Gemeinde Renquishausen

Bebauungsplan „Haaggärten“

Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung

FRITZ & GROSSMANN

Projekt:	Bebauungsplan „Haaggärten“ in Renquishausen
Planungsträger:	Gemeinde Renquishausen Kolbinger Straße 1 78603 Renquishausen
Landkreis:	Tuttlingen
Projektnummer:	1365
Bearbeiter:	Dilara Kayikci, B. Sc. Stadt- & Regionalplanung Stephan Kempka, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Büroleitung:	Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 | 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 | Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Planungsstand:	Vorentwurf zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Fassung:	12. Januar 2026

FRITZ & GROSSMANN

Inhalt

1 Verfahrensvermerke 3
2 Rechtsgrundlagen 4
3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO 4
4 Hinweise 7
5 Pflanzlisten 9
6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW 12
7 Begründung 15
Umweltbericht mit Grünordnungsplan ....wird im weiteren Verfahren erstellt
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ....wird im weiteren Verfahren erstellt

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
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.

Renquishausen, den

Jürgen Zinsmayer
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Tuttlingen (§ 10 (2) BauGB) am

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

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

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

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle mit Kindergarten“.

Zulässig sind alle Nutzungen und bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle mit Kindergarten“ sind in untergeordnetem Umfang auch Gebäude und Einrichtungen zu sonstigen dem Gemeinbedarf dienenden Zwecken zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 13,50 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die maximal zulässige EFH beträgt 895,00 m ü. NN.

Diese darf um höchstens 0,5 m überschritten werden. Unterschreitungen sind zulässig.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung und für sonstige technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximal zu-lässigen Gebäudehöhe zulässig.

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

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Spielgeräte und Spielplätze sind ebenfalls in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

7. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen zu dulden.

8. Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass unverschmutztes Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Die Gründe sind auf Baugesuchsebene nachzuweisen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

9. 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.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1):

Allgemeines Pflanzgebot

Je 200 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 und 2 oder zwei heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Von den Pflanzlisten abweichende Bäume und Sträucher sind zulässig, sofern es sich um regionaltypische und standortgerechte Gehölze handelt.

Die Anpflanzung giftiger Pflanzen oder nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sind nicht zulässig.

Die bestehenden Bäume und Sträucher können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

4 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Tuttlingen anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zur Sicherstellung der sachgerechten Durchführung der Bauarbeiten gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchG ein Bodenschutzkonzept bei einer Flächenneuinanspruchnahme durch einen Vorhabenträger von über 0,5 ha (5.000 m²) der Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept vorzulegen ist. Übersteigt die Flächeninanspruchnahme einen Hektar (10.000 m²) ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen und zu benennen. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

3. Geotechnik

Der Sachverhalt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Altlasten

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

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

6. Photovoltaikpflicht

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

Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

7. Außenbeleuchtung

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

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. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

8. Vogelschlagrisiko

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren.

In diesem Zusammenhang wird auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, verwiesen. 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) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko eines Bauwerkes oder Fassadenabschnittes vermieden oder vermindert werden.

Dazu gehören folgende Maßnahmen: Die Unterteilung von großen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen in kleinere Elemente; transparente Flächen reduzieren; Muster über die Scheiben (Deckungsgrad 5 - 10%); Anbringung von Netzten, Gittern, Blenden, Jalousien, etc.; Keine UV-Markierungen oder Greifvogelsilhouetten.

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002	
Acer campestre	Maßholder, Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Renquishausen, den

Jürgen Zinsmayer
Bürgermeister

Bebauungsplan „Haaggärten“ in Renquishausen

6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand:	Vorentwurf Zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Fassung:	12. Januar 2026

FRITZ & GROSSMANN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° bis 20° zulässig.

50 % der Dachflächen sind zu begrünen.

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, wobei die Dachflächen dieser nicht begrünt werden müssen.

1.2 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen ebenso wie der Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig. Glas ist hiervon ausgenommen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur unbeleuchtete und unbewegliche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

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

3.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.2 Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen, Stellplatzflächen und Zufahrten erforderlichen Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) sind nicht zulässig.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.

4. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Renquishausen, den

Jürgen Zinsmayer
Bürgermeister

Bebauungsplan „Haaggärten“ in Renquishausen

7 Begründung

Planungsstand:	Vorentwurf Zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Fassung:	12. Januar 2026

FRITZ & GROSSMANN

Inhalt

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept 17
1.1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung 17
1.2. Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung 19
1.3. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets 20
2. Erschließung 21
2.1. Verkehrliche Erschließung 21
2.2. Stromversorgung 21
2.3. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung 21
3. Übergeordnete Planungen 21
3.1. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 21
3.2. Flächennutzungsplan 22
4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 22
5. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften 23
6. Auswirkungen Natur und Landschaft 24
7. Flächenbilanz 24

Abbildungen

Abbildung 1: Planung vom Büro Bodamer Faber Architekten BDA PartGmbB 18
Abbildung 2: Höhenabschnitte des Bestandskindergartens und des Nebengebäudes 18
Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist) 20
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 21
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem FNP GVV Donau-Heuberg unmaßstäblich 22

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Renquishausen beabsichtigt nordöstlich des Gemeindezentrums im Gewann „Haaggärten“ einen Kindergartenneubau zu errichten. Aufgrund der zu geringen Kapazitäten des sanierungsbedürftigen Kindergartens in der Kindergartenstraße, soll der Neubau diesen ersetzen. Mit der Einrichtung soll ein Beitrag zum Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes geleistet und der konkrete Bedarf in der Gemeinde gedeckt werden.

Die architektonische Planung sieht drei versetzt gereihte, zweigeschossige Gebäude mit asymmetrischen Satteldächern vor und führt damit die Gebäudegeometrie des bestehenden Gemeindezentrums fort. Der Kindergartenneubau und das Gemeindezentrum sollen über ein gemeinsames Plateau verbunden werden und ermöglichen den ebenerdigen Zutritt sowohl zur Ebene der Sporthalle wie auch zum Obergeschoss des Kindergartens. Beiden Nutzungen dient das Plateau als erweiterte Aufenthaltsfläche und möblierter Sitzbereich für Veranstaltungen.

Im Norden soll ein öffentlicher Fußweg entstehen, der das angrenzende Wohngebiet anbindet und den Zugang zum Kindergarten aus nördlicher Richtung ermöglicht. Der Weg führt weiter bis zum Feuerwehrmagazin, wo fünf weitere Stellplätze angeboten werden. Die Freifläche des Kindergartens zwischen Fußweg und Gebäude, die bisher als Retentionsbecken genutzt wurde, soll als Garten und Spielplatz umgestaltet werden. Das Retentionsbecken wird nach Norden verlagert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die gestalterischen Rahmenbedingungen sollen über Örtliche Bauvorschriften geregelt werden. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Verbindung zwischen bestehendem Gemeindezentrum und Kindergartenneubau soll der gesamte Gebäudekomplex mit Außenanlagen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Areals sicherzustellen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle mit Kindergarten“ ausgewiesen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind nur Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung des Bebauungsplans entsprechen. Dadurch werden andersartige Nutzungen ausgeschlossen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich am bestehenden Gemeindezentrum.

Die Gemeinde Renquishausen hat das Architekturbüro „BODAMER FABER ARCHITEKTEN BDA PARTGMBB, STUTTGART“ mit der Erarbeitung der Gebäudeplanung beauftragt.

Die nachfolgende Plandarstellung zeigt den favorisierten Entwurf des Realisierungswettbewerbs „Neubau/Anbau Kindergarten Renquishausen“ mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie) und geplanter Baugrenze (schwarz/blaue Doppellinie) sowie zwei unmaßstäblichen Schnittansichten.

Abbildung 1: Entwurfsplanung Realisierungswettbewerbs „Neubau/Anbau Kindergarten Renquishausen“ (BÜRO BODAMER FABER ARCHITEKTEN BDA PARTGMBB) unmaßstäblich

Abbildung 2: Schnittansichten Realisierungswettbewerbs „Neubau/Anbau Kindergarten Renquishausen“ (BÜRO BODAMER FABER ARCHITEKTEN BDA PARTGMBB) unmaßstäblich

1.2. Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Für das nach Norden abfallende Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Bauplanungsrechtlich ist der Bereich des Gemeindezentrums im Süden als Innenbereich nach § 34 BauGB und das nördlich und nordöstlich angrenzende Areal als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten.

Während das Areal von drei Seiten hauptsächlich von Wohnbebauung umschlossen wird, schließt sich in nördliche Richtung die freie und strukturreiche Wiesenlandschaft, mit einigem Baubestand an.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.

Blick von Süden auf das Gemeindezentrum mit Parkplatz und Feuerwehrzufahrt.

Blick nach Osten „hinter“ dem Gemeindezentrum im Bereich der Feuerwehrgarage auf das zukünftige Kindergartenareal.

Blick nach Süden über das Plangebiet mit Spielplatz und das Gemeindezentrum. Angrenzende Wohnbebauung im Hintergrund.

Blick nach Osten „hinter“ dem Gemeindezentrum im Bereich der Sporthalle auf das zukünftige Kindergartenareal. Das angrenzende Wohngebiet im Hintergrund.

Abbildung 3: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 12/2025)

1.3. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Renquishausen direkt an der Königsheimer Straße auf einer Höhe zwischen ca. 894 und 898 m über Normalhöhennull (NHN).

Die nachfolgenden Abbildung zeigt die ungefähre Lage des Plangebiets (rot markiert).

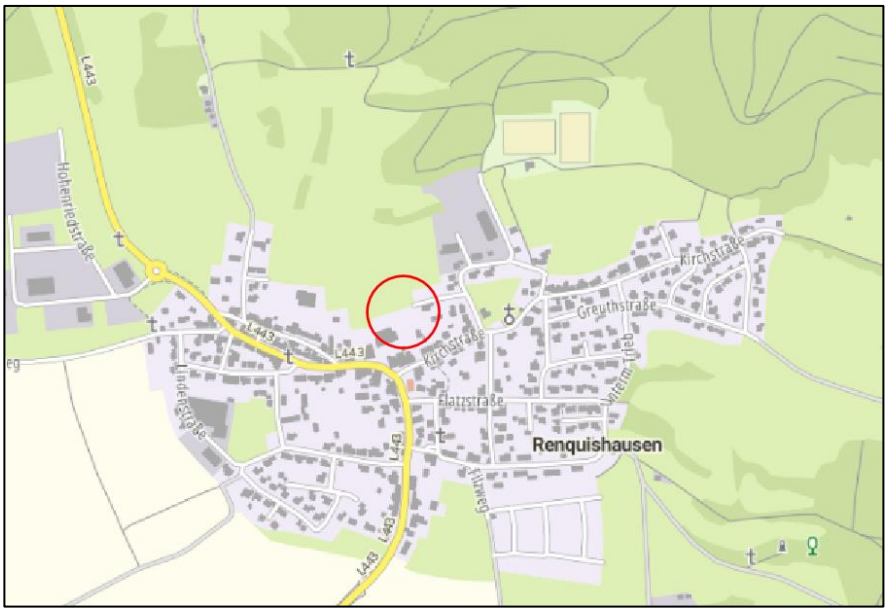

Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 0,6 ha und umfasst vollständig die Flurstücke 207, 212/1 und 219/1, 219/2, und Teile der Flurstücke 229/8 und 1622.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (schwarze Balkenlinie) mit Überlagerung der geplanten Baugrenze (schwarz/blaue Doppellinie) kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

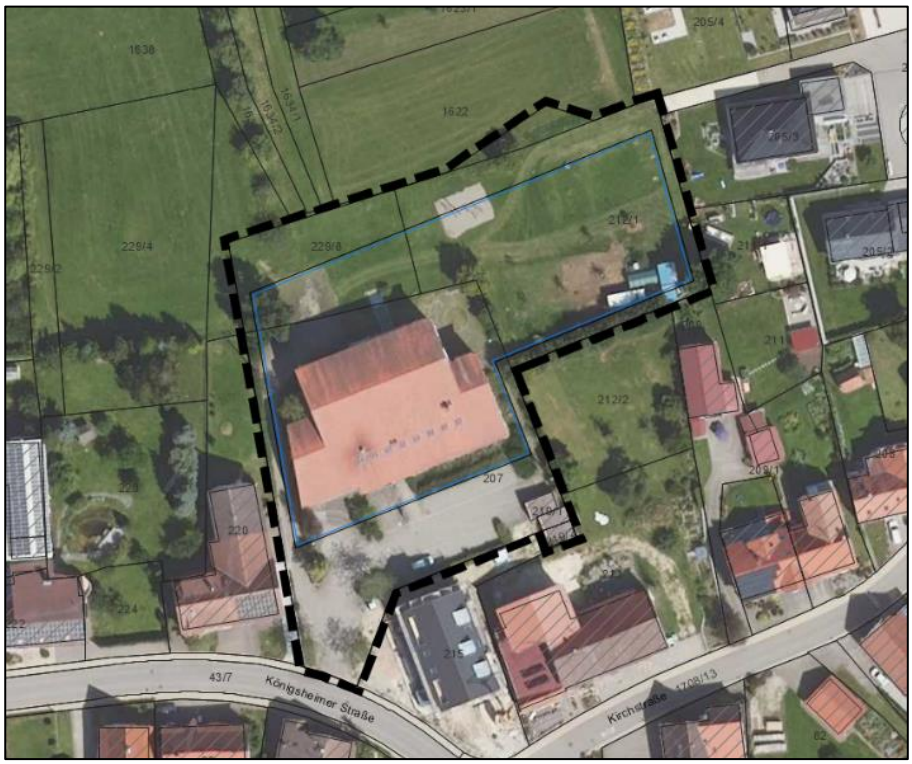

Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Luftbild: LUBW)

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die unmittelbar südlich gelegene Königsheimer Straße (Flst. 43/7). Ausreichende Parkierungsflächen sind vor dem Gemeindezentrum bereits vorhanden.

Im Norden soll ein öffentlicher Fußweg entstehen, der über die Straße „Am Neuen Brunnen“ (Flst. 205/6) das angrenzende Wohngebiet anbindet und den Zugang zum Kindergarten aus nördlicher Richtung ermöglicht. Der Weg führt weiter bis zur Feuerwehr, wo fünf weitere Stellplätze angeboten werden.

2.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

2.3. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung können durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Gewerbegebiet zurückzuhalten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 innerhalb der Siedlungsfläche. Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Im Folgenden ist ein Auszug aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 dargestellt.

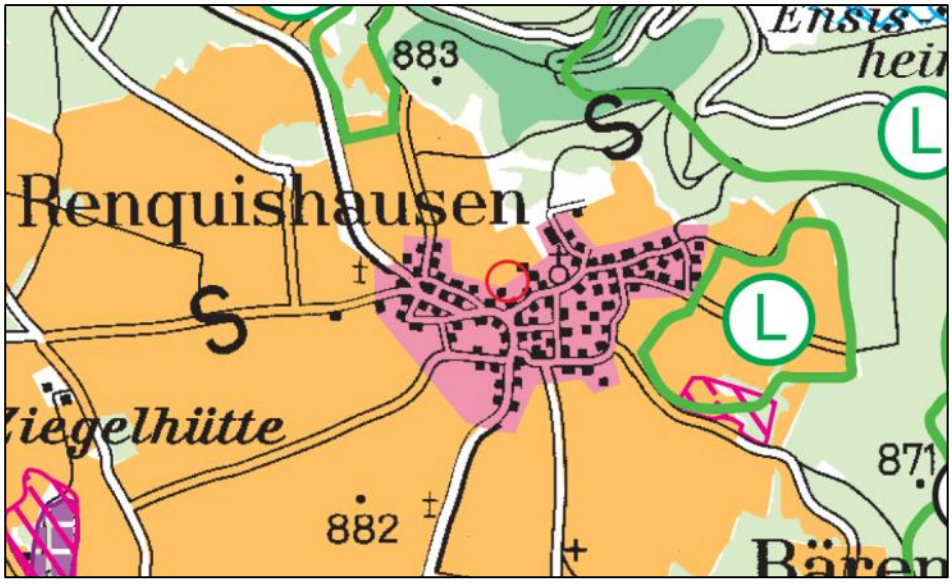

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 (ungefähre Lage = rot)

3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Donau-Heuberg weist das Plangebiet teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

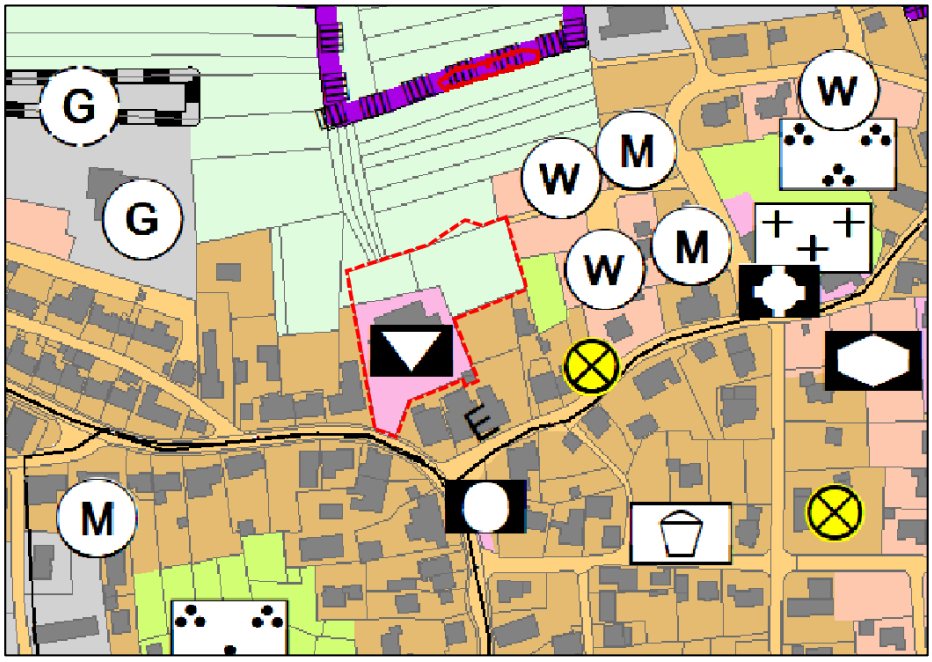

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem FNP GVV Donau-Heuberg unmaßstäblich (Plangebiet = rote Balkenlinie)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Haaggärten“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kindergartenneubau und das bestehende und direkt angrenzende Gemeindezentrum, das auch in funktionaler Verbindung zum Kindergarten steht, geschaffen. Folglich wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle mit Kindergarten“ ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Höhe der baulichen Anlagen und Höchstzahl der Vollgeschosse ergeben sich einerseits aus dem anlagenbedingten Erfordernis und andererseits aus dem Erfordernis den geplanten Neubau ortsbildverträglich zu gestalten.

Aufgrund der geplanten Kombination aus Alt- und Neubau ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich, um Gebäudelängen von mehr als 50 m zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu Straßen und Wegen sowie angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden.

Zur effizienten Ausnutzung des Plangebiets sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes sind Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit die elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Das Pflanzgebot dient zum einen der wirkungsvollen Durchgrünung des Plangebiets und übernimmt zum anderen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

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 Dachgestaltung. Durch die Zulassung aller Dachformen werden Baukörper ermöglicht, die optimal auf die Errichtung einer zeitgemäßen Kindergartentagesstätte angepasst sind.

Mit der Verpflichtung zur Dachbegrünung für alle Dachflächen werden verschiedene wasserwirtschaftliche-, ökologische-, und klimaschutzfachliche Vorteile verfolgt. Diese bestehen insbesondere 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 bei Starkregenereignissen, 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 sowie nachtaktiver Tierarten werden nur unbeleuchtete und unbewegte Werbeanlagen und dies nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

Um kleineren Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist mit Einfriedungen wie Zäunen zum Boden ein Abstand von 0,15 m einzuhalten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Stützmauern sind zur Absicherung des Hangs erforderlich und werden daher zugelassen.

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.

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

6. Auswirkungen Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt. Zur Überprüfung des spezifischen Artenspektrums und zur Abklärung, inwieweit Verbotstatbestände möglicherweise betroffen sind oder ob spezifische Maßnahmen zum Funktionserhalt erforderlich werden, wird die Durchführung vertiefender Untersuchungen für die genannten Artengruppen empfohlen. Die darauf aufbauende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind außerdem 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 werden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und werden im weiteren Verfahren erstellt und der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB als Anhang beigefügt.

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m²
Größe des Geltungsbereichs	5.929
darin enthalten:	
Fläche für Gemeinbedarf	5.929

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Renquishausen, den

Jürgen Zinsmayer
Bürgermeister