



Gemeinde Denkingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan **„Erweiterung Hüttental“**

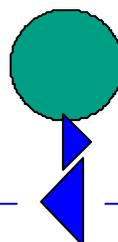
Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

Planverfasser

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de



**Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung**
Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Auftraggeber
und Plangeber: **Gemeinde Denkingen**
Hauptstraße 46
78588 Denkingen

Bauherr: **Schwer-Fittings GmbH**
Hans-Schwer Platz 1
78588 Denkingen

Objektplanung: **Architekturbüro Tobias Nischt**
Hauptstraße 49
78559 Gosheim

Bebauungsplan /
Umweltprüfung: **Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege**
Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265
71111 Waldenbuch grosse_scharmann@t-online.de

Planfassung vom: 16.12..2021 - Entwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.1.1.	Art der baulichen Nutzung - § 1 BauNVO	5
2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung - §§ 16 - 21 BauNVO	5
2.2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
2.2.1.	Bauweise - § 22 BauNVO	5
2.2.2.	Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO	5
2.3.	Flächen für Nebenanlagen	6
2.3.1.	Nebenanlagen - § 14 und 23 BauNVO	6
2.4.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen und Anbaubeschränkungen	6
2.4.1.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	6
2.5.	Verkehrsflächen	6
2.5.1.	Verbot des Anschlusses von Flächen an Verkehrsflächen - § 9 Abs. 6 BauGB	6
2.6.	Versorgungsanlagen und -leitungen	6
2.6.1.	Hausanschlüsse	6
2.6.2.	Entwässerung belasteter Frei- und Verkehrsflächen	6
2.7.	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
2.7.1.	Retention – privat	7
2.8.	Grünflächen	7
2.9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
2.9.1.	Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	7
2.9.2.	Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	7
2.10.	Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
2.10.1.	Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken	8
3.	Nachrichtliche Übernahmen	9
4.	Hinweise	9
4.1.	Pflanzenlisten	9

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert §§ 5 und 102a durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

DIN 18920

Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, in der Fassung von Juli 2014.

Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG)

in der Fassung vom 06. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung vom 11. Mai 1992, zuletzt mehrfach geändert, § 53a neu gefasst sowie §§ 9a, 36a und 37a neu eingefügt durch Gesetz vom 12. November 2020 (GBl. S. 1039).

Telekommunikationsgesetz (TKG)

Telekommunikationsgesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

vom 22. März 1999, zuletzt § 2 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 441).

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und §§ 1- 16 BauNVO

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1.1. Art der baulichen Nutzung - § 1 BauNVO

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.1.1.1. Ausnahmsweise Zulässigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

2.1.1.2. Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung - §§ 16 - 21 BauNVO

Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind festgesetzt

- Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,8
- Die Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für Gebäude und bauliche Anlagen ist im Bebauungsplan - zeichnerischer Teil - in m über Normal Null festgesetzt.
- Die Gebäudehöhen sind als Höchstmaß mit 20,0 m und 12,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), - EFH gemäß Planeinschriebe festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,50 m sind zulässig. Die maximale Höhe für Wohngebäude ist auf 9,0 m über EFH festgelegt.
- Technische Anlagen und Aufbauten dürfen auf max. 20 % der Gebäudeoberfläche diese Maße um max. 3,0 m überschreiten.
- Die Anzahl der Vollgeschosse und eine Baumassenzahl sind nicht festgelegt.

2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.2.1. Bauweise - § 22 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen darf 50,0 m überschreiten.

2.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO

2.2.2.1. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) durch Baugrenzen festgesetzt.

2.3. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2.3.1. Nebenanlagen - § 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB entgegenstehen.

2.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen und Anbaubeschränkungen

§ 9 Abs. 1 Nrn. 10 und 21 BauGB

2.4.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Bisher keine.(?)

2.5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.5.1. Verbot des Anschlusses von Flächen an Verkehrsflächen - § 9 Abs. 6 BauGB

Von den privaten Baugrundstücken sind keine Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße K 5907 zulässig.

2.6. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

2.6.1. Hausanschlüsse

Verschmutztes Abwasser aus Gebäuden und Gebäudeteilen ist in die öffentlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

2.6.2. Entwässerung belasteter Frei- und Verkehrsflächen

Frei- und Verkehrsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit nicht wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Die Flächen sind gegen seitliches Abfließen des Wassers (z. B. durch Aufkantungen) zu sichern und über die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern.

2.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

2.7.1. Retention – privat

2.7.1.1. Retentionseinrichtungen

Zur Rückhaltung des auf Dächern und unbelasteten Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf den privaten Baugrundstücken Retentionseinrichtungen zu schaffen. Für die Bemessung des Rückhaltevolumens für Niederschlagswasser ist ein 5-jähriges Hochwasserereignis maßgebend.

Das zurückgehaltene Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Einrichtungen zur Ableitung des Niederschlagswassers (Ableitungsgräben oder Regenwasserkanäle) gedrosselt einzuleiten

2.8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt. Sie dienen dem ökologischen Ausgleich.

2.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.9.1. Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Flächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt.

Für die Gestaltung und künftige Nutzung der Flächen sind die Erläuterungen unter Ziffer 2.10, Darstellungen im Bebauungsplan und die Vorgaben der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung maßgebend.

2.9.2. Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.9.2.1. Schonender Umgang mit Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung im Plangebiet notwendig, sachgerecht zwischen zu lagern.

Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen. Vor dem Aufbringen ist ein verdichteter Untergrund aufzulockern.

2.9.2.2. Schutz von Vegetationsflächen und natürlich gewachsener Böden

Die natürlichen Bodenstandorte auf den nach § 9 Abs. 15 BauGB festgesetzte *Grünflächen* und den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sind während der Bauabwicklung durch Absperrungen und andere geeignete Vorkehrungen zu schützen. Die Flächen dürfen nicht von Fahrzeugen und Baumaschinen überfahren und nicht zur Ablagerung von Baustoffen oder zum Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.

2.9.2.3. Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie für direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden. Dabei handelt es sich warmweiße LED-Leuchten (SE/ST-Lampen), die nach oben ab-geschirmt sind (Richtungscharakteristik) und ein vollständig gekapseltes Lampen-gehäuse aufweisen (kein Eindringen von Insekten).

2.9.2.4. Schutzmaßnahmen gegenüber wassergefährdenden Stoffen

Sicherung von Frei- und Verkehrsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, gegen seitliches Abfließen des Wassers durch Aufkantungen.

2.10. Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten. (nur bei vorhandenen Leitungen!!)

2.10.1. Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken

2.10.1.1. Pflanzung von 13 Obsthochstämmen auf einer Magerwiese – Pfg 1

Zur Grünlandeinsaat und Unterhaltung siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Ausgleichsmaßnahme A1.

2.10.1.2. Pflanzung von 3 Solitärbäumen – Pfg 2

Auf den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Standorten sind großkronige, heimische und standortgerechte Solitärbäume zu pflanzen.

Zu Grünlandeinsaat und Unterhaltung siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Ausgleichsmaßnahme A1.

2.10.1.3. Pflanzung einer Niederhecke – Pfg 3

Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Abschnitt ist mit einer zweireihigen Niederhecke aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste C zu bepflanzen. Vorgelagert ist ein Saumstreifen von jeweils ca. 1 m Breite einzurichten und zu unterhalten.

Zu Pflanzung, Anlage und Entwicklung der Saumstreifen und Unterhaltung siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Ausgleichsmaßnahme A3.

2.10.1.4. Entwicklung einer extensiven Mähwiese – Pfg 4

Zu Grünlandeinsaat und Unterhaltung siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Ausgleichsmaßnahme A4.

2.10.1.5. Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung privater Stellplätze – Pfg 5

Stellplatzreihen sind mit Pflanzflächen zu unterteilen. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein großkronige heimische Baum (Pflanzenliste A) zu pflanzen. Die Pflanzfläche muss je Baum eine natürliche Bodenfläche von mindestens 12 m² aufweisen. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Zur empfohlenen Einsaat und Unterhaltung siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Ausgleichsmaßnahme A5.

2.10.1.6. Generelle Pflanzbindung für großkronige Bäume – Pfg 6

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzfläche muss je Baum eine natürliche Bodenfläche von mindestens 12 m² aufweisen. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Hinweis: Bäume zur Begrünung von Stellplätzen (Pfg 5) sowie die im Plan dargestellten punktuellen Bindungen zur Pflanzung von großkronigen Bäumen (Pfg 2) werden auf die generelle Pflanzbindung angerechnet.

2.10.1.7. Dachbegründung auf Gebäuden und Gebäudeteilen

Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen sind zu 70 % mit einer intensiven oder extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Sofern Solarmodule flächig auf die Dacheindeckung montiert werden, kann in diesen Bereichen von der Dachbegrünung abgesehen werden. Bei aufgeständerten Paneelen (Flachdach) ist eine Kombination mit Dachbegrünung möglich und erwünscht.

2.10.1.8. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

3. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

4. Hinweise

4.1. Pflanzenlisten

Im Plangebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Bei extremen Standorten, z. B. bei einer Straßenraumbepflanzung, kann auch auf Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

Pflanzenliste A Großkronige Bäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Pflanzenliste B Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aria	- Mehlbeere

**Pflanzenliste C
Sträucher**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hunds-Rose
Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn	Rosa glauca	- Rotblatt-Rose
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn	Rosa jundzii	- Raublättrige Rose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Juniperus communis	- Gemeiner Wacholder	Rosa vosagiaca	- Blaugrüne Rose
Ligustrum vulgare	- Gewöhnl. Liguster	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Lonicera alpigena	- Alpen-Heckenkirsche	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

**Pflanzenliste D
Hochstämme heimischer Obstsorten**

Liste noch erstellen:
Lehrpfad Denkingen

Ausgefertigt:

Denkingen, den

.....
Rudolf Wuhrer, Bürgermeister