



Gemeinde Renquishausen  
Landkreis Tuttlingen

# Bebauungsplan

## Gewerbegebiet „Reckholder II, Erweiterung“

### Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

Planungsstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 12. Januar 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	4
4	Hinweise .....	10
5	Pflanzlisten .....	12
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	13
7	Begründung Teil A allgemein.....	16

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 20.07.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 27.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 31.07.2023	bis 01.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 24.07.2023	bis 01.09.2023
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Renquishausen übereinstimmen.

Gemeinde Renquishausen, den

---

Jürgen Zinsmayer  
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Gemeinde Renquishausen, den

---

Jürgen Zinsmayer  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 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. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Hierzu zählen folgende Nutzungen:

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

Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, solange die Lärmrichtwerte für Wohnungen durch bestehende Gewerbebetriebe und die bestehenden und genehmigten Windkraftanlagen nicht überschritten werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe jeder Art
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

### 2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

### 2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl ist mit 2,4 festgesetzt.

### 2.3 Vollgeschosse § 18 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist mit III festgesetzt.

### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,00 m.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die EFH darf höchstens 0,30 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Schnittpunkt zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hohenriedstraße).

Eine abweichende Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann nur ausnahmsweise aus verkehrs- oder entwässerungstechnischen Gründen zugelassen werden. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Obergrenze (Gebäudehöhe) zulässig.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 5 LBO für Baden – Württemberg zulässig, soweit sie die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

### 4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

### 5. Umfahr-, Wende und Parkmöglichkeiten § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Umfahr-, Wende- und Parkmöglichkeiten für An- und Auslieferungsfahrzeuge sind nach Bedarf auf dem Baugrundstück bereitzustellen.

### 6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Auf den in der Planzeichnung dargestellten nicht überbaubaren Flächen (20 m tiefer Anbauverbotsstreifen vom befestigten Fahrbahnrand der Landstraße 443) sind Hochbauten nicht zugelassen. Diese Festsetzung gilt auch für Werbeanlagen.

Sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, gilt dies nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind, sowie nicht für Photovoltaik- und solarthermische Freiflächenanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder, die in der Planzeichnung dargestellt sind, sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Bepflanzungen und Einfriedungen auf Dauer freizuhalten.

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Die Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannstation) ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

## 8. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Photovoltaik- und solarthermische Freiflächenanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb des festgesetzten Anbauverbotstreifens errichtet werden (siehe Nr. 6).

## 9. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Ausnahmsweise können aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen Leitungen auch oberirdisch verlegt werden.

Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

## 10. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Fußwege, PKW-Parkflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischenzuspeichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen.

Ausschließlich das Niederschlagswasser von LKW Fahr- und Parkflächen, Lager- und Produktionsflächen im Freien und stark frequentierten PKW-Fahrgassen ist zwischenzuspeichern und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Das auf dem Dach anfallende Oberflächenwasser ist durch eine Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen. Das Überreich ist abzuleiten.

Die Machbarkeit der Versickerungsanlage ist durch eine ingenieurgeologische Beurteilung nachzuweisen.

Ist eine Versickerung technisch nicht möglich oder wasserwirtschaftlich nicht zulässig, so ist das Regenwasser kontrolliert und verzögert in die Kanalisation abzuleiten.

In diesem Fall stellt die Gemeinde für eine Niederschlagswassermenge von 15 l/(s \*ha) ihre Kanalisation zur Verfügung.

Die Rückhalteinrichtungen (regelmäßig gedrosselt leerlaufendes Retentionsvolumen, ohne eventuelles Nutzvolumen) sind auszulegen auf ein 5-jährliches Regenereignis (gemäß koordinierter Starkniederschlagsregionalisierung und -Auswertung KOSTRA 2020 des DWD) inklusive dem

darin enthaltenen Klimaanpassungsfaktor bis 2050, bei der Auslegung wird für begrünte Dachflächen ein Abflussbeiwert von  $y = 0,2$  akzeptiert.

Es muss ein schadloser Überlauf der Rückhalteanlage gewährleistet werden.

#### 11. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen.

#### 12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen.

##### Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):

###### *Vermeidung von Vogelferlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung*

Um das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben des geplanten Bauwerkes zu minimieren, müssen bei der Planung und baulichen Umsetzung des Gebäudes die Wirkungsfaktoren gemäß dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 (LAG VSW (2021))<sup>1</sup> berücksichtigt werden. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen gemäß LAG VSW (2021)<sup>1</sup> kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko eines Bauwerkes oder Fassadenabschnittes vermieden oder vermindert werden.

##### Vermeidungsmaßnahme 2 (V2):

###### *Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung*

Um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden, muss die Baumfällung und Gehölzentnahme im Winterhalbjahr (Von Oktober bis Ende Februar) stattfinden. Der Zeitraum liegt außerhalb der Vogel-Brutzeit, sodass keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln und damit die Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) 1 BNatSchG zu erwarten ist.

##### Vermeidungsmaßnahme 3 (V3):

###### *Dachbegrünung*

Das auf Dächern anfallende Oberflächenwasser ist durch eine Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten. Die Dachflächen sind als extensiv begrünte Flächen mit einer Substratschicht von mind. 15 cm auszubilden, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Hierzu sind die Dachflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung für Dachbegrünung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.



Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind im Bereich der Dachbegrünung aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

Hinweis zur Dachbegrünung:

Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Pflanzen aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind *Sedum*-Arten (Fetthenne).

13. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 5 entnommen werden.

**PFLANZGEBOT 1 (PFG 1): *Randliche Eingrünung des Gewerbegebiets***

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50 % der Länge der Pflanzfläche heimische Laubbäume der *Pflanzliste 1* (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder Sträucher der *Pflanzliste 2* (Qualität: 60 – 100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen. Die einzelnen Heckenabschnitte sind mit einer zusammenhängenden Länge von mind. 10 m und einer Breite von mind. 3 m anzulegen. Die Pflege der Heckenabschnitte muss durch ein regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen in Abständen von ca. 10 Jahren erfolgen, wobei nicht alle Heckenabschnitte im gleichen Jahr gepflegt werden dürfen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und durch eine maximal dreimalige Mahd/Jahr mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

Die Flächen dürfen außerdem nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

Bei der Anlage von Fußwegen kann die Grünfläche unterbrochen werden.

## 4 Hinweise

### 1. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

### 2. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Tuttlingen anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

### 3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zur Sicherstellung der sachgerechten Durchführung der Bauarbeiten gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchG ein Bodenschutzkonzept vorzulegen ist.

#### 4. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 5. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Tuttlingen unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

#### 6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereiche der Gesteine des Dolomits und zuckerkörnigen Kalksteins im Unteren Massenkalk sowie des Oberen Massenkalkes (jeweils Oberjura). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Aufgestellt:**  
Balingen,

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

## 5 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Gehölze

#### Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa agrestis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



Gemeinde Renquishausen  
Landkreis Tuttlingen

# Gewerbegebiet „Reckholder II, Erweiterung“

## 6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 12. Januar 2024

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

### 1.1 Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigungen von 0° bis 15° zulässig.

Dachflächen sind zu begrünen. Ausnahmen und Befreiungen von dieser Vorschrift werden nicht zugelassen.

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften.

### 1.2 Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig. Glas ist hiervon ausgenommen.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei ist zu verzichten.

## 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

## 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 3.1 Oberflächengestaltung

Verkehrsflächen sind grundsätzlich mit versiegelten Belägen herzustellen und über eine Regenwasserbehandlungsanlage zu entwässern.

Betriebsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden oder auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, sind über einen Leichtstoffabscheider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

Sofern Schadstoffeinträge in den Boden und das Grundwasser ausgeschlossen werden können, sind Straßen, Zufahrten, Hof-, und Parkflächen ebenso wie Betriebs- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) sind nicht zulässig.

### 3.2 Einfriedungen

Einfriedungen wie offen wirkende Zäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Übersteigende Maßnahmen dürfen die max. zulässige Höhe um 0,80 m überragen.

Mit Einfriedungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Zum Boden ist mit Einfriedungen generell ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Lebende Einfriedungen wie Hecken dürfen innerhalb der planungsrechtlich festgesetzten Sichtfelder eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoffmaterialien und Kunststoffummantelungen sind nicht zulässig.

### 3.3 Beleuchtung

Die Beleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) oder soweit möglich mit geringeren Farbtemperaturen (wie 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen haben.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Renquishausen, den

Jürgen Zinsmayer  
Bürgermeister



Gemeinde Renquishausen  
Landkreis Tuttlingen

# Gewerbegebiet „Reckholder II, Erweiterung“

## 7 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 12. Januar 2024



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	18
1.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	18
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung.....	19
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	20
2	Erschließung.....	22
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	22
2.2	Energieversorgung .....	22
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	22
2.4	Starkregen und Hochwasserschutz .....	22
3	Übergeordnete Planungen.....	23
3.1	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg .....	23
3.2	Flächennutzungsplan GVV Donau-Heuberg .....	24
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	25
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	26
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	27
7	Flächenbilanz .....	27

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Plangebiets und der rechtskräftigen Bebauungspläne .	19
Abbildung 2:	Fotos vom Plangebiet .....	20
Abbildung 3:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich .....	21
Abbildung 4:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	21
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.....	24
Abbildung 6:	Ausschnitt des FNP GVV Donau-Heuberg.....	24

## ANHÄNGE

Begründung Teil B - Umweltbericht mit Grünordnungsplan .....	Anhang
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	Anhang
Natura 2000 Vorprüfung.....	Anhang
Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 BNatSchG für die Überplanung von FFH-Mähwiesenbeständen.....	Anhang
Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 BNatSchG für die Überplanung eines geschützten Biotops.....	Anhang

# 1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Renquishausen beabsichtigt mit der Arrondierung einer etwa 1,2 ha großen Fläche den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet „Reckholder II“ und der Landesstraße 443 für gewerbliche Zwecke zu nutzen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, soll der westlich angrenzende rechtskräftige und bereits bebaute Bebauungsplan „Reckholder II“ um den Bereich des Plangebietes erweitert werden.

Geplant ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) nach § 8 BauNVO. Ermöglicht werden soll eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m in abweichender Bauweise entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Reckholder II“. Abweichend zum angrenzenden Bebauungsplan sind alle Dachformen bis 15° statt 35° Neigung zulässig. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets so gering wie möglich ausfallen und Dachbegrünungen als Teil des Ausgleichskonzepts realistisch umgesetzt werden können. Das Entwässerungskonzept sieht eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor. Diesem Umstand wird mit der Verpflichtung zur Dachbegrünung ebenfalls Rechnung getragen. Des Weiteren wurde der Bebauungsplan um verschiedene natur- und klimaschutzwirksame Festsetzungen ergänzt. Dazu gehören u.a. die Verpflichtung einer Dachbegrünung für alle Dächer bzw. Dachformen und dem Verbot von Schotterflächen zur Oberflächengestaltung.

Die Ausweisung begründet sich zum einen mit einer sinnvollen und ökonomischen Verkehrerschließung, da die nach Norden verlaufende Hohenriedstraße beidseitig der Erschließung dienen kann. Mit der Ausweisung von Gewerbebauplätzen kann eine effiziente Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur erfolgen. Der Ressourcenverbrauch wird dadurch reduziert. Darüber hinaus kann mit der geplanten Erweiterung eine sinnvolle Arrondierung der randlichen Ortslage entlang der Landesstraße 443 erfolgen.

Die Ausweisung dient u.a. dem Gewerbebetrieb auf den westlich angrenzenden Gewerbeflächen im Bebauungsplan „Reckholder II“. Der im Bereich der Medizintechnik produzierende Betrieb hat in den vergangenen Jahren eine Verdreifachung der Arbeitsplätze erfahren. Solch eine dynamische Entwicklung erfordert eine vorausschauende Überplanung des Baugebiets und eine möglichst frühzeitige Sicherung von standortnahen und für das Vorhaben geeigneten Flächenreserven. Nicht zuletzt sollte aber auch bei der Standortfrage die regionale Verankerung der Mitarbeiter Berücksichtigung finden.

Das Areal eignet sich auch hinsichtlich der Topographie und einer guten verkehrlichen Anbindung für die Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbetreibenden. Im näheren Umfeld sind keine gleichartigen Flächen verfügbar. Auch das südlich angrenzende und aus kleinen Parzellen bestehende Gewerbegebiet des bereits seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplans „Vorderer Reckholder“ ist bereits vollständig bebaut. Da die hier angesiedelten Firmen in ähnlichen Bereichen tätig sind, hat sich in Renquishausen bereits ein Zentrum für Medizintechnik herausgebildet.

Die Gemeinde Renquishausen ist deshalb bestrebt den vorhandenen und zukünftigen Bedarf mit der Arrondierung des Areal entlang der Landesstraße 443 zu decken.

## 1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet daher als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten. Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Reckholder II“ aus dem Jahr 2019 an. Dieser setzt ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO fest. Des Weiteren eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4. Gemäß den örtlichen Bauvorschriften sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis 35° zulässig.

Im Süden grenzt das Areal direkt an das Gewerbegebiet „Vorderer Reckholder“ (Rechtskraft 2002) an, sodass die bestehende Bebauung und die bestehenden Erschließungsachsen quasi eine Erweiterung des Gewerbegebiets bzw. eine Fortführung der bestehenden Erschließungswege nach Norden hin in die freie Landschaft erzwingen. Im Osten grenzt unmittelbar die Landesstraße 443, an die sich, wie im Norden weitflächige Landwirtschaftsflächen mit relativ wenig Baum- oder Strauchbestand erstrecken.

Nördlich des Plangebiets befinden sich Windkraftanlagen der „Nahwärme Renquishausen GmbH“. Die Windkraftanlagen schließen durch ihren Standort eine kleine Waldfläche ein. Die am nächsten gelegene Windkraftanlage befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

Nachfolgende Abbildung zeigt die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne „Vorderer Reckholder“ (ca. 9,9 ha) und „Reckholder II“ (ca. 2,6 ha) sowie den Geltungsbereich der geplanten Erweiterung mit ca. 1,2 ha.

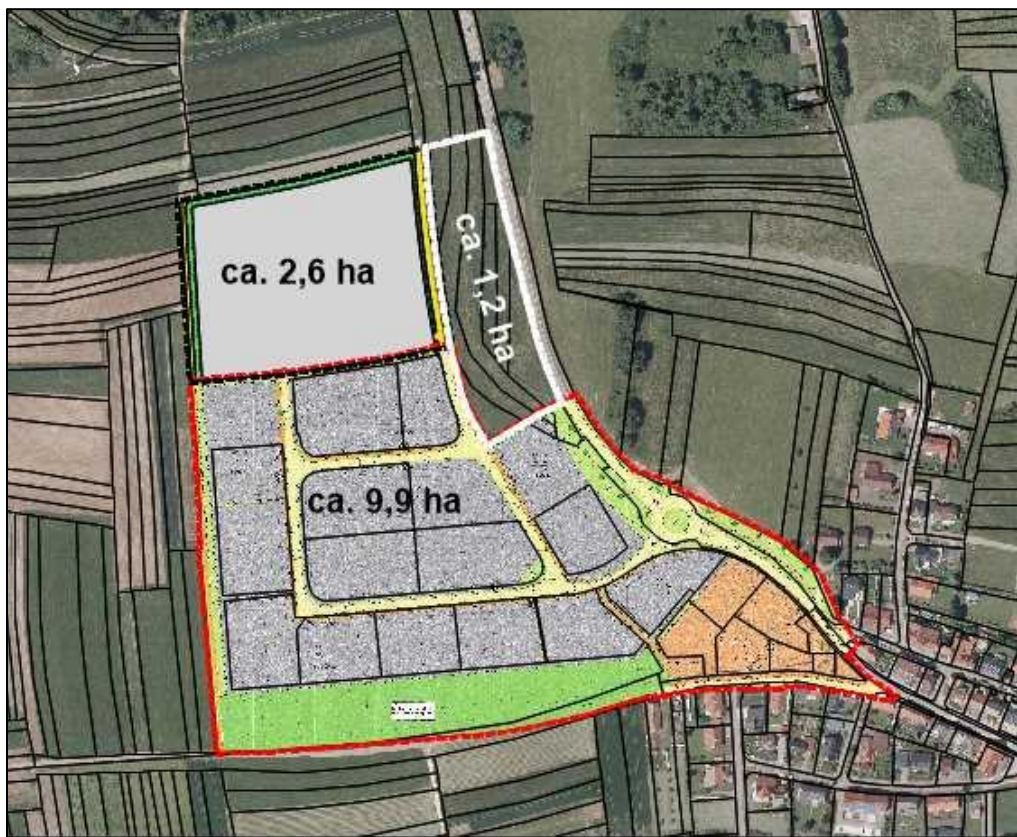


Abbildung 1: Geltungsbereiche des Plangebiets und der rechtskräftigen Bebauungspläne

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck über das Plangebiet wieder.



Abbildung 2: Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 02/2023)

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das weitgehend ebene Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Renquishausen auf einer Höhe von ca. 895 m ü. NN.

Die folgende Abbildung zeigt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

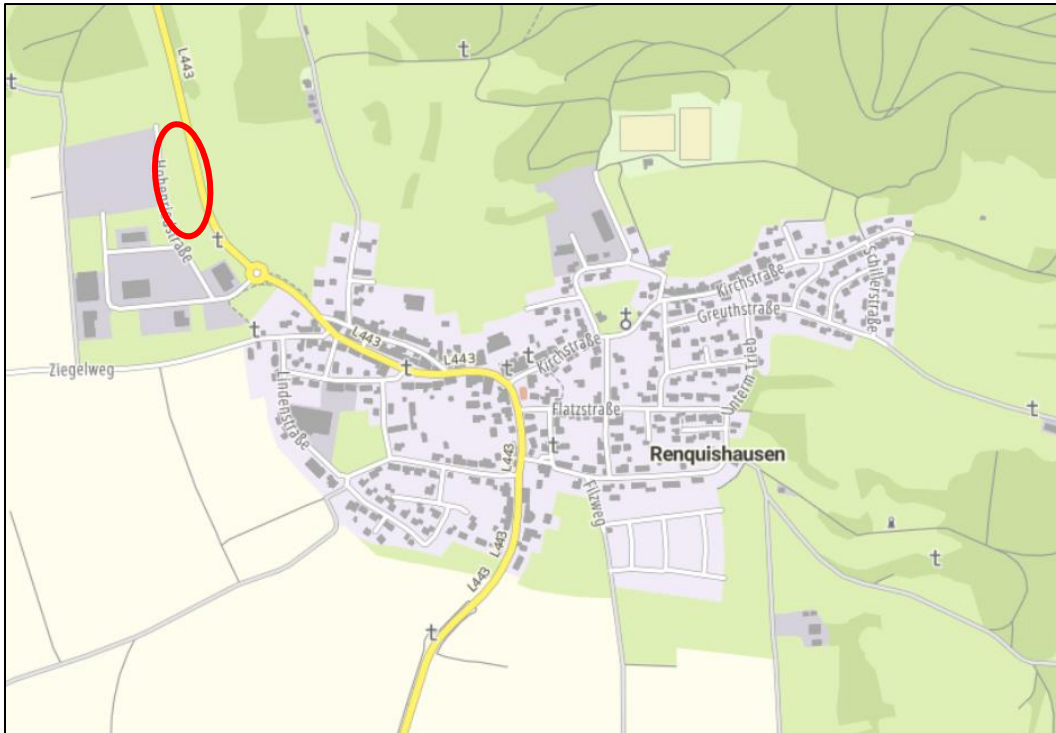


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet: rot)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Gesamtgröße von ca. 1,2 ha und umfasst vollständig das Flurstück 260/22 und Teile des Flurstücks 260.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (weiße Balkenlinie)

## 2 Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets kann direkt über die bestehende Hohenriedstraße erfolgen.

### 2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

### 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Häusliches und gewerbliches Abwasser sowie stark verschmutztes Niederschlagswasser von LKW Fahr- und Parkflächen, Lager -und Produktionsflächen im Freien und stark frequentierten PKW-Fahrgassen wird gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll innerhalb der Grundstücke zur breitflächigen Versickerung gebracht werden oder in ausreichend dimensionierten (Retentions-) Zisternen gesammelt werden. Zudem sind Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 5° extensiv zu begrünen, sodass das Regenwasser auf dem Dach zurückgehalten werden kann. Das Überreich ist abzuleiten.

### 2.4 Starkregen und Hochwasserschutz

Im Folgenden wurde eine Einschätzung des Gefährdungspotenzials von Starkregenereignissen ermittelt.

Bei Starkregen handelt es sich um ein Niederschlagsereignis mit großen Niederschlagsmengen pro Zeiteinheit. Der Deutsche Wetterdienst warnt vor Starkregen in einem dreistufigen Modell:

	In 1 Stunde	In 6 Stunden
<b>Markante Wetterwarnung</b>	15 – 25 l/m <sup>2</sup>	20 – 35 l/m <sup>2</sup>
<b>Unwetterwarnung</b>	> 25 – 40 l/m <sup>2</sup>	> 35 – 60 l/m <sup>2</sup>
<b>Extremes Unwetter</b>	> 40 l/m <sup>2</sup>	> 60 l/m <sup>2</sup>

(Quelle: <https://www.dwd.de/DE/service/lexikon/begriffe/S/Starkregen.html>)

Starkregenereignisse können zu schnell ansteigenden Wasserständen und in der Folge zu einer Überlastung von Entwässerungsnetzen und Regenrückhaltebecken führen.

Für Renquishausen (Rasterfeld 93025) ergeben sich, entsprechend der KOSTRA DWD Daten zu Starkniederschlagshöhen, die nachfolgenden Niederschlagsmengen für ein einstündiges Starkregenereignis:

Starkniederschlagshöhe [mm]								
T	1,0	2,0	5,0	10,0	20,0	30,0	50,0	100,0
60	18,0	23,5	30,9	36,4	41,9	45,2	49,3	54,8

(Quelle: StatRR\_KOSTRA-DWD-2010R\_D0060.csv)

Legende:

D = Dauer des Niederschlagsereignisses in Minuten

T = Wiederkehrzeit des Niederschlagsereignisses in Jahren

Da ein Millimeter Niederschlag einem Liter Regenwasser pro Quadratmeter entspricht, kann man den KOSTRA-DWD Daten entnehmen, dass für Renquishausen im statistischen Mittel jährlich mit einem Starkregenereignis der 1. Stufe (Markante Wetterwarnung) zu rechnen ist.

Ein Starkregenereignis der Stufe 3 (Extremes Unwetter) ist etwa alle 20 Jahre zu erwarten.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets ist eine Gefährdung durch Starkregenereignisse unwahrscheinlich. Anfallende Niederschläge können im Bereich des angrenzenden Offenlandes versickern. Aufgrund der ebenen Lage innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend, ist nicht mit einem erhöhten Abfluss in den Siedlungsbereich zu rechnen. Auch das Auftreten von Hangwasser kann ausgeschlossen werden.

Zudem befindet sich kein Überschwemmungsgebiet in der näheren Umgebung, sodass keine Schutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen, um Schäden durch Regenereignisse zu verhindern.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Im Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003 befindet sich das Plangebiet in einem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Grenz- und Untergrenzflur).

Gemäß Plansatz 3.2.2 G haben die schutzbedürftigen Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft ein besonderes Gewicht, sodass die als Grenz- und Untergrenzfluren ausgewiesenen Flächen in möglichst naturnahen Zustand gehalten werden sollen.

Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme steht der Bebauungsplan keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Ferner wird darauf verwiesen, dass der Gesamtfortschreibungsentwurf des Regionalplans, der sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindet, keine schutzbedürftigen Bereiche für das Plangebiet ausweist.

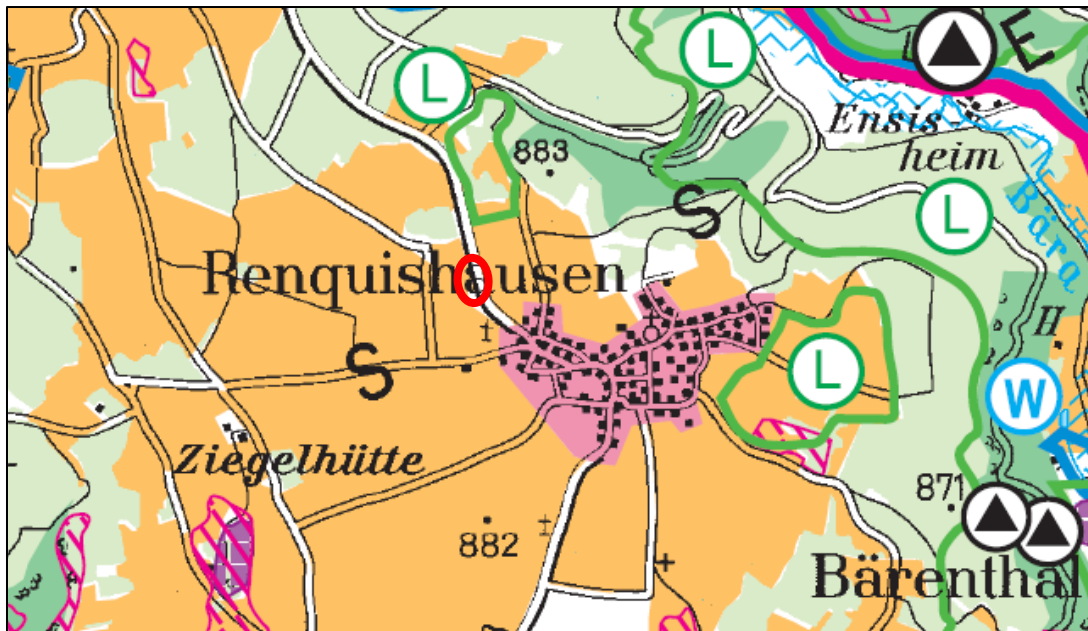


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 (ungefähre Lage: rot)

### 3.2 Flächennutzungsplan GVV Donau-Heuberg

Im Rahmen der 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im nördlichen Bereich des Plangebiets eine geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der südliche Bereich war bereits als gewerbliche Bestandsfläche enthalten.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

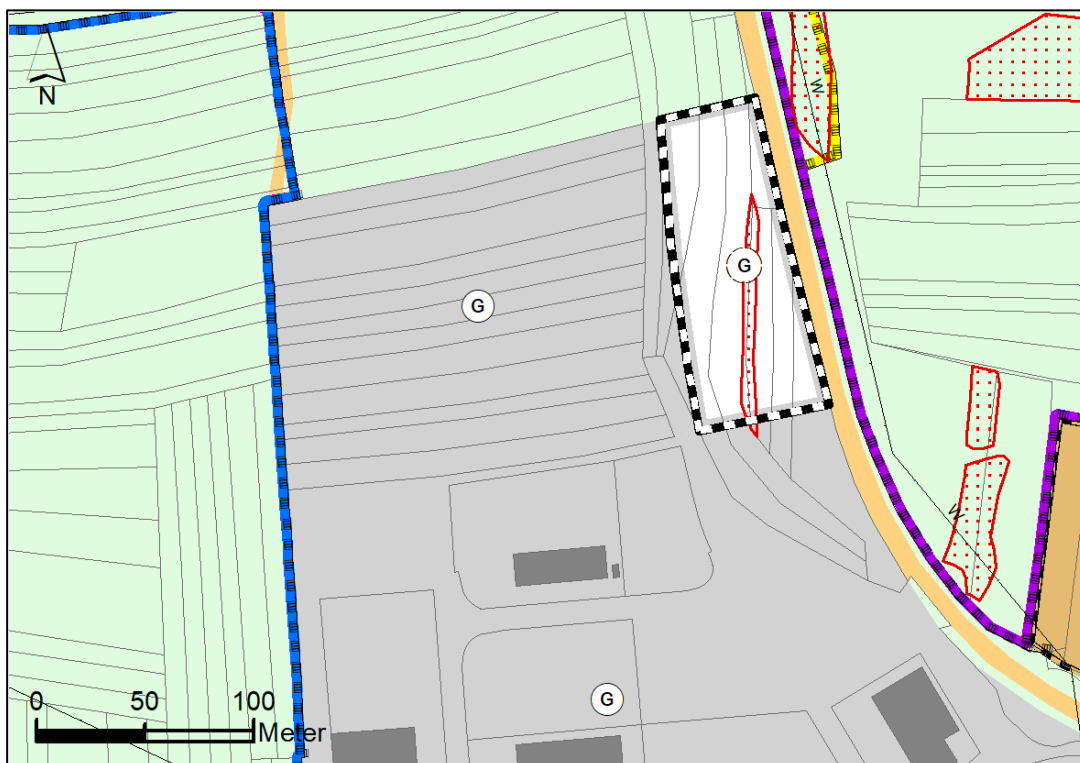


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem FNP GVV Donau-Heuberg (Geltungsbereich B-Plan: schwarze Balkenlinie)



## 4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Gewerbegebietserweiterung zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden bauliche Anlagen und Nutzungen, die nicht diesem Gebietscharakter entsprechen, ausgeschlossen. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen beschränkt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen entsprechen dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Reckholder II“.

Durch die Übernahme dieser Festsetzungen kann eine einheitliche und geordnete Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll vor auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zur Straße und den angrenzenden Grünstrukturen gewährleistet werden. Die Abgrenzung erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Gewerbebauplätze zuzusprechen. Die Vorschriften der Landesbauordnung zu den Abstandsregeln gilt weiterhin.

Aufgrund der großzügigen Baugrenzen sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Um Photovoltaikanlagen zu fördern ist jedoch festgesetzt, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, wurde entlang der L 443 eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Entsprechend den Vorgaben des Straßengesetzes sind Photovoltaikanlagen in diesem Bereich zulässig.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden. Durch eine Versickerung vor Ort kann mit dieser Festsetzung ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen und zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung geleistet werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, gewährt die Gemeinde Renquishausen das Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Plangebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Gewerbegebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Die Pflanzgebote dienen darüber hinaus dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

## 5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die jeweilige Nutzung angepasst sind. Dadurch können die Anforderungen an eine zeitgemäße gewerbliche Bebauung erfüllt werden. Des Weiteren soll mit dieser Vorschrift erreicht werden, dass die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes so gering wie möglich ausfallen und Dachbegrünungen als Teil des Ausgleichskonzepts realistisch umgesetzt werden können. Das Entwässerungskonzept sieht eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor. Diesem Umstand wird mit der Verpflichtung zur Dachbegrünung ebenfalls Rechnung getragen.

Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind spiegelnde Materialien bei der Fassadengestaltung und glänzende Materialien bei der Dacheindeckung untersagt. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als fünf Grad auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes werden Werbeanlagen auf Dachflächen ausgeschlossen. Bei beleuchteten Werbeanlagen werden für Verkehrsteilnehmer blendend wirkende Anlagen aus Verkehrssicherheitsgründen nichtzugelassen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Das Errichten von Schotterflächen ist untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen dienen bei Bedarf als Sichtschutz oder zu Sicherheitszwecken. Die Beschränkung der maximal zulässigen Höhe auf 1,80 m soll ein teilweise offen wirkendes Gewerbegebiet gewährleisten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

## 6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet befindet sich ein geschütztes Biotop sowie eine FFH-Mähwiese. Hierfür wurden Ausnahmeanträge zur Überplanung der geschützten Bereiche mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erstellt.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein FFH-Gebiet. Von einer Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung nicht auszugehen. Direkt östlich befindet sich ein Vogelschutzgebiet. Die Natura 2000 Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes ausgeht.

## 7 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: **12.000 m<sup>2</sup>**

darin enthalten:

Gewerbegebiet: **11.168 m<sup>2</sup>**

Pflanzgebot: **825 m<sup>2</sup>**

Fläche für Versorgungsanlagen **8,5 m<sup>2</sup>**

Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) **7512 m<sup>2</sup>**

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Renquishausen, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Jürgen Zinsmayer  
Bürgermeister