

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

INHALT

1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1.1	Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen	2
1.2	Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	3
2.3	Geschossigkeit (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)	3
2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)	3
2.5	Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (1) Nr. 1, §9 (3) BauGB)	4
2.6	Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 17, 19 BauNVO).....	4
2.7	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	4
2.8	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	4
2.9	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO).....	5
2.10	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).....	5
2.11	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	5
2.12	Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)	5
2.13	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	6
2.14	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB).....	6
2.15	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	6
2.16	Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	7
2.17	Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)	7
2.18	Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	8
2.19	Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).....	8
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
3.1	Dachform/Dachneigung/Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	11
3.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	11
3.3	Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	11
3.4	Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO).....	12
3.5	Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO).....	12
3.6	Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)	12
4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB).....	14
4.1	Wasserschutzgebiet	14
5	HINWEISE	14
5.1	Geologie: Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aufgrund Stellungnahme vom 26.09.2022	14
5.2	Altlasten: Hinweis des Landratsamtes Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 23.09.2022 und 28.09.2022 bzw. 20.03.2024.....	14
5.3	Grundwasserstände: Hinweis des Landratsamtes Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 29.09.2022 und 20.03.2024	15
5.4	Grünplanung: Hinweis des Landratsamtes Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 16.09.2022 und 20.03.2024	15
5.5	Bodendenkmale: Hinweis des Landesamts für Denkmalpflege aufgrund Stellungnahme vom 11.03.2024	15

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 (§ 4 BauNVO)

Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 3 sind unzulässig.

Auch ausnahmsweise unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Ferienwohnungen
- Gartenbaubetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Anzahl der Vollgeschosse und
- Höhe der baulichen Anlagen.

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

2.3 Geschossigkeit (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

2.3.1 Die maximal zulässige Geschossigkeit der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 gilt eine Mindest-Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.4.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technisch bedingte Dachaufbauten sowie Dachaufbauten, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, um bis zu maximal 2,00 m überschritten werden.

2.4.3 Die festgesetzte Höhe kann durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser ohne Aufenthaltsräume, die der Zugänglichkeit von Dachterrassen dienen, um maximal 3,00 m überschritten werden, sofern sie mindestens einen Abstand von 1,50 m von den Gebäudeaußenkanten einhalten.

2.4.4 Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 2.4.5** Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe wird die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) nach Bauantragsunterlagen definiert.
- 2.4.6** Die maximale Gebäudehöhe von oberirdischen Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,00 m - bezogen auf die tatsächliche Geländeoberfläche des Baugrundstücks nach Ausführung der Baumaßnahme - begrenzt. Den oberen Bezugspunkt der Gebäudehöhe bildet der höchste Punkt der Dachfläche.
- 2.5 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (1) Nr. 1, §9 (3) BauGB)**
- 2.5.1** Als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gilt die Oberkante des Rohfußbodens.
- 2.5.2** Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird per Planeinschrieb für die jeweiligen Baufenster (in Meter ü. NHN) festgesetzt.
- 2.5.3** Die jeweils festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe darf um bis zu 30 cm überschritten werden.
- 2.6 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 17, 19 BauNVO)**
- 2.6.1** Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene Grundflächenzahl.
- 2.6.2** Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist § 19 BauNVO maßgeblich.
- 2.6.3** Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Terrassenflächen, etc.) sind auf die Grundflächenzahl voll anzurechnen.
- 2.6.4** Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 (4) S. 2 u. S. 3 BauNVO).
- 2.7 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 2.7.1** Festgesetzt ist in WA 1, WA 2 und WA 4 die offene Bauweise.
- 2.7.2** In WA 3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.
- 2.7.3** In WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 2.7.4** In WA 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.
- 2.8 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 2.8.1** Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.
- 2.8.2** Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist in WA1, WA2, WA3 und WA4 bis zu einer Tiefe von 1,50 m durch ebenerdige Flächen für Erdterrassen einschließlich Terrassenüberdachung sowie Balkone auf der gesamten Länge zulässig.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 2.8.3** Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge bis zu einer maximalen Tiefe von 0,8 m überschreiten. Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1 m überschreiten.
- 2.9 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 2.9.1** Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 2.9.2** Nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.9.3** Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, dauerhaft einzugrünen. Nach Möglichkeit ist hierfür eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm vorzusehen. Tiefgaragen dürfen hierbei maximal 80 cm aus dem Gelände (Baugrundstück nach Herstellung der Baumaßnahme) herausragen.
- 2.10 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 2.10.1** Oberirdisch hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur hinter der straßenseitigen Baugrenze (Baufensterflucht) zulässig. Bei Grundstücken, die an zwei Straßenräume grenzen, sind beide Baugrenzen (Baufensterfluchten) maßgebend. In den Bereichen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den überbaubaren Grundstücksflächen sind diese unzulässig.
- 2.10.2** In WA 3 und WA 4 sind abweichend zu 2.10.1 überdachte Fahrradabstellanlagen auch in den Bereichen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen zur Abstellung von Hausmüll, sofern ein Abstand von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten und eine Größe von 40 m³ umbautem Raum nicht überschritten wird.
- 2.10.3** Fahrradabstellplätze gelten nur dann als hochbauliche Nebenanlagen im Sinne dieser Vorschrift, wenn sie mit Überdachung errichtet werden.
- 2.10.4** Nebenanlagen, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten (wie z.B. Wege), sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 2.11 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- In den zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind Straßen, Fuß-/Radwege, Straßenbegleitgrün und Entwässerungsanlagen zulässig. Die Aufteilung der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.
- 2.12 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
- 2.12.1** Zeichnerisch festgesetzt ist eine Fläche mit Zweckbestimmung Elektrizität zur Errichtung eines Trafo-Gebäudes.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.12.2 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Nahwärme sind sowohl Trafo-Gebäude als auch Technikgebäude für die zentrale Wärmeversorgung des Gebiets zulässig.

2.13 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

2.13.1 Anlagen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser sind in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen allgemein zulässig.

2.13.2 Öffentliche und private Grünflächen mit einer Mindestfläche von 100 m² sind zu begrünen. Zielbiotop ist mindestens Intensivgrünland, empfohlen wird eine Weiterentwicklung als extensive Fettwiese, welche abschnittsweise 1 x jährlich gemäht wird. Das Mahdgut ist nach 2 – 14 Tagen zu entfernen. Die Ansaat hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen. Auf kleinen, extensiv genutzten Bereichen sollte die Dicke Trespe (*Bromus grossus*) in Verbindung mit Ackerbegleitkräutern angesät werden.

2.13.3 Öffentliche Grünflächen kleiner 100 m² sind ebenfalls zu begrünen.

2.13.4 Die im Bebauungsplan dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

2.14 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

2.14.1 Die Grundstücke sind in ihrer Höhenlage an die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen anzugleichen. Die zulässige Höhe von Stützmauern zum öffentlichen Verkehrsraum hin wird dabei auf max. 80 cm begrenzt. Gegebenenfalls entstehende Höhendifferenzen zwischen der Oberkante der Stützmauer und der realisierten Erdgeschossfußbodenhöhe dürfen durch Ausbildung eines Gefälles auf dem Grundstück überbrückt werden.

2.14.2 Geringfügige Abweichungen bei der Aufschüttung nach 2.14.1 an die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe sind zur Angleichung an den Höhenverlauf der direkt angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Die Ausbildung eines Gefälles auf den jeweiligen Grundstücken zur Anpassung an den natürlichen Höhenverlauf des Geländes ist ebenfalls zulässig. Punktuell höhere Aufschüttungen können auf den der Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksteilen im Rahmen der Landschaftsgestaltung zugelassen werden.

2.14.3 Das vollständige Abgraben von Untergeschossen ist nicht zulässig. In WA1 und WA2 sind Abgrabungen bis 1,00 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und max. bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

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

2.15.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten zentralen Versickerungsmulden sind zu begrünen. Das naturschutzfachliche Zielbiotop ist in Bezug auf den ökologischen Wert mindestens eine Fettwiese mittlerer Standorte/Ruderalvegetation, ggf. könnte auch eine Weiterentwicklung in Richtung einer naturschutzfachlich höherwertigeren Nasswiese oder Hochstaudenflur erfolgen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind 2x jährlich vor der ersten Hauptblüte und ca. 6-8 Wochen danach zu mähen, das Mahdgut ist nach 2-14 Tagen abzuräumen.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.15.2 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Abflussbeiwert von 0,7 oder besser; z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.

2.15.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu installieren und auf das erforderliche Maß zu reduzieren.

2.15.4 Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

2.16 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

2.16.1 Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) min. 12-14 cm zu pflanzen. Ist die Pflanzung aufgrund der Grundstückseinteilung, Tiefgarage etc. nicht möglich, ist eine Fassadenbegrünung durchzuführen. Dabei sind anstatt eines Baumes mindestens vier Kletterpflanzen zu verwenden.

2.16.2 Im Bereich der Verkehrsflächen sind insgesamt 20 Laubgehölze (Hochstamm, Stammumfang min. 16 cm) an den vorgegebenen Standorten zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen sind dabei möglich. Die Größe der Baumscheiben sollte mindestens 2,5 m x 2,5 m betragen.

2.16.3 Im Bereich des Bebauungsplans sind auf den öffentlichen Grünflächen mindestens 27 Laubbäume (Hochstämme, Stammumfang min. 16 cm) zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorte der Gehölze sind unverbindlich und können den örtlichen Gegebenheiten/Planungen angepasst werden.

2.16.4 Folgende Gehölze sind für die Pflanzungen geeignet:

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Zitter-Pappel	Populus tremula
Wildobst	z.B. Wildbirne, Holzapfel, Mispel, Mehlbeere
Obstgehölze	Diverse Sorten

Es sollten nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden.

2.17 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

2.17.1 Die festgesetzten Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust der Gehölze sind diese entsprechend der in 2.16.4 aufgeführten Arten nachzupflanzen.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.18 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Per Planeintragung LR1 festgesetzt wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Energieversorgung Denzlingen.

2.19 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

2.19.1 Lärmpegelbereiche:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

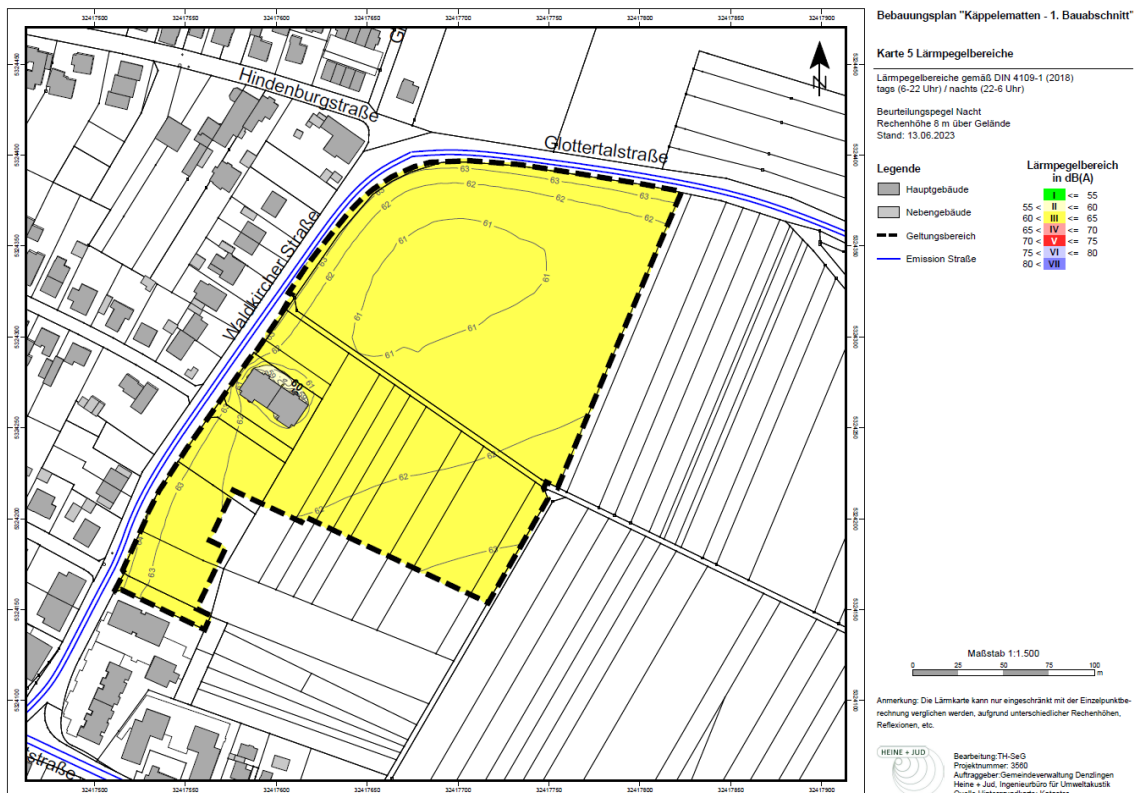


Abbildung – Kennzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Rechenhöhe 8 m über Gelände, unmaßstäblich. Gelb = Lärmpegelbereich III. Original siehe schalltechnische Untersuchung

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.19.2 Lüftungseinrichtungen:

Für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

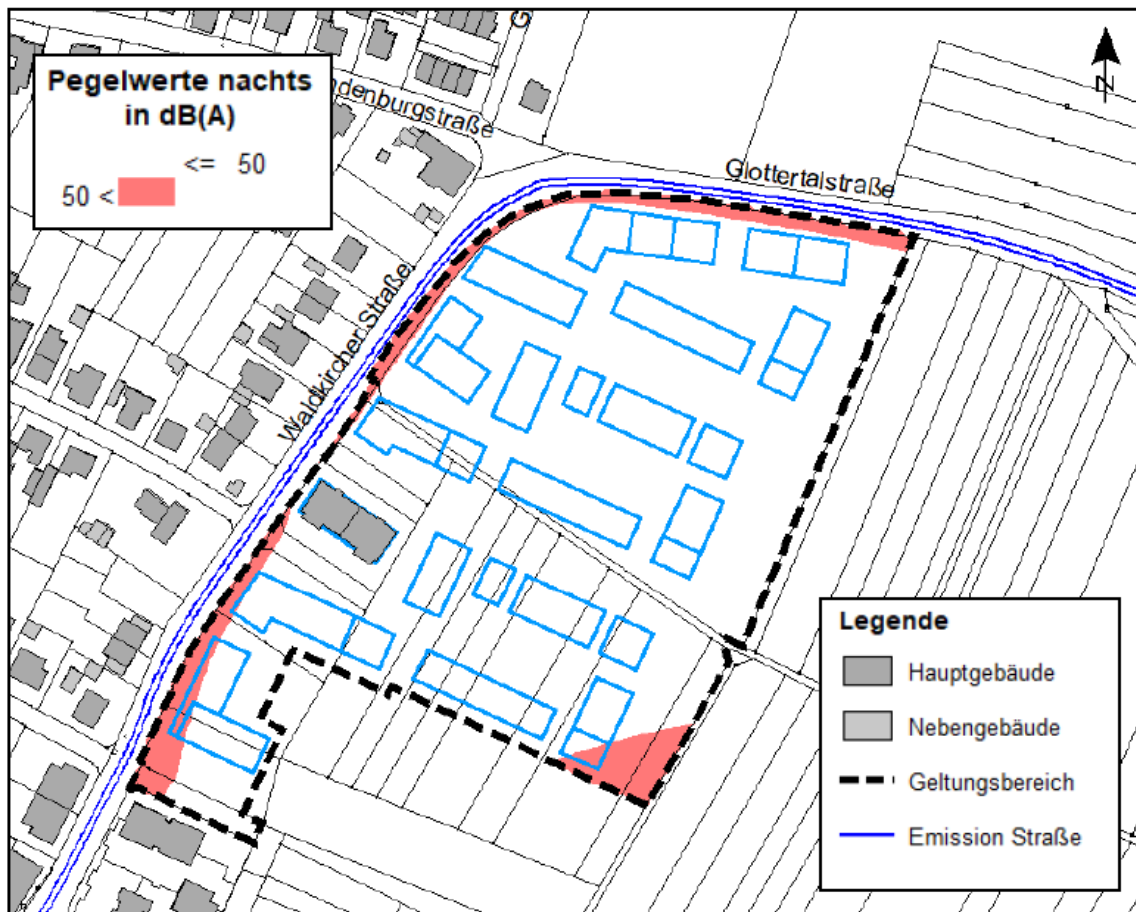


Abbildung – Kennzeichnung Lüftungseinrichtungen (hellrot: Pegelwerte nachts > 50 dB(A)), Rechenhöhe 8 m über Gelände, unmaßstäblich, Original siehe schalltechnische Untersuchung

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.19.3 Orientierung der Aufenthaltsräume:

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. d. DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

3.1.1 Die maximale Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 10 Grad.

3.1.2 Die Dächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe >10 cm betragen muss.

3.1.3 Die Dächer von Carports und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0° bis 5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss >10 cm betragen.

3.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind grundsätzlich auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material und somit reflexionsarm herzustellen.

3.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind im Sinne dieser Festsetzung nicht zulässig.

3.2.2 In WA3 und WA4 sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

3.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen künstliche Einfriedungen bezogen auf die Oberkante der jeweiligen angrenzenden Erschließungsfläche maximal 80 cm hoch sein. Diese sind nur in Kombination mit einer zur Straße hin orientierten Heckenpflanzung zulässig. Alternativ sind auch lebende Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.

3.3.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 80 cm über der Geländeoberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) zulässig. Die Höhe der Stützmauer wird nicht auf die Höhe nach Ziff. 3.3.1 angerechnet.

3.3.3 Einfriedungen und Stützmauern müssen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Die Fläche zwischen Einfriedung/Stützmauer und öffentlicher Verkehrsfläche ist dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

3.3.4 Die zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen richtet sich im Übrigen nach dem Nachbarrecht.

Abweichend hierzu sind Sichtschutzwände zur Abschirmung des Terrassenbereichs auch entlang der Grundstücksgrenze auf einer Tiefe von 3 m, gemessen ab dem Hauptgebäude, bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3.3.5 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff (auch als Einflechtungen), Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

3.4 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Antennen aller Art inkl. Satellitenschüsseln sind nicht zulässig, sofern sie an der Außenfassade angebracht werden. Der Begriff Außenfassade umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.

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

Im Plangebiet ist für Wohnungen

- mit einer Wohnfläche bis 60 m² ein KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit
- mit einer Wohnfläche von über 60 m² 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit

nachzuweisen.

Kommazahlen sind jeweils auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

3.6 Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

3.6.1 Die Regelungen zur Regenwasserableitung werden im nachfolgenden Plan geographisch verortet. Das beigegefügte Entwässerungskonzept ist zu beachten.



Abbildung – Zuordnung der Festsetzungen zur Entwässerung: gelb = Versickerung auf den Grundstücken, weiß = Einleitung in zentrale Versickerungsflächen, gelb-weiß gestreift: zentrale und dezentrale Versickerung möglich, unmaßstäblich

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 3.6.2** Für die nicht bzw. weiß eingefärbten Grundstücksflächen gilt: Das Niederschlagswasser ist oberflächennah in die festgesetzten Versickerungsmulden V1 bzw. V2 einzuleiten.
- 3.6.3** Auf den gelb eingefärbten Flächen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst über Mulden, Mulden-Rigolen oder ähnliche Anlagen zu versickern. Das Niederschlagswasser ist in den Mulden oder technisch zu reinigen. Eine direkte Einleitung in das Grundwasser ist unzulässig.
- 3.6.4** Die gelb-weiß gestreifte Fläche kann entweder in die zentralen Versickerungsmulden nach 3.6.2 einleiten oder auf dem Grundstück nach 3.6.3 versickern.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

4.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Mauracher Berg – Teninger Allmend“ (WSG-Nr. 316-363). Die Rechtsverordnung vom 05.05.2022 ist zu beachten.

5 HINWEISE

5.1 Geologie: Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aufgrund Stellungnahme vom 26.09.2022

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Hochflutlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

5.2 Altlasten: Hinweis des Landratsamtes Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 23.09.2022 und 28.09.2022 bzw. 20.03.2024

Für das Bebauungsplangebiet weisen wir auf folgende entsorgungsrelevante Fläche (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) hin:

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
1	Altstandort	AS Tankstelle	07716	Erkundet, BN2	Entsorgungsrelevanz

Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur möglich, sofern der mutmaßliche Schadensherd im Bereich der vorgesehenen Versickerung vollständig beseitigt wurde. Für die Feststellung der vollständigen Beseitigung ist ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter heranzuziehen. Der Nachweis über die vollständige Beseitigung ist dem Landratsamt Emmendingen vorzulegen.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

5.3 Grundwasserstände: Hinweis des Landratsamtes Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 29.09.2022 und 20.03.2024

Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln.

5.4 Grünplanung: Hinweis des Landratsamtes Emmendingen aufgrund Stellungnahme vom 16.09.2022 und 20.03.2024

Im Rahmen der Grünplanung sollte insbesondere bei Wohnbebauung auf allergene oder stark giftige Pflanzen verzichtet werden.

5.5 Bodendenkmale: Hinweis des Landesamts für Denkmalpflege aufgrund Stellungnahme vom 11.03.2024

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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Denzlingen, 06.12.2024


Markus Hollemann
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Denzlingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 12.12.2024.

Denzlingen, 06.12.2024


Markus Hollemann
Bürgermeister

Denzlingen, 12.12.2024


Markus Hollemann
Bürgermeister