



**Gemeinde Denkingen**  
Landkreis Tuttlingen

# **Bebauungsplan** **„Erweiterung Hüttental“**

## **Örtliche Bauvorschriften**

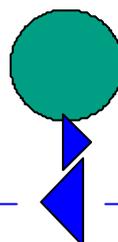
Entwurf zur Offenlage gemäß § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

---

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: Entwurf zur Offenlage vom 30.03.2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1.1	Dachformen und Dachneigungen .....	5
2.1.2	Gestaltung der Dächer .....	5
2.1.3	Gestaltung der Fassaden .....	5
2.1.4	Werbeanlagen .....	5
2.1.5	Einfriedungen .....	5
2.1.6	Außenantennen .....	5
2.1.7	Niederspannungsfreileitungen .....	6
<b>2.2</b>	<b>Herstellung von Stellplätze und Garagen .....</b>	<b>6</b>
2.2.1	Ausführung der Stellplätze und Garagen .....	6
2.2.2	Lage der Stellplätze und Garagen .....	6
2.2.3	Private LKW-Stellplätze .....	6
<b>2.3</b>	<b>Bodenaushub und Niederschlagswasser .....</b>	<b>6</b>
2.3.1	Höhenlage der Grundstücke .....	6
2.3.2	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	6
2.3.3	Schutz vor Niederschlagswasser .....	6
<b>3</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Entwässerung .....</b>	<b>7</b>
3.1.1	Entwässerung von Gebäuden .....	7
3.1.2	Drainagen, Grund- und Quellwasser .....	7
<b>3.2</b>	<b>Archäologische Denkmalpflege .....</b>	<b>8</b>
<b>3.3</b>	<b>Geotechnik .....</b>	<b>8</b>

# 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 §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

## **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 29 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

## **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)**

in der Fassung vom 11. Mai 1992, zuletzt Inhaltsübersicht und § 53b geändert und § 53a neu gefasst durch Gesetz vom 22. Dezember 2021 (GBl. S. 1040).

## **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 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LB)

### 2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. LBO

#### 2.1.1 Dachformen und Dachneigungen

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

#### 2.1.2 Gestaltung der Dächer

Bei der Dacheindeckung sind reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sowie grellbunte Farbtöne nicht zugelassen. Solarmodule sind zugelassen.

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

#### 2.1.3 Gestaltung der Fassaden

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen im Bereich der Fassaden nicht großflächig verwendet werden.

Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen und zum Schutz von Vögeln getroffen werden.

#### 2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der gewerblichen Leistung erstellt werden. Am Gebäude sind sie nur bis zur Dachkante zulässig.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Von Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen auf die Kreisstraße K 5907 ausgehen.

#### 2.1.5 Einfriedungen

Sofern keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen, sind als Sicherung der Baugrundstücke zulässig

- Metallgitterzäune bis 2,00 m Höhe, jeweils mit Hinterpflanzung durch Hecken. Grelle Farben sind zu vermeiden. Für besonders zu schützende Gebietsbereiche kann eine Erhöhung ausnahmsweise zugelassen werden.
- Einzäunungen müssen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

#### 2.1.6 Außenantennen

Paraboloide Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig.

Anlagen und Einrichtungen für gewerblich zu nutzende Sende- und Empfangsanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

### **2.1.7 Niederspannungsfreileitungen**

Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude und Nebenanlagen nicht zulässig.

## **2.2 Herstellung von Stellplätze und Garagen**

§ 74 Abs. 2 LBO

### **2.2.1 Ausführung der Stellplätze**

Soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht, sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenfugenpflaster) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

Pflanzgebot für private Stellplätze – siehe Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2.9.1.5.

### **2.2.2 Lage der Stellplätze**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Festgesetzte Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen.

### **2.2.3 Private LKW-Stellplätze**

LKW-Stellplatzflächen sind mit nicht wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Die Flächen sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

## **2.3 Bodenaushub und Niederschlagswasser**

§ 74 Abs. 3 LBO

### **2.3.1 Höhenlage der Grundstücke**

Zur Herstellung der Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Zufahrten sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur im erforderlichen Maß zulässig.

### **2.3.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser sind im gesamten Plangebiet zugelassen.

### **2.3.3 Schutz vor Niederschlagswasser**

Zur Vermeidung von schädlichem Rückstau infolge anhaltender Starkregenereignisse sind Gebäude und Außenanlagen entsprechend der *Abwassersatzung der Gemeinde Denkingen* und den einschlägigen Normen (*DIN EN 12056-4* und *DIN 1986-100*) von den privaten Bauherren und auf deren Kosten zu schützen. Für Eingänge, Einfahrten, Lichtschächte sowie bodennahe Gebäudeöffnungen sind ebenfalls geeignete Vorkehrungen zu treffen.

## 3 Hinweise

### 3.1 Entwässerung

Hinweise zur Entwässerung von Gebäuden, zum Umgang mit Drainagen, Grund- und Quellwasser. Weitere Auskünfte geben des Landratsamtes Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt wieder.

#### 3.1.1 Entwässerung von Gebäuden

Die örtliche Kanalisation ist so projektiert, dass für Unterkellerungen keine Entwässerungen im Freispiegelgefälle möglich sind.

Ablaufeinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen und/oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

#### 3.1.2 Drainagen, Grund- und Quellwasser

Beim Anschnitt von Drainagen, Grund- und Quellwasser im Zuge von Erdarbeiten ist deren Vorflut zu sichern. Angeschnittene und privat erstellte Drainagen sind an den Regenwasserkanal bzw. an die offenen Ableitungsgräben für Regenwasser anzuschließen. Bei der Planung von privaten Drainageeinrichtungen ist ein möglicher Rückstau aus Anlagen zur Ableitung von Regenwasser zu berücksichtigen. Die Abwassersatzung der Gemeinde Denkingen ist zu beachten.

Ggf. muss das Untergeschoss von baulichen Anlagen durch eine "weiße Wanne" gesichert und somit wasserundurchlässig ausgebildet werden. Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

### 3.2 Boden und Baugrund

#### 3.2.1 Baugrund und geotechnische Beratung

Hinweise zum Baugrund und zur geotechnischen Beratung. Informationen stellt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Freiburg zur Verfügung

#### 3.2.2 Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung

Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens, zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahmen, und ab 10.000 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.

#### 3.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Bodenschutz

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Tiefgarage, Parken unter aufgeständerten baulichen Anlagen, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).

- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von anstehendem Erdaushubmaterial) anzustreben ist. Unabhängig von den genannten Flächengrößen empfehlen wir die Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts, eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzepts für den anfallenden Bodenaushub.
- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Bei geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober-)Böden auf Gemarkung Denkingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Denkingen mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen. Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann auf der gemeindeeigenen Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.
- Auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, wird verwiesen.

### **3.2.4 Baugrund und zur geotechnischen Beratung**

Hinweise und Informationen zum Baugrund und zur geotechnischen Beratung stellt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Freiburg zur Verfügung.

### **3.3 Geotechnik**

Als Baugrund steht Braunjura  $\alpha$ , Opalinuston, an.

Den privaten Bauherren wird empfohlen, auf eigene Kosten, objektbezogene geotechnische Beratungen durch ein privates Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

### **3.4 Archäologische Denkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.:

0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 3.5 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.

<b>Pflanzenliste A</b>	
<b>Großkronige Bäume</b>	
<b>1. Ordnung</b>	
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

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

<b>Pflanzenliste C</b>			
<b>Sträucher</b>			
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

<b>Pflanzenliste D</b>
<b>Hochstämme heimischer Obstsorten</b>

Die vom *Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung Rottweil* zusammen gestellte Liste für den Obstbaumlehrpfad Denkingen-Spaichingen enthält eine Vielzahl geeigneter Obstsorten. Exemplarisch werden nachstehend nur einige Obstbaumarten und -sorten gelistet.

**Äpfel (Hochstämme)**

Jakob Lebel

Bohnapfel

Maunzenapfel

Boskoop

Danziger Kantapfel

Dürbheimer Sämling

Spaichinger Weinapfel

Bittenfelder

Roter Bellefleur

**Zwetschgen / Mirabellen (Hochstämme)**

Denkinger Hauszwetschge

Nancy Mirabelle

**Birnen (Hochstämme)**

Oberösterreichische Weinbirne

Denkinger Zuckerbirne

Heubirne

Grüne Jagdbirne

Schweizer Wasserbirne

Gelbmöstler

Gute Graue

Kolbinger Goldbirne

Wildbirne (*Pyrus communis*)

Oulins Reneklode

Große grüne Reneklode

**Aufgestellt:**

Denkingen, den .....

.....  
Rudolf Wuhrer, Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Denkingen, den .....

.....  
Rudolf Wuhrer, Bürgermeister