



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

1 RECHTSGRUNDLAGEN:

1.1 Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- 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) in der Fassung 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),
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung 09.11.2010 (GBl. S. 793), zu-letzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. S. 1)

1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

- 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 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

Der Bebauungsplan weist Sondergebiet für Kfz-Handel und Dienstleistungen gem. § 11 BauNVO, unterteilt in SO 1, SO 2 und SO 3 aus.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

2.1.1 Sondergebiet SO 1 (§11 Abs. 2 BauNVO)

- Fremdenbeherbergung
- Anlagen für soziale Zwecke
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomische Einrichtungen

2.1.2 Sondergebiet SO 2 (§11 Abs. 2 BauNVO)

- Kfz-Werkstatt in Verbindung mit Kfz-Zubehör
- Kfz- und Zweiradhandel
- Tankstelle / Waschstraße
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke



Bebauungsvorschriften

2.1.3 Sondergebiet SO 3 (§11 Abs. 2 BauNVO)

- Kfz-Werkstatt in Verbindung mit Kfz-Zubehör
- Kfz- und Zweiradhandel
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke
- Fremdenbeherbergung
- Gastronomische Einrichtungen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung 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.). Attikageschosse sind allseitig um mindestens 1,50 m zu den darunter liegenden Geschossen einzurücken. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

2.2.2 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. Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist zulässig, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung lt. Bebauungsplanvorschriften) erfolgen.

2.2.3 Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des höchstgelegenen Vollgeschosses. Attikageschosse werden nicht zur Berechnung der Traufhöhe sondern nur zur Berechnung der Gebäudehöhe herangezogen.

Die Höhe von Attikageschossen wird gemessen zwischen der Oberkante Dachhaut des darunterliegenden Geschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dachfirst.

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 angrenzenden Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen).

Die Gebäudehöhe darf einschließlich Attikageschoss maximal 11,50 m betragen.

2.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind bei offener Bauweise auch Gebäudelängen von über 50,0 m.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche



Bebauungsvorschriften

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn die Zufahrt ausschließlich über die Grundstückszufahrt und innere Fahrgassen erfolgt.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2.6 Wohnungen

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, soweit diese den betrieblichen und rechtlichen Erfordernissen entspricht. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss, Untergeschoss und Kellerräumen ist ausgeschlossen. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall durch die zuständige Baurechtsbehörde.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Gauben / Dachaufbauten und Dacheinschnitte

3.1.1 Im SO 1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig.

3.1.2 Im SO 2 und SO 3 sind alle Dachformen außer Tonnendächern mit einer Dachneigung von 0-33° zulässig. Zur beispielhaften Darstellung sind Schemaschnitte im zeichnerischen Teil aufgezeigt.

3.1.3 Die Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen darf 0-5° betragen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.

3.1.4 Gauben, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind von der Außenwand min. 1,50 m einzurücken. Eine Aufständering der energieerzeugenden Aufbauten von max. 1,50 m ist zulässig.

3.1.5 Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik sind reflektionsarm und somit blendfrei auszuführen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.

3.2 Grundstücksgestaltung

3.2.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.



Bebauungsvorschriften

- 3.2.2** Müll- und Recyclingtonnenplätze sind dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen. Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden (s. Grünordnungsplan).

3.3 Einfriedungen

Entlang der Elzstraße sind natürliche Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m gemessen ab Oberkante Elzstraße zulässig. Künstliche Einfriedungen sind straßenseitig blickdicht zu begrünen.

Im weiteren Planbereich sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die Einfriedungen sind entweder sightdurchlässig zu gestalten oder wahlweise durch Hecken einzugrünen.

3.4 Werbeanlagen

- 3.4.1** Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 24.00 Uhr zulässig.

- 3.4.2** Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche, jedoch bis max. 7m² Ansichtsfläche zulässig. Die Gesamthöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Die Angaben gelten je Fassadenseite.

- 3.4.3** Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamter u.ä. sind unzulässig.

- 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.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

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

4 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der im Grünordnungsplan (Karte2) dargestellten Maßnahmenfläche A1 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Entwicklung eines Mischtyps aus Nasswiese und Fettwiese mittlerer Standorte im Bereich der

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

„Roter Brühl“

Bebauungsvorschriften

ehemaligen landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen
- Entwicklung eines Mischtyps aus Nasswiese und gewässerbegleitender Hochstaudenflur auf einem 5,0 -6,0 m breiten Streifen entlang der Glotter.

Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß Bebauungsplan sind 16 standortgerechte, gebietsheimische Laubgehölze zu pflanzen. Davon sind 11 Bäume im Straßen- und Gehwegbereich zu pflanzen. Bei den Pflanzungen im Straßen- und Gehwegbereich sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Zitter-Pappel	Populus tremula
Gemeine Mehlsbeere	Sorbus aria
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Resista-Ulme	Ulmus resista, Sorten „New Horizon“, „Regal“, „Rebella“
Stiel-Eiche	Quercus robur

Auf der Maßnahmenfläche A1 sind weiterhin fünf standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen. Als zu pflanzende Baumarten werden Stieleiche (Quercus robur) und Zitterpappel (Populus tremula) festgelegt. Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden. Zuchtformen oder abweichende Farbvarianten erfüllen das Pflanzgebot nicht.

4.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Der im Grünordnungsplan (s. Karte 2) dargestellte Bereich der Feldhecke entlang der Elzstraße ist zu erhalten.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (FACHBEITRAG SCHALL)**5.1 Immissionen**

In der Planzeichnung sind im Baugebiet Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (Lärmpegelbereiche LPB III bis IV) festgesetzt. An lärmzugewandten Fassaden innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (erschieden im Beuth-Verlag) entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.



Bebauungsvorschriften

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämm-Maß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße (erschieden im Beuth-Verlag)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB)	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Im Baugebiet ist an Schlafräumen, die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Hiervon darf abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. ausnahmsweise im Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

5.2 Emissionen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgen.

Teilfläche	L_{eq} in dB(A)/m ² tags	L_{eq} in dB(A)/m ² nachts
TF 1	55	39
TF 2	55	40
TF 3	55	40
TF 4	55	40
TF 5	60	40
TF 6	60	50



Bebauungsvorschriften

Für die Immissionsorte, die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents LEK plus dem Zusatzkontingent LEK_{zus}, das in der nachstehenden Tabelle angegeben ist, ersetzt werden. Der Winkel 0° entspricht dabei der Ausrichtung nach Norden.

Gradangaben

Sektor	Anfangs- Winkel [°]	End- Winkel [°]	L _{EK,zus} Tag in dB(A)/m ²	L _{EK,zus} Nacht in dB(A)/mdB(A)/m ²
A	242,1°	350,0°	0	0
B	350,0°	12,1°	4	4
C	12,10°	92,2°	0	0
D	92,20°	242,1°	5	5

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im Gauß-Krueger-System (3 Grad breite Streifen) folgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung festgelegt:

X	Y
3418140,00	5325740,00

Der gutachterliche Nachweis der Einhaltung des sich aus dem Emissionskontingent LEK ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingentes L des einzelnen Betriebes ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den zum Betriebsgrundstück nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von bestehendem Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Betriebe und Anlagen sind auch ohne Gutachten dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) nachweislich um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den aus dem festgesetzten Emissionskontingent resultierenden Immissionsbeitrag LIB überschreitet, soweit sichergestellt ist, dass die im Bebauungsplan festgelegten Schutzziele (Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung aller vorhandener und vorgesehener Schallquellen i.S.d. TA Lärm) eingehalten werden.

6 HINWEISE

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die gemeindlichen Anlagen gesichert.

Abwasserleitungen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der



Bebauungsvorschriften

Abwassersatzung der Gemeinde Denzlingen an die öffentlichen Kanäle anzuschließen.

6.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sollen nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (22.03.1999) durch Versickerung mit vertretbarem Aufwand soweit als möglich beseitigt werden.

Ist eine Versickerung aufgrund der topographischen Lage, des Grundwasserstandes (Abstand mittlerer Höchstwasserstand (MHW) zum OK-Gelände mind. 1,00 m) oder der Beschaffenheit des Bodens nicht möglich, sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. zeitlich versetzten Einleitung des Regenwassers in den öffentlichen Kanal zu entwickeln (z.B. Retentionszisterne). Drosselabfluss 0,2 l/s pro 100 m² angeschlossene versiegelte Fläche.

Im Falle einer Versickerung von Niederschlagswasser hat dies schadlos zu erfolgen. Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 zu bemessen und auszuführen. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Muldenform über eine mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht oder dergleichen versickert wird. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch eine gutachterliche Stellungnahme nachzuweisen.

6.3 Geologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden. Eine Übersicht über die vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Es wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Wasserschutzgebiet

Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes „Mauracher Berg“ (Zone III B) sind zu beachten.

7.2

Die Verkehrsflächen auf den Grundstücken sollten so kleinflächig wie möglich gehalten werden. Die Flächen sollten möglichst wassergebunden befestigt werden.

Gemeinde Denzlingen, den

Holleman, Bürgermeister