signiert von:
Fabian Reiner Biselli
am: 27.02.2026
mit:
digiSeal® by secrypt

GEMEINDE DENKINGEN
GEMARKUNG DENKINGEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET

GEWERBEGEBIET
>> SULZEN IV <<

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Rotteiler Ing.- und Planungsbüro GmbH
André Leopold

Stadionstraße 27
78628 Rottweil
T. 0741 280 000 13 Mail: info@rip-rw.de

Ziffer	Inhalt
1.	**Rechtsgrundlagen**
2.	**Örtliche Bauvorschriften**
2.1	Dachformen und Dachneigung
2.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.3	Werbeanlagen
2.4	Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.5	Einfriedungen
2.6	Private Stellplätze
3.	**Hinweise**
3.1	Kanalhausanschlüsse
3.2	Dränungen
3.3	Belastetes Bodenmaterial
3.4	Bodenschutz
3.5	Geotechnik

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

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.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

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

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.

Ausgenommen von den vorgenannten Festsetzungen sind Solarzäune. Ein dauerhafter Grenzabstand von mindestens 0,5 m bleibt auch hier einzuhalten.

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.

Stellplätze für LKW sind mit wasserundurchlässigen Oberflächenabschluss herzustellen.

3. HINWEISE

3.1 Kanalhausanschlüsse

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

3.2 Dränungen

Dränungen dürfen nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation 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 gemäß Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) / Ersatzbaustoffverordnung (EBV) 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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der weiteren Umgebung eingetragen. 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 hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) 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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

Aufgestellt:

Denkingen, den 11.12.2025
ergänzt am 26.02.2026

GEMEINDE DENKINGEN * LANDKREIS TUTTLINGEN *

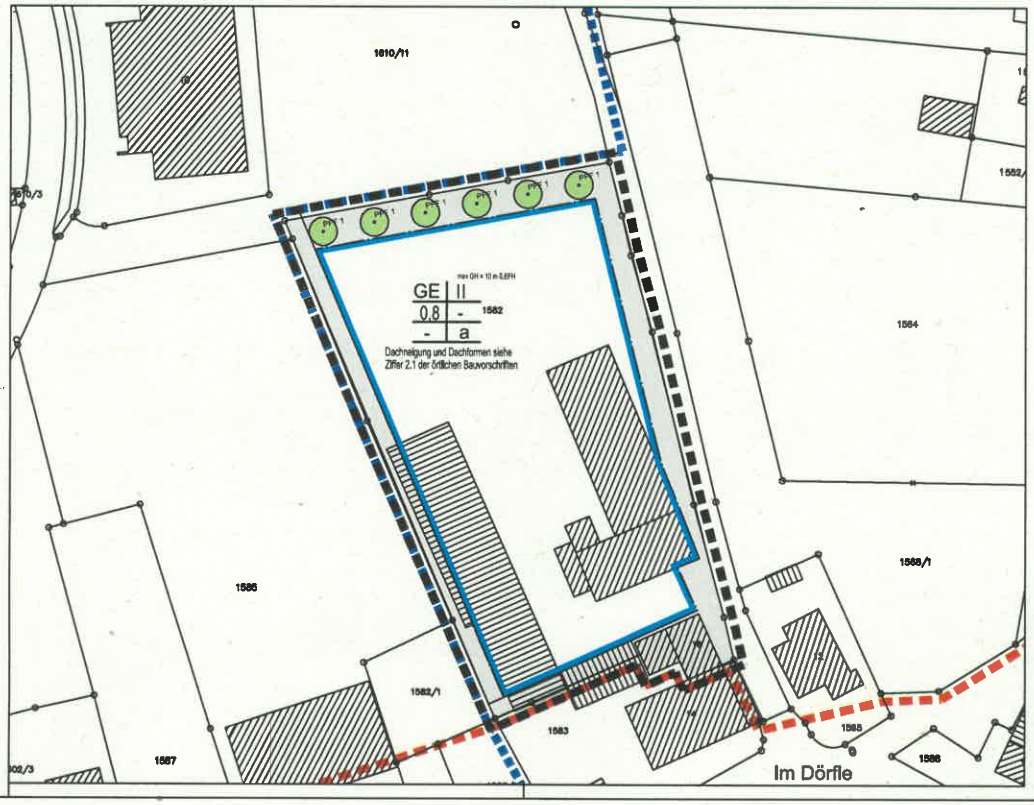
.....
Fabian Biselli
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Denkingen, den
27.02.2026

GEMEINDE DENKINGEN * LANDKREIS TUTTLINGEN *

.....
Fabian Biselli
Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE GEWERBEGEBIET gem. § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL

max. GH MAXIMALE GEBÄUDEHÖHEN (in Meter über Erdgeschossfussbodenhöhe)

BAUWEISE, BAUGRENZE

a ABWEICHENDE BAUWEISE

GRÜNORDNUNG

PFF 1 PFLANZFESTSETZUNG 1 privat

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

VON SICHTBEHINDERNDER NUTZUNG ÜBER 0,80 m HÖHE FREIZUHALTENDE FLÄCHE

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

GELTUNGSBEREICH "GEWERBEGEBIET BÜHLEN"

GELTUNGSBEREICH "SULZEN III"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM: 11.12.2025

BÜRGERBETEILIGUNG AM: _____

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE: _____

OFFENLEGUNG DES ENTWURFES VOM: 22.12.2025 - 30.01.2026

SATZUNGSBESCHLUSS AM: 26.02.2026

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES AM: _____

RECHTSKRÄFTIG AM: _____

GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER NEUESTEN FASSUNG

AUSGEFERTIGT:
DENKINGEN, DEN
BÜRGERMEISTER

(FABIAN BISELLI)

GEMEINDE: DENKINGEN
STADTTEIL: DENKINGEN
LANDKREIS: TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
SULZEN IV

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

M: 1: 500

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
ANDRÉ LEOPOLD
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Tel.: 0741 / 280 000-0 Fax: 0741 / 280 000-50

11.12.2025 / 26.02.2026