



Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan „Geringfeldele Süd 2. BA“ der Gemeinde Denzlingen (Landkreis Emmendingen)

Bestehend aus:

Teil A: Rechtsgrundlagen

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

Teil C: Örtliche Bauvorschriften

Teil D: Hinweise

A: RECHTSGRUNDLAGEN

- des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 und berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501),
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S.1).

B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Art der baulichen Nutzung

(1) Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO aus. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Im Erdgeschoss bzw. Keller- oder Untergeschoss sind keine Wohnungen zulässig.

(3) Von den in § 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind i.V.m. § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungstätten

Hiervon ausgenommen, das heißt zulässig sind: Verkaufsflächen bis zu 10 %, maximal 200 m² Verkaufsfläche als untergeordnete Nebenanlage eines Handwerksbetriebes (Handwerkerprivileg).

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Festsetzung der Traufhöhe bestimmt. Das Maß ergibt sich durch die Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.

Die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzte Grundflächenzahl kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden (siehe auch § 4).

Die Traufhöhe wird von Oberkante Randstein der Marie-Curie-Straße, Mitte Gebäude bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand gemessen.

§ 3

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind bei offener Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.
2. Mindestens 20 % der privaten Gewerbegrundstücksflächen sind als Mindestbegrünungsanteil mit Anschluss an den gewachsenen Boden unversiegelt zu halten und als Grünfläche anzulegen.
3. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 darf in Ausnahmefällen bis zu einer GRZ von 0,8 ausgenutzt werden (§ 17 BauNVO). Der Überschreibungsbetrag ist wahlweise folgendermaßen auszugleichen:
 - als extensive Dachbegrünung in gleicher Flächengröße
 - als Fassadenbegrünung mit raschwüchsigen Kletterpflanzen und entsprechender Rankhilfe. Pro 10 m² Überschreibungsfläche ist eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 5

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

1. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Soweit entlang der Straße und dem Gehweg öffentliche Stellplätze geplant sind, sind dahinterliegende Stellplätze nicht gestattet, es sei denn, die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt ausschließlich über die Grundstückszufahrt und betriebseigene Fahrgassen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Erschließungsanlagen und der Baugrenze sind als unversiegelte Grünfläche zu erhalten; Diese Flächen sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

§ 6
Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Z. 20 und 25 BauGB)

1. Im „Zeichnerischen Teil“ werden Pflanzgebote für Einzelbäume, Baumreihen und Strauchpflanzungen festgesetzt.
2. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.
Artenempfehlung für Bäume: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Esskastanie, Elsbeere.
Artenempfehlung Sträucher: Liguster, Bluthartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Felsenbirne, Alpenjohannisbeere, Heckenrose, Hundsrose.
3. Qualität und Größenbindung der Bäume: Hochstämme mind. 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt.
4. Bei allen Baumpflanzungen muss die Baumscheibe mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein.
Pro angefangener 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum nachzuweisen (Mindestbepflanzung). (Hinweis: Wegen der gleichzeitigen Festsetzung von Versickerungsanlagen wurde die Anzahl der Pflanzgebote von üblicherweise 1 Baum pro 500 m² auf 1 Baum pro 1.000 m² herabgesetzt.)
5. Bei mehr als 4 nicht überdachten Stellplätzen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum pro angefangenen 5 Stellplätzen zu pflanzen. Dabei können außer den zwischen den Stellplätzen gepflanzten Bäumen auch die im unmittelbaren Randbereich gepflanzten Bäume angerechnet werden. Die Bäume sind zu 50% auf die Mindestbepflanzung anrechenbar.
Das im Plan dargestellte private Pflanzgebot am südlichen Gebietsrand ist mit heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Wuchshöhe muss mindestens 3,0 m betragen. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 30 Gehölze zu pflanzen. Artenempfehlung: Feldahorn, Liguster, Bluthartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Felsenbirne, Heckenrose, Hundsrose.
6. Die Umsetzung des Pflanzgebotes ist im Bauantrag nachzuweisen.
7. Auf die Festsetzung des Mindestbegrünungsanteils der privaten Gewerbegrundstücksflächen in § 4 der Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

C: Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

§ 1
Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ auszubilden.
Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

§ 2
Einfriedigungen

Einfriedigungen sind generell bis zu 2 m Höhe zulässig. Die Einfriedigungen sind einzugrünen. An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten bzw. sind Einfriedigungen nur nördlich des privaten Grünstreifens zulässig.

§ 3
Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 5 % der Fassadenfläche und maximal 7 m² zulässig. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Die Gesamthöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen

nicht überschritten werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u.ä. sind unzulässig.

§ 4

Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

§ 5

Niederschlagswasserversickerung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

1. Das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-Rigolen-Element so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Im Extremfall ist die Forderung zu erheben, dass der Vorfluter (Schwanen) durch das von den jeweiligen Baugrundstücken abgeleitete Oberflächenwasser weder qualitativ noch quantitativ zusätzlich belastet wird. Davon abweichend kann abzuleitendes Oberflächenwasser entsprechend den verfügbaren Reserven aus der wasserrechtlichen Genehmigung für das Baugebiet „Geringfeldele Süd 1. BA“ dem Vorfluter zugeleitet werden. Das hierfür erforderliche Wasserrechtsverfahren wird im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt.
2. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen (DWA-Arbeitsblatt A 138).
3. Versickerungsmulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und mit Wiesensaat, Bodendeckern oder Hochstauden zu begrünen. Baumpflanzungen sollen einen Abstand von der Oberkante der Versickerungsanlage einhalten, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht.
4. Unzulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird.
5. Bei Überlauf von Zisternen ist die Versickerung des entsprechenden Regenwassers in den vorhandenen Versickerungsanlagen zu gewährleisten
6. Im Einzelnen ist das Bodengutachten vom 05.11.1999 für das Baugebiet „Geringfeldele Süd 1. BA“ analog anzuwenden. Das Bodengutachten ist als Anlage beigefügt.

D: HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Die Verkehrsflächen auf den Grundstücken sollten so kleinflächig wie möglich gehalten werden. Die Flächen sollten möglichst wassergebunden befestigt werden.
2. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes „Mauracher Berg“ (Zone III B) sind zu beachten.
3. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstücke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
4. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen zum Bodenschutz zu beachten.
5. Mit kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalt des Untergrundes ist zu rechnen. Der

Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei geotechnischen Fragen wird ein objektbezogenes Baugrundgutachten durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Die maximale Gründungstiefe des Bauvorhabens darf 221,30 m ü.N.N. nicht unterschreiten. Im Baugebiet ist das Auftreten von Schichtwasser verbreitet, deswegen ist wasserdichte Bauweise bis Geländeoberkante erforderlich.

Denzlingen, den 22.03.2016

Siegel

Markus Hollemann, Bürgermeister