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

GEMEINDE DENKINGEN
GEMARKUNG DENKINGEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET
>> SULZEN IV <<

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

aufgestellt:

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.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Gewerbegebiet (GE)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Herstellen der Verkehrsflächen
2.7	Kabelkästen
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
2.8.4	Schutz des Bodens während der Bauphase
2.8.5	Freimachung Baugelände
2.8.6	Vogelfreundliche Bauweise
2.8.7	Grünflächenbewirtschaftung
2.9	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.9.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.9.2	Pflanzbindung PFB >>privat<<
3.	**Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	**Hinweise**
4.1	Altlasten
4.2	Bodenschutz

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)

1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503)

1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)

1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)

1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I. Nr. 323)

1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 Nr. 348)

1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71)

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

1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1.1 Gewerbegebiet
(GE) - § 8 BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

zulässig sind:
gemäß § 1 (6) Satz 2 BauNVO

- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln (gemäß § 1 (9) BauNVO). Als zentrenrelevante Sortimente gelten:
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Reformwaren
  - Papier- und Schreibwaren. Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
  - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
  - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
  - Beleuchtungskörper
  - Elektrogeräte (Herd, Öfen)
  - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
  - Schuhe, sonstige Textilien
  - Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung. Leder- und Galanteriewaren. Modewaren incl. Hüte und Schirme. Orthopädie
  - Spielwaren, Bastelartikel
  - Sportartikel (incl. Bekleidung)

- Nähmaschinen und Zubehör
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Teppiche
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Silberwaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment Heimcomputer (Soft- und Hardware)
- Waffen und Jagdbedarf

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) Satz 1 BauNVO

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind

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 Festsetzung des Bebauungsplans, landes- oder bundesrechtlicher Gesetzgebung sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

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

Gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

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

Festgesetzt ist die >>abweichende (a)<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Diese entspricht der >>offenen Bauweise (o)<< wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximale Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) auf Meereshöhe Meter über Erdgeschossfussbodenhöhe (m ü. EFH) festgelegt.
Technische Dachaufbauten und punktuelle Anlagen (Kran, Silo usw.) dürfen diese Höhe um 3 m überschreiten.

2.6 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, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.7 Kabelkästen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

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 (Minimierungsmaßnahme)

Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) für die Außenbeleuchtung. Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Leuchten sind nach unten auszurichten, eine Abstrahlung in oder über die Horizontale ist unzulässig.

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur von 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

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

2.8.3 **Überdachung für Flächen mit 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. Details sind mit dem Umweltschutzamt (Landratsamt Rottweil) abzustimmen.

2.8.4 **Schutz des Bodens während der Bauphase**

Zum Schutz der natürlichen Bodenstandorte auf öffentlichen Grünflächen und außerhalb des Geltungsbereichs sind während der Bauabwicklung geeignete Vorkehrungen zu ergreifen. Die Flächen dürfen nicht von schweren Maschinen überfahren und nicht zur Lagerung von Baustoffen oder zum Abstellen von Maschinen genutzt werden.

2.8.5 **Freimachung Baugelände (Vermeindungsmaßnahme)**

Freimachung des Baufeldes (Gebäudeabbruch und Gehölzrodungen) ausschließlich außerhalb der Vogelbrutperiode sowie während der Winterruhe der Fledermäuse, um Störungen von Brutvögeln oder deren Entwicklungsformen zu vermeiden.
Zulässiger Zeitraum: 1. November bis 28./29. Februar.

2.8.6 **Vogelfreundliche Bauweise**

Gebäude sind in vogelfreundlicher Bauweise auszuführen. Stark spiegelnde oder großflächig transparente Fassaden und Glasflächen sind zu vermeiden. Erforderliche Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. strukturierte, mattierte oder markierte Verglasung) so auszuführen, dass das Kollisionsrisiko für Vögel wirksam reduziert wird.

2.8.6 **Grünflächenbewirtschaftung**

Die im Bereich der Neupflanzungen entstehenden Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Bei der Artenzusammensetzung ist auf einen hohen Blütenreichtum zu achten, um geeignete Nahrungsquellen für Insekten zu schaffen.

2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.9.1 **Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<**

Baumpflanzungen

Die mit PFF 1 bezeichneten Baumpflanzungen dienen der inneren Durchgrünung des Plangebiets und des Übergangs zu benachbarten Nutzungen. Die Bäume sind als hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzflächen (je Baum) müssen eine natürliche Bodenfläche von mindestens 12 m² aufweisen Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

2.9.2 **Pflanzbindung PFB - >>privat<<**

Generelle Pflanzbindung für Bäume

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² zulässige Grundfläche (GRZ 0,8) mindestens 1 großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen (je Baum) müssen eine natürliche Bodenfläche von mindestens 12 m² aufweisen Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
Die Baumpflanzungen aus PFF 1 können auf diese generelle Pflanzbindung angerechnet werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, regt das Regierungspräsidium Stuttgart an, Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde gemäß § 20 DSchG umgehend zu benachrichtigen. Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sind, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Im Weiteren weist das Regierungspräsidium Stuttgart auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG hin. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. HINWEISE

4.1 Altlasten

Der Bebauungsplan befindet sich auf dem Altstandort „Im Dörfle 16". Dieser ist im Altlastenkataster mit "*B - Entsorgungsrelevanz*" erfasst. Das

inklusive der ggf. verbundenen Anzeige (vgl. § 22 u. Anlage 8 EBV) und Dokumentationspflichten (vgl. § 17 EBV) einzuhalten.

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

bedeutet, dass der Verdacht einer Altlast nicht gegeben ist, auf dem Grundstück jedoch Belastungen vorhanden sein können, die evtl. erst bei baulichen Veränderungen (z.B. Erdaushub) erkennbar werden.

4.2 Bodenschutz

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende und flächeneffiziente Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Ein-beziehung von Stellplätzen in oder unter das Gebäude, ggf. Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).

- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Dachbegrünung in Kombination Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw–Stellplätze, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).

- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle und ordnungsgemäße Wiederverwendung des anfallenden Bodenmaterials anzustreben ist.

- Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung, Bodenvernässung und Bodenverunreinigung (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind unzulässig.

- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. durch verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen). Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.

- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

- Aufgrund Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens (z.B. bei ungeeigneter Bodenfeuchte, schlechter Witterung) sind geeignete technische Schutzmaßnahmen (z. B. Einsatz von Kettenfahrzeugen, Baggermatten, Verlegung von lastverteilenden Platten, Alupanels, Oberbodenabtrag mit Geotextil-vlies, Ausschotterung) vorzusehen.

- Beim Zutagetreten von optisch (z.B. Anteile an Bauschutt oder Straßenaufbruch, Baustellenabfällen o.ä.) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist dieses separat zu lagern. Es sind Haufwerke zu bilden und Deklarationsanalysen zu erstellen.
- Sollten mehr als 500 m³ Bodenaushub oder auffälliges Aushubmaterial anfallen, ist dieses gemäß den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beproben und zu verwerten. Sollte keine Ver-wertung möglich sein, ist das Material nach DepV zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Bei der Verwertung von Bodenmaterial oder RC-Baustoffen (Wiederverwendung, Zu- und Abfuhr) sind die Vorsorgewerte nach den §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie bei technischen Bauwerken die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)