

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung des maximalen Wertes der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen anhand der maximalen Traufhöhe (TH max.) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max.).

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

1.2.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Dachfirst. Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe bzw. die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der östlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante der Brestenbergstraße) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen).

1.2.3 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 nicht mitzurechnen.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens 25 cm über der Oberkante der östlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante der Brestenbergstraße) liegen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

1.4.1 Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.3 Die Ausrichtung der baulichen Anlagen wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

1.5.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,5 m aufweisen. Bezugspunkte sind die Oberkante der an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante der Brestenbergstraße) an der Mitte der entsprechenden Anlage (senkrecht zur Straße gemessen) sowie der höchste Punkt der baulichen Anlage.

1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die maximale Anzahl der Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- eine Wohneinheit je Einzelhaus

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Für die Dächer sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig.
- 2.1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zu errichten und extensiv zu begrünen.
Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude oder für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.
- 2.1.4 Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik sind reflektionsarm und somit blendfrei auszuführen.

2.2 Gauben / Dacheinschnitte der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Gauben oder Dacheinschnitte sind zulässig. Die Breite der Gauben und Dacheinschnitte gemeinsam darf 1/3 der Hauslänge pro Hausseite nicht überschreiten.
- 2.2.2 Die untere Begrenzung der Gauben und Dacheinschnitte muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.2.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.
- 2.2.4 Der Dachansatz von Gauben und Dacheinschnitten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Unterhalb der Gaube müssen mindestens drei Ziegelreihen oder 0,8 m der Dacheindeckung durchlaufen.
- 2.2.5 Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

2.3 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die talseits sichtbare Wandhöhe der Hauptgebäude darf maximal 6 m aufweisen. Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

2.4 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 2.4.2 Müll- und Recyclingtonnenplätze sind dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen.

2.5 Einfriedungen / Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Der Erschließungsstraße (Brestenbergstraße) zugewandte Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße.
- 2.5.2 Der Erschließungsstraße (Brestenbergstraße) zugewandte Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Ausgenommen hiervon sind Stützmauern, die für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen notwendig werden. Diese dürfen bis zu einer Höhe von 2 m errichtet werden.
Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße.
- 2.5.3 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind im kompletten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.5.4 Maschendraht und Drahtzäune sind im kompletten Plangebiet nur mit Heckenvor- oder -hinterpflanzung zulässig.
- 2.5.5 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung im kompletten Plangebiet nicht zulässig.

2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind im Baugebiet nicht zulässig. Satellitenschüsseln sind an die Farbe der Dacheindeckung anzugleichen.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet *Mauracher Berg* (LSG-Nr. 3.16.010). Die entsprechenden Vorgaben sind zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet *Mauracher Berg Tb III + IV* (WSG-Nr. 316067). Die entsprechenden Vorgaben sind zu berücksichtigen.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

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- Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.2.1 **Allgemeine Bestimmungen:**

- 4.2.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 4.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.2.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.2.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.2.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 4.2.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 4.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.2.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.3 Abfall und Bauschutt

- 4.3.1 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 4.3.2 Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
- 4.3.3 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.3.4 Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8982.31/37 zu verfahren.
- 4.3.5 Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen. Materialproben können in Absprache durch das Landratsamt Emmendingen - Untere Abfallrechtsbehörde oder Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - genommen werden.
- 4.3.6 Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise auf einer Deponie mit Basisabdichtung (heutige Hausmülldeponie oder Deponie für belastetes Erdaushub- und Abbruchmaterial) zu entsorgen.
- 4.3.7 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit der Technischen Verwaltung zu klären.
- 4.3.8 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

4.4 Baumpflanzungen

Bei der Grünflächenplanung sollte, insbesondere bei Wohnbebauung, auf allerge-
ne Pflanzen wie Hasel, Erle und Birke verzichtet werden.

4.5 Grundwasser

4.5.1 Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies
unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde - anzuzei-
gen.

4.5.2 Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von
Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4.5.3 Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grund-
wasserableitungen nicht zugestimmt werden.

4.5.4 Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.

4.5.5 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, keine
Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

4.5.6 Die Baugrube sowie Fundament- und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial
(kein Bauschutt) aufzufüllen. Es dürfen keinerlei Abfälle in die Baugrube bzw.
Fundament- und Leitungsgräben eingebracht werden.

4.5.7 Eine Erfassung der Grundwassermenge / des Oberflächenwassers ist bei Einlei-
tung in den Mischwasserkanal erforderlich, da diese in der Baugrube gefassten
Wässer zum Abwasser werden und somit nach Satzung gebührenpflichtig sind
(gesplittete Abwassergebühr). Der Nachweis kann über eine Zählerinheit oder
rechnerisch vereinfacht über erfasste Pumpenstunden und Fördermenge/Std. ge-
führt werden. Eine Sedimentabsetzung vor Einleitung ist erforderlich.

4.6 Leitungen Dritter

4.6.1 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Leitun-
gen Dritter vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum
Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel, Leitungen
etc. informieren.

4.6.2 Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Stra-
ßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwen-
dig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitplan) so früh als
möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, den entsprechenden Lei-
tungsträgern mitzuteilen.

4.7 **Deutsche Bahn**

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Gemeinde Denzlingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Hollemann, Bürgermeister

Der Planverfasser

