



Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Flächennutzungsplan	2
1.3	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.4	Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) nach § 8 BauNVO.....	4
1.5	Städtebauliches und funktionales Entwicklungskonzept.....	4
1.6	Erschließung	5
1.7	Planungsverfahren	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3	Bauweise	7
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	7
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
3.1	Dachform / Dachneigung / Gestaltung	8
3.2	Grundstücksgestaltung.....	8
3.3	Einfriedungen	8
3.4	Werbeanlagen	9
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	9
4	UMWELTBELANGE / GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN.....	9
5	NIEDERSCHLAGSWASSER.....	10
5.1	Regenwasserableitung	10
6	HINWEISE	10
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
8	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	11
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	11



Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Denzlingen kann seit einiger Zeit der Nachfrage nach Gewerbeflächen nicht nachkommen. Die noch wenigen freien Gewerbegrundstücke sind in privater Hand und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Um dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen zur Expansion, Umsiedlung aus den Wohn- und Mischgebieten und Neugründungen gerecht zu werden bzw. weitere Abwanderungen von Betrieben zu verhindern, ist die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen erforderlich. Mit dem Bebauungsplan „Geringfeldele Süd 2. BA“ wird die bereits im Jahr 1998 begonnene Gewerbebebietsentwicklung Geringfeldele Süd konsequent fortgeführt. Durch die bereits vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur sind wesentliche Voraussetzungen der Gebieterschließung gegeben. Das zukünftige Gewerbegebiet „Geringfeldele Süd 2. BA“ wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) entwickelt. Mit einer Fläche von ca. 2,7 ha kann der derzeitige und zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen kurzfristig gedeckt werden. Die Notwendigkeit der Gebietsentwicklung ist durch vorliegende Flächenreservierungen von bestehenden Betrieben und Anfragen zu Neuan siedlungen bzw. Umsiedlungen begründet. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets „Geringfeldele Süd 2. BA“ wird die heutige suboptimale Ausnutzung der verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen deutlich verbessert. Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- *Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Ausweisung von entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen zur Umsiedlung, Neugründung oder Erweiterung*
- *Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort und Verhinderung von Kaufkraftabfluss.*
- *Bündelung von Gewerbebetrieben an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort.*

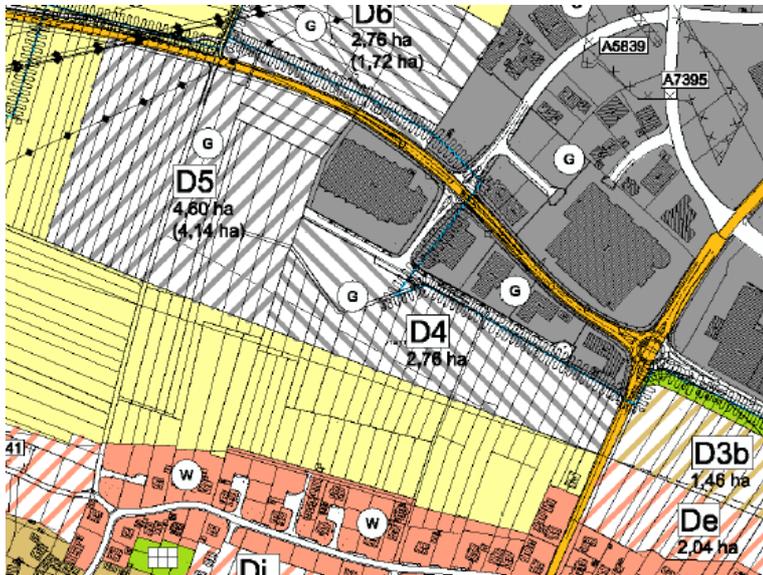
1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen, Vörstetten, Reute vom 06. Juli 2006 weist die Fläche als künftige Gewerbefläche (D4) aus. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurde empfohlen, die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet für nichtstörende Betriebe zu entwickeln. Der Bebauungsplan „Geringfeldele Süd 2. BA“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche D4 ist im nachfolgenden Ausschnitt dargestellt.



Begründung

Auszug FNP



1.3 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet mit ca. 2,7 ha liegt südlich der Marie-Curie-Straße bzw. südlich angrenzend an den Bebauungsplan „Geringfeldele Süd 1. BA“ und westlich der Kirchstraße. Im Jahr 1998 wurde mit dem Bebauungsplan „Geringfeldele Süd 1. BA“, eine Fläche von ca. 2,3 ha als Gewerbegebiet erschlossen und die hierfür notwendige verkehrliche und technische Infrastruktur baulich hergestellt. Die verkehrliche und technische Infrastruktur ist in Qualität und Quantität bereits auf die Erweiterung und sinnvolle Ergänzung eines südlich der Marie-Curie Straße gelegenen zweiten Bauabschnitts des Gewerbegebiets ausgelegt. Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus folgendem Plan-ausschnitt sowie dem Luftbild:

Abgrenzungsplan





Begründung

Luftbild



1.4 Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) nach § 8 BauNVO

Der Planbereich „Geringfeldele Süd 2. BA“ hat zum Wohngebiet „Mattenbühl“ eine Entfernung von ca. 90 bis 120 Meter. Die Fläche zwischen diesen Baugebieten wird landwirtschaftlich genutzt. Um eine gegenseitige Beeinträchtigung von Wohnen und Gewerbe zu minimieren wird die Fläche des Bebauungsplanes „Geringfeldele Süd 2. BA“ als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) entwickelt. Die Einschränkung besteht darin, dass die vom Gebiet ausgehenden Lärmemissionen lediglich den Werten eines Mischgebietes entsprechen dürfen obwohl die Nutzungen aus § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässig sind. Das Gebiet dient somit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch den Zuschnitt des zukünftigen GEE mit der durchgehenden Erschließungsstraße Marie-Curie-Straße und mit Grundstückstiefen von ca. 60 m bis max. 100 m und einer Stichstraße mit Wendehammer ist das Gebiet auch für Kleinparzellierungen für hochwertige Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit entsprechender Anzahl an Arbeitsplätzen geeignet.

1.5 Städtebauliches und funktionales Entwicklungskonzept

Der Planungsbereich rundet die bestehenden Gewerbeflächen nach Süden ab. Obwohl sich im südlich gelegenen Bereich „Mattenbühl“ mit einem Abstand von ca. 90 m bis 120 m ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt hat, soll an der gewerblichen Nutzung des Planbereiches festgehalten werden. Dies ist vor allem durch das knappe Flächenangebot an Gewerbeflächen der Gemeinde Denzlingen bedingt. In den letzten Jahren haben verschiedene an-, erweiterungs- und umsiedlungswillige Unternehmen Gewerbeflächen angefragt. Die Gemeinde ist aus wirtschaftlichen und politischen



Begründung

Gründen daran interessiert, neben der Attraktivität als Wohnstandort auch die Funktion als Arbeitsplatzstandort (Kombination von Wohnen und Arbeiten) zu erhalten und zu verbessern. Dies gilt insbesondere für zukunftsfähige Gewerbebetriebe, wie diese in den angrenzenden Gewerbeflächen bereits vorhanden sind und die hohe Ansprüche an das Arbeitsumfeld haben. Durch die gute Erreichbarkeit des Plangebietes über die Umgehungsstraße, die Fuß- und Radwegeverbindungen und die Anbindung an den ÖPNV sind die Voraussetzungen erfüllt.

1.6 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist über die Marie-Curie-Straße/ Vörstetter Straße zur B3 gesichert. Die Marie-Curie-Straße ist bereits vorhanden und derzeitig einseitig nach Norden durch das Gewerbegebiet Geringfeldele Süd 1.BA bebaut. Bis auf eine kurze Stichstraße mit entsprechendem Wendehammer und öffentliche Parkplätze ist die Erschließung somit größtenteils bereits vorhanden.

1.7 Planungsverfahren

26.06.2014	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
17.07.2014	Frühzeitiger Erörterungstermin zur Öffentlichkeitsbeteiligung
Schreiben vom 26.06.2014	Frühzeitige Behördenbeteiligung
22.03.2016	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
15.04.2016 bis 17.05.2016	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
xx.xx.xxxx	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur erneuten Offenlage
xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange gem. § 4 (2) BauGB
xx.xx.xxxx	Behandlung der in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Beschluss des Bebauungsplanes der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.



Begründung

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gebietsart

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung besteht darin, dass die vom Gebiet ausgehenden Lärmemissionen lediglich den Werten eines Mischgebietes entsprechen dürfen obwohl die Nutzungen aus § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässig sind. Das Gebiet dient somit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Durch die Festsetzung als GEE soll gewährleistet werden, dass die vorhandene Wohnnutzung insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet Mattenbühl nicht wesentlich negativ beeinträchtigt wird und gleichzeitig dem Bedarf an dringend benötigten Gewerbeflächen nachgekommen wird.

2.1.2 Nutzungen, die ausnahmsweise zulässig sind

Wohnungen

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, soweit diese den betrieblichen und rechtlichen Erfordernissen entspricht (Betriebsleiterwohnung). Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss, Untergeschoss und Kellerräumen ist ausgeschlossen. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall durch die zuständige Baurechtsbehörde. Von Seiten der Gemeinde ist gewünscht, dass die Fläche entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung weitest möglich hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung genutzt werden. Die Beschränkung der Wohnnutzung auf die Obergeschosse stellt sicher, dass diese nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung möglich ist und somit keine reinen Wohngebäude entstehen. Entsprechende Flächen würden ansonsten nicht der Zielnutzung (Gewerbe) zur Verfügung stehen.

Verkaufsflächen

Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher, die mit einem Produktionsbetrieb oder Handwerksbetrieb verbunden sind, sind ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsfläche darf maximal 10% der Geschossfläche, jedoch höchstens 200 m² betragen (Handwerkerprivileg). Hierdurch soll den Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, ihre Ware an der Stätte der Produktion in einem untergeordneten Maß direkt zu vermarkten.

2.1.3 Ausgeschlossene Nutzungsarten

Das GEE soll primär den Bedarf an produzierendem Gewerbe decken. Einzelhandelsbetriebe werden daher ausgeschlossen, da die Gemeinde diese schwerpunktmäßig in der Ortsmitte ansiedeln möchte.

Im Gemeindegebiet sind bereits zwei Tankstellen vorhanden, wovon sich eine aktuell in der Umsiedlung befindet. Der örtliche Bedarf ist damit ausreichend gedeckt. Tankstellen werden daher ausgeschlossen.

Da in den angrenzenden Gewerbegebieten Steinbühl I und Steinbühl II jeweils eine Vergnügungsstätte vorhanden ist, ist im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet eine entsprechende Nutzung nicht zweckdienlich da die vorhandenen Einrichtungen derzeit den Bedarf decken. In einer Kumulation derartiger Betriebe auf derart kleiner Fläche wird die Gefahr städtebaulicher und funktionaler Missstände gesehen. Vergnügungsstätten werden daher ausgeschlossen.



Begründung

Im Gewerbegebiet Steinbühl II sowie in den Gewerbegebieten Türleacker und Türleacker West sind bereits größere Anlagen für sportliche Zwecke vorhanden, die an diesen Standorten auch gestärkt werden sollen. Diese Anlagen versorgen die Gemeinde Denzlingen bereits weit über den eigenen Bedarf hinaus, weshalb zusätzliche Anlagen für sportliche Zwecke im GEE nicht zulässig sein sollen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen mitzurechnen. Um mit dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden bebaubaren Grund und Boden sparsam umzugehen, ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung lt. Bebauungsplanvorschriften) erfolgen.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird auf 12,00 m festgesetzt um den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, ihre Grundstücke wirtschaftlich zu nutzen und dennoch eine mit der Umgebung verträgliche Bebauung zu sichern.

2.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um einen optimalen Betriebsablauf und eine Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der angestrebten Nutzung zu ermöglichen. Dennoch wird die Beeinträchtigung für die umliegende Bebauung durch die Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 50,0 m sowie durch die Einhaltung von Grenzabständen gering gehalten.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“. Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und den Grundstückeigentümern dennoch die Möglichkeit zu geben, frei über die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu bestimmen. Die unbebauten Flächen sind als Grünfläche anzulegen. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen, um den Umweltbelangen (Klima, Grundwasser, etc.) Rechnung zu tragen. Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um den Bereich an den öffentlichen Flächen einsehbar und offen zu gestalten. Insbesondere soll die städtebauliche Qualität des Areals hierdurch sichergestellt werden. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn die Zufahrt ausschließlich über die Grundstückszufahrt und innere Fahrgassen erfolgt, um öffentliche Parkplätze nicht zusätzlich zu beschränken bzw. zu reduzieren.



Begründung

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung

- 3.1.1** Die zulässige Dachneigung wurde zum besseren Einfügen vom Bebauungsplangebiet „Geringfeldele Süd 1. BA“ übernommen. Die Hauptbaukörper dürfen eine Dachneigung von maximal 30° aufweisen.
- 3.1.2** Die Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen darf 0-5° betragen, damit diese baulich untergeordnet in Erscheinung treten. Die Dächer sind extensiv zu begrünen, um einen ökologischen Ausgleich zu schaffen und Regenwasser zurück zu halten. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden, um der Bedeutung von regenerativen Energien Rechnung zu tragen.
- 3.1.3** Gauben, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig, da sie die Dachfläche bei der geringen zulässigen Dachneigung zu stark dominieren würden. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten (z. B. Aufzugschächte, Lüftungsschächte etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind von der Außenwand min. 1,50 m einzurücken. Eine Aufständigung der energieerzeugenden Aufbauten darf max. 1,50 m Höhe betragen. Diese Festsetzungen erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Anlagen baulich untergeordnet in Erscheinung treten und die Gewerbetreibende die Gebäude dennoch entsprechend ihrer betrieblichen Abläufe frei beplanen können.
- 3.1.4** Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik müssen blendfrei ausgeführt werden, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung ausgehen.

3.2 Grundstücksgestaltung

- 3.2.1** Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden, da es aktuell kaum Unterschiede in der Topographie gibt und diese auch zukünftig vermieden werden sollen.
- 3.2.2** Müll- und Recyclingtonnenplätze sind dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen, um die Vorbereichszonen der Grundstücke zu ordnen. Ein negatives Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der hierzu ausgerichteten privaten Flächen soll vermieden werden. Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind ausschließlich heimische, nicht allergene Pflanzen zu verwenden (s. Grünordnungsplan).

3.3 Einfriedungen

- 3.3.1** Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, um den Betrieben die Möglichkeit zu geben, ihre Grundstücke abzugrenzen. Die Einfriedungen sind einzugrünen um dem hohen Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet durch Pflanzen entgegenzuwirken und ein positives städtebauliches Erscheinungsbild zu wahren. An der südlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen nur nördlich des privaten Grünstreifens zulässig, um zu vermeiden, dass die gewerbliche Nutzung in den Grünstreifen hineinragt. Die Eingrünung nach Süden soll ein attraktives Erscheinungsbild in Richtung des Gebietes „Mattenbühl“ sicherstellen.



Begründung

3.4 Werbeanlagen

- 3.4.1** Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters an der Stätte der Leistung zulässig. Bei Grundstücken, die an der Südseite an den festgesetzten Grünstreifen angrenzen, sind nach Süden ausgerichtete Werbeanlagen unzulässig, um eine Beeinträchtigung des bestehenden Wohngebietes „Mattenbühl“ auszuschließen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig, um eine Störung der angrenzenden Baugebiete in den Nachtstunden zu vermeiden.
- 3.4.2** Die Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche, jedoch bis max. 7m² Ansichtsfläche zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Die Angaben gelten je Fassadenseite. Hierdurch soll die Beeinträchtigung umliegender Gebiete minimiert und die städtebauliche und gestalterische Qualität in ästhetischer Natur gesichert werden.
- 3.4.3** Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamter u.ä. sind unzulässig, da sie negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und das Gesamterscheinungsbild haben.
- 3.4.4** Freistehende Werbepylone zur Präsentation des ansässigen Unternehmens und zur Preisanzeige sind auch zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze zulässig. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 6,00 m gemessen ab Oberkante Straße nicht überschreiten. Fahnenmasten zu Werbezwecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m mit innenliegenden Zugseilen zulässig. Die Sichtdreiecke der Straßeneinmündungen müssen berücksichtigt werden. Die Festsetzungen erfolgen, um den Betrieben die Möglichkeit zu geben, Ihr Unternehmen zu präsentieren, wobei über die Höhenbeschränkungen eine Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung erreicht wird.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

- 3.5.1** Zur Verhinderung von „oberirdischen Leitungen“, die das städtebauliche Erscheinungsbild / Ortsbild beeinträchtigen, sind Niederspannungsleitungen im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

4 UMWELTBELANGE / GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die Gegenüberstellung von Eingriffen und den Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation lässt sich laut Umweltbericht wie folgt zusammenfassen:

- eine ausgeglichene Situation für die Schutzgüter Mensch/ Erholung
- geringfügige Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild
- erhebliche Ausgleichsdefizite bestehen für die Schutzgüter Biotope, Tiere, Boden, Wasser.

Da es sich bei den letztgenannten vier Schutzgütern um jeweils erhebliche Abweichungen von einer ausgeglichenen Bilanz handelt, werden externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos erforderlich.

Insgesamt wird die alle Schutzgüter einbeziehende Gesamtbetrachtung als eine ausgeglichene Eingriffs- / Ausgleichssituation beurteilt.

Bei Umsetzung aller Maßnahmen bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen im Naturhaushalt



Begründung

und Landschaftsbild zurück. Der Ausgleich externer Maßnahmen erfolgt aus dem Ökokontoguthaben. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Emmendingen. Maßnahmen zum Artenschutz sind gemäß Brutvogelkartierung bereits vor Baubeginn erforderlich, sie werden ebenfalls durch die Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde gesichert: Pflanzung von 6 Hochstamm-Obstbäumen auf Flst. 2364/2 und 2364/3. Auf die detaillierten Ausführungen (Bestandsaufnahmen, Bewertungen) des beigefügten Umweltberichtes wird verwiesen.

5 NIEDERSCHLAGSWASSER

5.1 Regenwasserableitung

Für das gesamte Baugebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept umfaßt sowohl die Regenwasserableitung wie auch die Regenwasserbehandlung. Das Konzept liegt bei der Gemeinde Denzlingen vor und ist durch spätere Grundstückseigentümer bei der Bebauung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen finden ihre Begründung in den Ansprüchen an die Leistungsfähigkeit der Systeme im Hinblick auf notwendige Retentionsmaßnahmen und die aufgrund des Verschmutzungsrisikos erforderliche Behandlung der Niederschlagswasser.

Aufgrund der begrenzten Abflussmenge Q_{max} ist eine teilweise Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem zukünftigen eingeschränkten Gewerbegebiet „Geringfeldele Süd 2. BA“ erforderlich. Zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation wird somit für jedes Grundstück eine Retentionsanlage (z.B. Drosselzisterne und / oder Mulden-Rigolen-Element) festgesetzt. Die Art und Größe dieser Anlage wird wie folgt definiert:

Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von min 1,85 m³ in Form von bewirtschaftbarem Rückhaltevolumen ohne Brauchwassernutzung zur Verfügung zu stellen.

Eine Brauchwassernutzung kann dabei variabel gestaltet werden.

Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinne zu verstehen, d.h. der Regenwasserabfluss des bewirtschaftbaren Volumens muss mit einer Drosselung von 0,58 l/s je 100 m² angeschlossene befestigte Fläche erfolgen.

6 HINWEISE

Im Bebauungsplan wurden Hinweise zur Ver- und Entsorgung, Grundwasserschutz und zur Geologie aufgenommen, da sie bei einer Bebauung von Bedeutung sind.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Bebauungsplan wurde eine nachrichtliche Übernahme aufgenommen da sie bei einer Bebauung von Bedeutung ist.

**Begründung**

8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Einige Grundstücke im Plangebiet befinden sich in derzeit in privater Hand. Die Gemeinde Denzlingen ist bestrebt, diese Grundstücke zu erwerben, um eine schnelle Umsetzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Sofern dieses nicht möglich ist, wird zur Bodenordnung ein amtliches Umlegungsverfahren durchgeführt.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	27.780 m ²
Davon:	
Bauflächen	22.887 m ²
Verkehrsflächen Straßen	565 m ²
Verkehrsflächen Parkplätze	1015 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.265 m ²
Private Grünflächen	758 m ²
Landwirtschaftlicher Grünweg	890 m ²
Öffentliche Stellplätze	46 Stück
Baumpflanzung	21 Stück

Gemeinde Denzlingen, den

Holleman, Bürgermeister