

GEMEINDE

DENKINGEN

ORTSTEIL

DENKINGEN

LANDKREIS

TUTTLINGEN

Bebauungsplan

>>SULZEN V <<

1. Änderung

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Planungsziel
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
7.4.4	Fußgängerverkehr
7.4.5	ÖPNV
7.5	Grünordnung
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.5	Fernmeldetechnik
8.6	Gasversorgung
8.7	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Geotechnik
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsanlagen
12.4	Werbeanlagen
13.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Denkingen hat beschlossen ihre gewerbliche Entwicklung im Bereich >>Sulzen<< voranzubringen. Aus diesem Grund wurde am 17.01.2023 der Bebauungsplan >>Sulzen V<< als Satzung beschlossen und zur Rechtskraft geführt. In der Zwischenzeit hat sich ein örtliches Unternehmen dazu entschieden, dass die Betriebserweiterung und der Bau eines 2 Werks ebenfalls in Denkingen erfolgen soll. Am bisherigen Standort ist hier eine Erweiterung aus diversen Gründen nicht möglich.

Die Konzeption des 2. Werks ist allerdings nicht mit den konkreten Inhalten des BBP >>Sulzen V<< zu vereinbaren, da die Gemeinde die städtebaulich Konzeption eher in Richtung von mittelgroßen und kleinen Betrieben im BBP manifestiert hat.

Im bisherigen Bebauungsplan >>Sulzen V<< sind größere zusammenhängenden Flächen nicht vorgesehen.

Folgende Änderungen werden deshalb notwendig:

- a) Um eine zusammenhängende gewerbliche Fläche erhalten zu können ist es notwendig, dass die bisher als Ringstraße vorgesehene Planstraße B nicht mehr im Ring geführt wird, sondern nur noch im nördlichen Bereich zur Ausführung kommt. Damit können große zusammenhängende Bauflächen geschaffen werden
- b) Die bisher vorgesehenen Grünflächen zur eventuellen Erweiterung in der Zukunft werden aufgegeben und einerseits als Gewerbefläche ausgewiesen und andererseits gleich als Straße ausgebaut.
- c) Im Bereich der bestehenden Flächen des BBP >>Sulzen III<< wird eine Gewässerrandstreifen von 5 m Breite in die Planung aufgenommen. Dies ist das Ergebnis eine Abrede mit dem Wasserwirtschaftsamt Tuttlingen im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Gesamtgebiets.
- d) Die Retentionsfläche wird in der Form dargestellt, wie Sie zur Ausführung kommen soll. Dies ist nachrichtlich. Gleichmaßen soll die Retentionsfläche als Löschwasserversorgung genutzt werden können. Damit kann der vorgesehen Flutrasen nicht zur Ausführung kommen.
- e) Die Planstraße A wird nur noch zur Zweitterschließung des Betriebs benötigt. Der Ringschluss wird aufgegeben. Allerdings wird hier ein Leitungsrecht zur Verlegung einer Wasserleitung vorgesehen.

Änderungen in den textlichen Festsetzungen sind nur im Rahmen der vorgenannten Änderungen geplant.

Um die weitere zukunftsorientierte gewerbliche Entwicklung in Denklingen, aber auch für den örtlichen Betrieb gewährleisten zu können, hat sich der Gemeinderat somit dazu entschlossen, den Bebauungsplan >>Sulzen V<< zu ändern und eine veränderte Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Die Änderungsplanung soll entsprechend >>Sulzen V – 1. Änderung<< benannt werden. Der Gemeinderat hat hierzu am 17.01.2023 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. PLANUNGSZIEL

Durch die Absicht einer ortsansässigen Firma einen zweiten Standort zu entwickeln ist eine Änderung des Bebauungsplans >>Sulzen V<< notwendig.

Damit schafft die Gemeinde Denklingen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und rechtssichere Erweiterung der Firma und für eine städtebaulich sinnvolle und kompakte gewerbliche Entwicklung des Plangebiets.

Durch die Entwicklung eines zweiten Betriebsstandorts ist die Firma künftig noch besser am Markt positioniert und kann hier weiter wachsen. Dies wird vor allem auch mit einem weiteren Wachstum der Zahl der Mitarbeiter verbunden sein.

Damit bringt der Gemeinderat zum Ausdruck, dass die gewerbliche Entwicklung ortsansässiger Firmen und damit auch die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen ein wichtiges kommunalpolitisches Ziel darstellt. Gleichermäßen soll den ansässigen Firmen die Möglichkeit der optimalen Ausnutzung des Grundstücks sowie der Nachverdichtung ermöglicht werden.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes >>Sulzen V<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

1586, 1590, 1628, 10673, 10674, 10676, 10678, 10679, 10681, 10683, 10683, 10684, 10685, 10686, 10687, 10688, 10766, 10767, 10768

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen hat am 17.01.2023 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Sulzen V – 1. Änderung<< aufzustellen.

Am 18.04.2023 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans beraten und beschlossen. Hier wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt. Dies ist insbesondere möglich, da durch die Veränderungen in der Planung keine „Grundzüge der Planung“ betroffen sind. Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan „Sulzen V“ wurde wie in Ziffer 1 geändert.

Zum Bebauungsplan wird parallel eine Satzung der örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) i.V. § 13 BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Gleichermaßen sollen die Behörden und TöB davon nach § 4 (2) i.V. § 13 BauGB benachrichtigt werden.

Nachdem diese beiden Verfahrensschritte durchgeführt wurden, hat sich der Gemeinderat am 25.07.2023 mit den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschäftigt und hat über sie entschieden. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Denkingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen, deren Hauptaufgabe u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) liegt.

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche (Arbeitsname im FNP: Platten) ausgewiesen. Die geplante Nutzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist eine Genehmigung der Planung nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den künftigen Bebauungsplan „Sulzen V“ grenzen folgende Bebauungspläne:

- a) BBP „Sulzen IV“
- b) BBP „Sulzen III“
- c) BBP „Sulzen V“

In den Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung die Ursprüngliche.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Die Planung erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Flächen am Rande der bisherigen Gewerbeflächen >>Sulzen<<.

Mit der beabsichtigten Nutzungsform stellt die jetzige Planung eine Weiterentwicklung der bisher in diesem Bereich begonnenen gewerblichen Entwicklung dar.

Die bisher angelegten Infrastrukturen für Straßen, Kanal und Wasser bilden die Grundlage für eine gute Einbindung in die vorhandene Ortssituation.

Die Planung greift sowohl auf landwirtschaftliches Grünland als auch Ackerflächen zurück. Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Nadelwald an.

Nachdem ein Teil im Westen des Gebiets als Flachland-Mähwiese kartiert wurde, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, dass diese hochwertigen Flächen nicht weiter überplant werden sollen.

Damit greift die Planung nur noch in landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen ein.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO mit Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Damit wird sichergestellt, dass die Gewerbe- und Mischbauflächen, die im Einzugsgebiet des künftigen Industriegebiets liegen nicht nachteilig beeinflusst werden.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind im GE „Sulzen V“ zum einen nicht wirtschaftlich darstellbar, zum anderen auch im Mischgebiet möglich. Gleichmaßen gilt dies auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Hier sind u.a. auch die Verkehrsaufkommen teilweise sehr hoch, so dass eine Gebietsverträglichkeit nicht gewährleistet werden kann.

In gleichem Maße gilt dies auch für Vergnügungsstätten. Hier hat sich der Gemeinderat für einen Ausschluss entschieden, da ein wichtiger Planungsgrundsatz der Erhalt und die Sicherung bestehender Arbeitsplätze ist. Gewerbliche Flächen, die mit Vergnügungsstätten versehen werden,

sind für Produktion und Dienstleistung verloren. Gleichmaßen wären solche nicht Gebiet verträglich mit zahlreichen Betriebsleiterwohnungen.

Die Gemeinde setzt mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen ein deutliches Zeichen zur Entwicklung und Stärkung des Gewerbes und der Schaffung bzw. Aufrechterhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat das Regierungspräsidium Freiburg angeregt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zugelassen werden sollte. Der Gemeinderat konnte der Argumentation des Regierungspräsidiums folgen und hat aus städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Erwägungen heraus diese Nutzungsform als unzulässig definiert. Damit hat der Gemeinderat die Belange des bestehenden örtlichen Einzelhandels sehr hoch gewichtet.

Hierzu wurden in der Änderungsplanung keine weiteren Änderungen oder Anpassungen vorgenommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Ausformungen künftiger gewerblicher Anlagen entsprechen der im angrenzenden Umfeld bereits realisierten Größenordnung. Mit der Begrenzung der Höhenentwicklung von neu zu erstellenden Gewerbeanlagen entspricht die Gemeinde den Rahmenvorgaben für eine landschaftsgerechte Übergangssituation zur freien Flur.

Damit wird sichergestellt, dass neu entstehendes Volumen von Baukörpern sich landschaftsgerecht einfügt.

Die im Planbereich festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass:

- genügend Spielraum und Flexibilität für Bauwerke verbleiben
- zum Außenbereich ausreichend Flächen für Pflanzmaßnahmen verbleiben
- Gewerbebetriebe kompakt und verdichtet errichtet und somit Flächen eingespart werden können.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den gewollten ökonomischen Erfordernissen und sorgen gleichermaßen dafür, dass Gewerbebetriebe kompakt und effizient bauen können. Damit können Flächen angepasst werden.

Hierzu wurden in der Änderungsplanung keine weiteren Änderungen oder Anpassungen vorgenommen.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Damit soll den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen ermöglicht werden.

Diese abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise (o) gem. § 22 BauNVO wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist in Gewerbe- und Industriegebieten unbedingt erforderlich, um entsprechende Gebäude zulassen zu können. Damit können insgesamt deutlich kompaktere und damit Flächen sparende Gewerbebetriebe errichtet werden.

Hierzu wurden in der Änderungsplanung keine weiteren Änderungen oder Anpassungen vorgenommen.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließungssystematik ist am Gesamtkonzept >>Sulzen<< orientiert. Durch den Bau der Straße „Plattenweg“ im bestehenden GE „Sulzen“ ist die weitere Erschließung bereits vorgegeben.

An diese bestehende Straße wird das künftige Gewerbegebiet an den örtlichen Verkehr angeschlossen. Diese „Planstraße A“ führt den Verkehr vom „Plattenweg“ ins Gebiet.

Durch die „Planstraße B“ kann eine Erschließung weiterer Flächen erreicht werden. Im Zuge der Änderungsplanung wird hier von der Ringschließung Abstand genommen, um größere zusammenhängende Bauflächen zu generieren.

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Ausformung und den Parametern der künftigen Straße befasst und hat sich hier dazu entschieden, dass die Straßen eine Breite von 7,0 m haben sollen. Straßenbegleitend ist ein separater Gehweg von 1,5 m vorgesehen. Damit werden die Parameter aus der Ursprungsplanung übernommen.

Mit den vorgesehenen Straßenführungen und Straßenparametern kann eine sichere, funktionale Erschließung gewährleistet werden.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die durch die Planung berührten bestehenden landwirtschaftliche

Erschließungswege werden durch die Planung dahinreichend berücksichtigt, so dass eine weitere Erschließung gewährleistet ist.

7.4.3 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

In den Örtlichen Bauvorschriften ist die Ausformung der privaten Stellplätze für KFZ in wasserdurchlässiger Bauweise geregelt.

7.4.4 **Fußgängerverkehr**

Straßenbegleitende Gehwege sind in der Planung mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen und werden an die bestehenden Gehwege im „Plattenweg“ angeschlossen.

7.4.5 **ÖPNV**

Das Gewerbegebiet ist gut durch die Bushaltestellen „Gewerbegebiet Denkingen“ angeschlossen. Beide Haltestellen wurden im Zuge der Sanierung der Hauptstraße / L433 barrierefrei ausgebaut.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Gewerbegebiet >>Sulzen<< im Bereich des „Plattenwegs“. Eine Ringverbindung zur „Wolf-Hirth-Straße“ ist gleichermaßen geplant.

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichende Kapazität vorgehalten, um das künftige Gewerbegebiet ausreichend versorgen zu können. Zusätzlich besteht für Löschzwecke weiterhin ein direkter Anschluss an die Bodensee-Wasserversorgung.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wurden, zusätzlich zum Wassernetz der Gemeinde Denkingen, Volumina im Bereich der Retentionsfläche vorgesehen, welche als Dauerstau im Becken enthalten sein werden. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Landratsamt Tuttlingen so abgestimmt.

8.2 Abwasserableitung

Das künftige Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Es ist hier geplant, dass das anfallende Schmutzwasser über neu herzustellende Freispiegelkanäle in die bestehenden Ortskanäle eingeleitet.

Dazu wird eine neue Schmutzwasserleitung im Plangebiet errichtet. Das anfallende Schmutzwasser wird dann dem bestehenden Pumpwerk im Bereich der „Wolf-Hirth-Straße“ zugeführt und dann über eine Druckleitung an die bestehende Leitung im GE Sulzen abgegeben.

Das anfallende Regenwasser aus Straßen-, Dach- und Hofflächen wird über separate Regenwasserkanäle in Richtung Norden zum Gewann „Tiefental“ geleitet und dort den neu herzustellenden Reinigungs- und Retentionsflächen zugeführt.

Die Retentions- und Reinigungsanlagen werden als Erdbecken mit Sandfilter geplant. Das gereinigte Wasser wird dann über den bestehenden Entwässerungsgraben zeitverzögert an die Vorflut „Tiefentalbach“ abgegeben.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen wurden parallel zum Bebauungsplan-Verfahren mit dem Landratsamt Tuttlingen abgestimmt und werden nach Satzungsbeschluss eingereicht.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die Netze BW GmbH, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz. Gleichermäßen stellt die BIT ihre Glasfaserleitungen zur Verfügung.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Tuttlingen, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Tuttlingen sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Die Gemeinde Denkingen hatte einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Auftrag gegeben. Das Büro Große-Scharmann, Waldenbuch hat die entsprechenden grünordnerische und artenschutzrechtlichen Leistungen erbracht. Durch die vorgenannten Änderung sind keine wesentlichen Aussagen des Umweltberichts in Frage gestellt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird im Zuge des weiteren Verfahrens auf die Änderungen im Planwerk angepasst und vor Satzungsbeschluss mit dem LRA abgestimmt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden die entsprechenden Pflanzfestsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

10. BODENORDNUNG

Die abschnittsweise Realisierung des Plangebietes sichert die Gemeinde durch den Erwerb von erforderlichen Flächen.

11. GEOLOGIE

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 Geotechnik

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Gleichmaßen werden im weiteren Verfahren Probeschürfe erfolgen, um die anstehende Geologie und eventuelle Belastung mit geogenen Schadstoffen zu ermitteln.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat sich im Verfahren geäußert und um Aufnahme des folgenden Hinweises gebeten:

„Das Plangebiet 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 Posidonienschifer-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.

Im Plangebiet befinden sich die Fernwasserversorgungsanlagen des ZV Bodenseewasserversorgung (ZVBBW). Es wird davon ausgegangen, dass der ZV am Verfahren beteiligt wurde und die Sicherheitsbestimmungen beachtet 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.“

Dieser Hinweis wurde nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt. Mit dieser Flexibilität soll es künftigen Gewerbetreibenden möglich sein, so kompakt und wirtschaftlich wie möglich bauen zu können. Damit kann auch erheblich Grund und Boden eingespart werden.

Hierzu wurden in der Änderungsplanung keine weiteren Änderungen oder Anpassungen vorgenommen.

12.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt. Ausreichende Abstände von 0,5 m bzw. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Erschließungswegen verhindern eventuelle Konflikte.

Hierzu wurden in der Änderungsplanung keine weiteren Änderungen oder Anpassungen vorgenommen.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

Hierzu wurden in der Änderungsplanung keine weiteren Änderungen oder Anpassungen vorgenommen.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf den Straßen berücksichtigen.

Hierzu wurden in der Änderungsplanung keine weiteren Änderungen oder Anpassungen vorgenommen.

13. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Denkingen, den 10.10.2017
geändert am 28.01.2020 / 18.04.2023

.....
Rudolf Wuhrer
Bürgermeister

Denkingen, den

.....
Rudolf Wuhrer
Bürgermeister