verkehrsflächen
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege

# **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 IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes- Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 ( BGBl. S.502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. S. 2332, 2334)
- 1.4 Bundes –Fernstraßengesetz i. d. F. der Bek. vom 20.02.2003 (BGBl. I. S. 286) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I. S. 2833)
- 1.5 Landeswaldgesetz i. d. F. vom 31.08.1995 (GBl. S. 685), zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 13.12.2005 (2005 S. 745, 2006 S. 319)
- 1.6 DIN 18920 (Schutz vom Bäumen, Pflanzbeständen 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 am 14.12.2004 (GBl. I. 895)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bek. vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 21757) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I. S. 666)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I. S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I. S. 2819)
- 1.11 Gemeindeordnung (GemO) für Baden- Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577), in der jeweils gültigen Fassung.
- 1.12 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

- 1.13 22. BimSchV: Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. VO zur Durchführung des BImSchG vom 04.06.2007 (BGBl. I. S. 1006)
- 1.14 16. BimSchV: Verkehrslärmschutzverordnung – 16. VO zur Durchführung des BImSchG vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036)
- 1.15 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)
- 1.16 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung vom 23.08.1998 (GMBl. Nr. 6 vom 28.08.1998 S. 503)
- 1.17 Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (AVV zum Bundes- Immissionsschutzgesetz) vom 30.07.2002
- 1.18 Landesbauordnung für Baden- Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.2004 (GBl.S. 771) und Art. 3 der Verordnung vom 29.10.2004 (GBl. S. 884) und Art des Gesetztes vom 14.12.2004 (GBl.S.895)

## **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 1990  
(Siehe Anlage)

##### **Zulässig sind:**

- Gewerbliche Nutzungen nach Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1990.

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Gewerbliche Nutzungen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 1990, 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 (5) 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 Baufenster zulässig sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

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

Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl

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

Festgesetzt ist:

>>abweichende Bauweise (a)<< im Sinne der >>offene Bauweise (o)<< wobei Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

### **2.5 Höhe baulicher 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.

Zur Unterbringung von technischen Anlagen und Aufbauten dürfen diese Maße um 3.0 m überschritten werden.

### **2.6 Grundstückzu - 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.

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

#### **2.7.1 Sichtfelder**

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

## 2.7.2 **Leitungsrechte**

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, Einlegung sowie dem Betreiben und Unterhalten, von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Gemeinde und der jeweiligen Ver – und Entsorgungsträger.

Für nachträgliche Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, im Bereich von Leitungstrassen, ist die Ziffer 3.2 des "Merkblattes über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen- Ausgabe 1988" zu beachten.

## 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen 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.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

### 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 separat 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. 14, 20 und 25a BauGB)**

Allgemein gilt:

Durch Bepflanzungen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingetragenen Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden

**2.9.1 Pflanzenfestsetzung PFF 1 >> privat <<**

**Ortsrandeingrünung**

Die im Plan dargestellten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträucher zu bepflanzen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

**2.10 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 öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdischen Stützbauwerke entlang den Grundstücken, mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0.5 m, zu dulden.

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

**3.1 Archäologische Denkmalpflege**

**(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.:0761/208-3570 Fax: 0761/208-3599** unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

**Aufgestellt:**

Denkingen , den 27.07.2008  
geändert am 13.01.2009

.....  
Rudolf Wuhler  
(Bürgermeister)

**Ausgefertigt:**

Denkingen , den

.....  
Rudolf Wuhler  
(Bürgermeister)