



**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH**  
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

**STADIONSTRASSE 27**  
Telefon: 0741/ 280 000 0

**78628 ROTTWEIL**  
Telefax: 0741/ 280 000 50

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

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET**

## **GEWERBEGEBIET**

### **>>SULZEN V <<**

1. Änderung

**Folgende**

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**werden aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
---------------	---------------

---

- |           |  |
|-----------|--|
| <b>1.</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b>                      |
| <b>2.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>              |
| 2.1       | Dachformen, Dachneigung                      |
| 2.2       | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen          |
| 2.3       | Werbeanlagen                                 |
| 2.4       | Außenantennen und Versorgungsleitungen       |
| 2.5       | Einfriedungen                                |
| 2.6       | Private Stellplätze, private Verkehrsflächen |
| 2.7       | Regenwasserableitung                         |
| <br>      |  |
| <b>3.</b> | <b>Hinweise</b>                              |
| 3.1       | Kanalhausanschlüsse                          |
| 3.2       | Dränungen                                    |
| 3.3       | Belastetes Bodenmaterial                     |
| 3.4       | Geotechnik                                   |

## **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- |     |   |
|-----|---|
| 1.1 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 und 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26 , 41) |
|-----|---|

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1 Dachformen, Dachneigungen** **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Freistehende Solar – und Photovoltaikanlagen sind nur im Zusammenhang mit einem anderweitig gewerblichen Betrieb zulässig.

### **2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen getroffen werden.

### **2.3 Werbeanlagen** **(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

### **2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen** **(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für neue zu erstellende Gebäude nicht zulässig

### **2.5 Einfriedungen** **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Als Sicherung der Baugrundstücke sind zulässig:

Metallzäune, kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune mit Heckenpflanzungen. Die maximale Höhe wird mit 2,0 m festgesetzt.

Einzäunungen über 2,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sicherheitstechnische Belange dies erfordern und nachbarschaftsrechtliche Belange eingehalten werden.

Mit Einfriedungen ist generell ein Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Zu landwirtschaftlichen

Erschließungswegen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Im Bereich der Sichtfelder sind Einfriedungen nur bis maximal 0,8 m Höhe zulässig.

Steingärten oder ähnliche Strukturen sind nicht zulässig.

## **2.6 Private Stellplätze**

Private PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden, sofern kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gegeben ist.

## **2.7 Regenwasserableitung**

Die Ableitung der anfallenden Regenwässer aus Dach-, Straßen- und Hofflächen sind in die öffentlichen Regenwasserkanäle einzuleiten und der Retentionsfläche zuzuleiten.

## **3. H I N W E I S E**

### **3.1 Kanalhausanschlüsse**

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

### **3.2 Dränungen**

Dränungen dürfen nur in Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wiederherzustellen.

### **3.3 Belastetes Bodenmaterial**

Nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) befindet sich das projektierte Bauvorhaben in einem Bereich, der geogen erhöhte Schwermetallbelastungen im Boden aufweisen kann (Arietenkalk), so dass die freie Verwertbarkeit des anfallenden Bodenmaterials (Erdaushub) nicht sichergestellt ist. Sollten im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Baugrundgutachten) bisher keine Untersuchungen zur geogenen Belastung des Bodens durchgeführt worden sein, wird empfohlen Untersuchungen zu potentiellen Schwermetallbelastungen gem. der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums

Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (VwV Boden) durchzuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass auf der Basis dieser Analysenergebnisse, die dem Umweltschutzamt übermittelt werden sollten, die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung des Bodenmaterials in der weiteren Planung und Ausschreibung der Bauleistungen entsprechend Berücksichtigung finden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass dadurch auch finanzielle Nachforderungen wegen bisher nicht bekannten naturbedingten Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

### **3.4 Geotechnik**

Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von Gesteinen der Opalinuston, Jurensismergel-, und Posidonienschiefer-Formation aus dem Unter- bis Mitteljura. Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden die Festgesteine durch holozäne Abschwemmmassen überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Ausstrichbereich des Jurensismergel- und Posidonienschiefer-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtenwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Büro wird empfohlen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Gutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften, sollte im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation vor Errichtung technischer Versickerungsanlagen Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung, bei Antreffen von Ölschieferlagen) empfiehlt das LGRB objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro.

#### **Aufgestellt:**

Denkingen, den 10.10.2017 .....  
geändert am 28.01.2020 / 18.04.2023 Rudolf Wuhrer  
Bürgermeister

#### **Ausgefertigt:**

Denkingen, den .....  
Rudolf Wuhrer  
Bürgermeister