

Begründung

---

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.2	Das Plangebiet.....	2
1.3	Ziele der Raumordnung.....	4
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte.....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	6
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Art baulicher Nutzung .....	9
3.2	Maß baulicher Nutzung.....	9
3.3	Geschossigkeit.....	9
3.4	Höhe baulicher Anlagen .....	10
3.5	Erdgeschossfußbodenhöhe.....	10
3.6	Grundflächenzahl .....	10
3.7	Bauweise .....	11
3.8	Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.9	Garagen, Carports und Stellplätze .....	11
3.10	Nebenanlagen .....	11
3.11	Verkehrsflächen .....	11
3.12	Versorgungsflächen.....	12
3.13	Grünflächen.....	12
3.14	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	12
3.15	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
3.16	Pflanzgebote.....	13
3.17	Pflanzbindungen.....	13
3.18	Leitungsrecht.....	13
3.19	Lärmschutz .....	13
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>13</b>
4.1	Dachform/Dachneigung/Gestaltung .....	13
4.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	13
4.3	Einfriedungen und Mauern .....	14
4.4	Antennen.....	14
4.5	Stellplatzverpflichtung .....	14
4.6	Regenwasserableitung .....	14
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>14</b>
5.1	Umweltbericht und Artenschutz .....	14
5.2	Altlasten .....	15
5.3	Starkregenbetrachtung .....	15
5.4	Lärmschutz .....	15
<b>6</b>	<b>ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>16</b>
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	16
6.2	Ver- und Entsorgung .....	16
<b>7</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>17</b>

## Begründung

---

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Denzlingen zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die naturnahe Lage zum Schwarzwald, die gute infrastrukturelle Anbindung und die Nähe an das Oberzentrum Freiburg führen dazu, dass sich der weiterhin anhaltende Siedlungsdruck in der Region auch in der Gemeinde Denzlingen widerspiegelt. Dementsprechend gehen bei der Gemeinde zahlreiche Nachfragen nach Wohnraum und Baugrundstücken für Wohnzwecke ein. In den letzten Jahren wurden vermehrt Innenentwicklungsmaßnahmen durchgeführt. Dennoch sind auch Neubaugebiete zur Schaffung von neuem Wohnraum erforderlich.

Das Gesamtgebiet „Käppelematten/Unter'm Heidach“ ist die einzige größere geplante Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute auf dem Gebiet der Gemeinde Denzlingen. Für dieses Gebiet wurde aufgrund seiner Bedeutung für die weitere Gemeindeentwicklung im Jahr 2014/2015 ein städtebaulicher Wettbewerb mit internationalem Teilnehmerfeld in Begleitung einer breiten Bürgerbeteiligung durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde nach weiteren Überarbeitungen am 21.05.2019 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Umsetzung des Entwurfs ist abschnittsweise vorgesehen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufsiedelung des Gebiets „Käppelematten“ soll für einen ersten Bauabschnitt ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Ermöglichung unterschiedlicher Wohnformen mit Fokus auf Geschosswohnungsbau
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch eine angemessene Bebauungsdichte
- Sicherstellung einer angemessenen Freiraumstruktur
- Sicherstellung einer ortsangepassten und städtebaulich verträglichen Bebauung
- Räumliche Fassung der Waldkircher Straße unter Einbindung der Bestandsbebauung
- Nachnutzung eines umgesiedelten Gewerbestandorts durch Wohnungsbau
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherstellung und Schaffung gesunder Wohnverhältnisse

#### 1.2 Das Plangebiet

Die Abgrenzung des Bebauungsplans kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



## Begründung

### 1.3 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg sowie dem Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche innerhalb der Gesamtfläche D11 dar. Für den Bereich des ehemaligen Autohauses ist eine Mischbaufläche dargestellt.

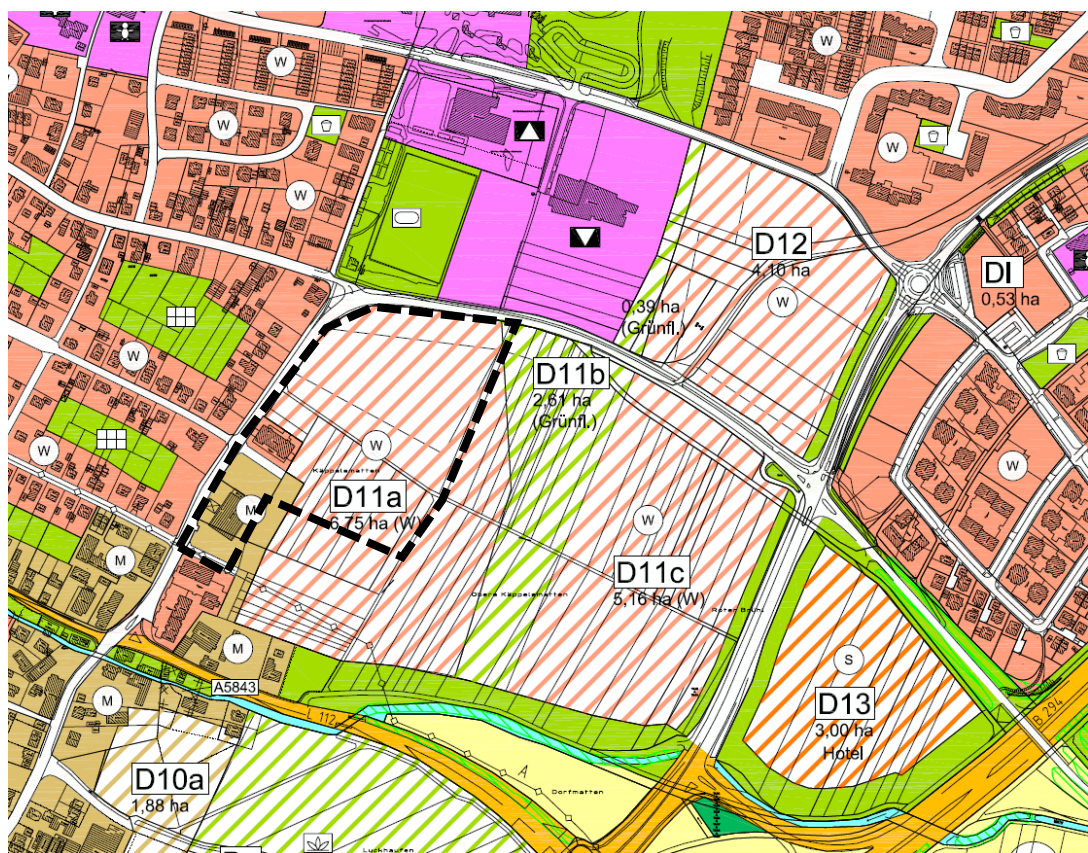


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit schematischer Abgrenzung des Plangebiets (unmaßstäblich)

Da die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB für die als geplante Wohnbauflächen dargestellten Bereiche gegeben.

Als allgemeines Wohngebiet überplant wird auch ein Teil der ausgewiesenen Mischbaufläche an der Waldkircher Straße. Es handelt sich dabei um eine in der Gesamtheit des Flächennutzungsplans untergeordnete Fläche mit einer Größe von ca. 5.780 m<sup>2</sup>. Die Ausweisung beruht auf dem im nachfolgenden Abschnitt beschriebenen Bebauungsplan „Waldkircher Straße, Teil 1“, mit dem die Erweiterung des ehemals dort befindlichen Autohauses planungsrechtlich gesichert wurde. Die Fläche schließt aber auch unbebaute und nicht überplante Außenbereichsflächen mit ein. Mit der Umsiedlung des Autohauses und dem darauffolgenden Gebäudeabbruch ist allerdings eine andere Situation eingetreten: Die



## Begründung

---

### 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Käppelematten – 1. Bauabschnitt“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Dieses sieht eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung vor.

Verfahrensablauf des Bebauungsplanverfahrens:

26.07.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Käppelematten – 1. BA“ einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
12.08.2022 bis 30.09.2022	Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
06.02.2024	Der Technische Ausschuss billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
16.02.2024 bis 17.03.2024	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
04.06.2024	Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

Nachfolgend wird der Vollständigkeit halber auch das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren aufgeführt, welches vor Rechtskraft des Bebauungsplans zum Abschluss kommen soll.

Verfahrensablauf der dritten Flächennutzungsplanteiländerung „Westliche Käppelematten“:

19.04.2023	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen, Vörstetten und Reute fasst den Einleitungsbeschluss für die dritte Flächennutzungsplanänderung „Käppelematten – 1. BA“ einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
05.05.2023 bis 12.06.2023	Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
13.03.2024	Die Verbandsversammlung billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
02.04.2024 bis 05.05.2024	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
25.09.2024	Die Verbandsversammlung fasst den Feststellungsbeschluss zur dritten Änderung des Flächennutzungsplans.

## Begründung

### 2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Der Gestaltungsplan basiert auf dem weiterentwickelten Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs von böwer eith murken vogelsang architekten und Ammann Albers Stadtwerke aus dem Jahr 2014/2015.



Abbildung 4: Gestaltungsplan (unmaßstäblich)

Entlang der Waldkircher Straße sind überwiegend drei- bis stellenweise viergeschossige Geschosswohnungsbauten vorgesehen. So kann die Waldkircher Straße auch östlich durch Wohngebäude gefasst werden. Darüber hinaus wird das bisher für sich stehende Wohnhaus an der Waldkircher Straße 3 und 5 besser in den Siedlungszusammenhang eingebunden. Die Geschossigkeiten an dieser Stelle orientieren sich an den bisher östlich der Waldkircher Straße zulässigen drei bzw. vier Vollgeschossen (siehe Kapitel 1.5) und bilden einen angemessenen Übergang zwischen flächensparendem Bauen in die Höhe einerseits und Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung westlich der Waldkircher Straße andererseits.

Von der Waldkircher Straße aus werden zwei Wohnhöfe erschlossen, in denen Doppelhäuser sowie untergeordnet Einfamilienhäuser geplant sind. Nach Westen und nach Osten zum Park hin werden die Wohnhöfe durch Geschosswohnungsbauten flankiert. Der dritte

## Begründung

---

Wohnhof wird von der Glottertalstraße, d.h. von Norden aus erschlossen, folgt aber ansonsten dem Prinzip, zu den Durchgangsstraßen hin größere und in den Wohnhöfen kleinere Baukörper zu planen.

Die Wohnhöfe sind sowohl untereinander als auch mit dem im Osten geplanten Park durch Fußwege verbunden. Der Park selbst stellt die südliche Verlängerung des Stadtparks dar und gliedert das Gesamtgebiet „Käppelematten“ in zwei Teile. Von dem Park aus erstrecken sich zwei Grünverbindungen nach Westen, welche als Regenwasserversickerungsmulden ausgebildet werden. Zusammen mit der direkt südlich des ersten Bauabschnitts vorgesehene Grünzone sind so drei von Bebauung freigehaltene Ost-West-Verbindungen im Entwurf enthalten. Mit dem geplanten Fußwegenetz werden diese Bereiche mit dem Park verbunden. Ebenso dienen die Grünzonen der bodennahen Frischluftversorgung des Wohngebiets westlich der Waldkircher Straße.

Bereits zur frühzeitigen Beteiligung wurden die Geschossbauten zum Park hin sowie teilweise an der Glottertalstraße um ein Geschoss angehoben. Die drei ähnlich großen Baukörper an den jeweiligen Enden der Wohnhöfe werden dann ebenso wie das östlichste Gebäude an der Glottertalstraße maximal fünfgeschossig statt bisher viergeschossig geplant. Durch die Erhöhung der Geschossigkeiten und somit der baulichen Dichte wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht. Aufgrund der Lage am Rand des Parks und der guten Freiraumstruktur bleibt dennoch eine hohe Wohnqualität erhalten.

Insgesamt entstehen so näherungsweise ca. 219 Wohneinheiten, wovon ca. 13 durch die Erhöhungen der Geschossigkeit zustande kommen können. Gerechnet mit der durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohnung in Baden-Württemberg entsteht mit dem ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Käppelematten“ neuer Wohnraum für ca. 460 Personen.

Begründung

**3 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**



**3.1 Art baulicher Nutzung**

Zur Erreichung der eingangs genannten Ziele wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um planungsrechtlich sicherzustellen, dass tatsächlich in weiten Teilen Wohnnutzungen entstehen, wird die Zulässigkeit nach § 4 BauNVO modifiziert: Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Unterteilt wird das Allgemeine Wohngebiet in die Gebiete WA1, WA2, WA3 und WA4, wobei letzteres ausschließlich den überplanten Bestand an der Waldkircher Straße betrifft. Hinsichtlich der Art baulicher Nutzung werden jedoch keine unterschiedlichen Regelungen in den einzelnen Gebieten WA1-4 festgesetzt.

**3.2 Maß baulicher Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung werden die im Folgenden begründeten Festsetzungen getroffen. Diese variieren teilweise zwischen den einzelnen Wohngebieten WA1-4. WA4 nimmt im Wesentlichen die Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplans „Waldkircher Straße, Teil 1“ auf.

**3.3 Geschossigkeit**

Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs werden die Geschossigkeiten wie in Kapitel 2 beschrieben per Planeinschrieb festgesetzt. Je nach Lage der einzelnen Flächen handelt es sich dabei um drei bis fünf Vollgeschosse. Die bisher durch den Bebauungsplan „Waldkir-

## Begründung

---

cher Straße, Teil 1“ festgesetzte zwingende Dreigeschossigkeit wird im WA4 als Maximalwert übernommen. Eine Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Mindestmaß für den gesamten Geltungsbereich dient der Sicherstellung einer städtebaulichen Mindestdichte und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### 3.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der festgesetzten Geschossigkeit. Für dreigeschossige Gebäude wird dabei eine maximale Höhe von 10 m, für viergeschossige 13 m und für fünfgeschossige 16 m. Zur Vermeidung einer dem Gebiet und dem städtebaulichen Entwurf nicht angepasste Gebäudekubatur bzw. -höhe lässt die Gebäudehöhe keine Attikageschosse bei Ausnutzung der maximal möglichen Geschossigkeit zu. Diese können nur entstehen, wenn ein Geschoss weniger gebaut wird.

Überschreitungsmöglichkeiten der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestehen lediglich untergeordnet für technisch bedingte Dachaufbauten sowie aus Gründen des Klimaschutzes für Dachaufbauten zur Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere Solarenergie. Um eine Zugänglichkeit der Dachflächen per Treppenhaus zu ermöglichen, werden auch dazu Überschreitungsmöglichkeiten zugelassen. So kann eine Nutzung der Dachflächen als Dachterrassen etc. stattfinden, wobei eine Errichtung von Dachterrassenüberdachungen, Pergolen, Gartenhäusern, etc. im Hinblick auf die Zielstellung, klare Gebäudestrukturen zu schaffen, nicht zugelassen wird.

Als Bezugspunkte zählen der höchste Punkt der Dachfläche unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten sowie die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe nach Bauantragsunterlagen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, s.u.) ist für die einzelnen Baukörper per Planeinschrieb festgesetzt. Da im Sinne einer gewissen Flexibilität eine Überschreitung von 30 cm bei der EFH eingeräumt wird, ist die tatsächlich geplante EFH des Bauantrags maßgeblich für die Gebäudehöhen. So wird vermieden, dass eine höhere EFH eine Reduzierung der Gebäudehöhe mit sich bringt.

Die festgesetzte Höhenbeschränkung für Nebenanlagen, Carports und Garagen soll sicherstellen, dass diese baulich der Hauptanlage untergeordnet bleiben.

### 3.5 Erdgeschossfußbodenhöhe

Zur Schaffung einer klar definierten Flächenaufteilung zwischen „öffentlichen“ und „privaten“ Grundstücksbereichen werden die privaten Grundstücke über das Straßenniveau hinaus angehoben. Dies geschieht durch Festsetzung einer an den Geländeverlauf angepassten Erdgeschossfußbodenhöhe. Mit dieser Festsetzung werden in Verbindung mit den Festsetzungen zu Aufschüttungen darüber hinaus Möglichkeiten zur Verwendung des anfallenden Erdaushubs vor Ort geschaffen.

### 3.6 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert aus § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Es handelt sich daher um einen für ein Allgemeines Wohngebiet angemessenen Wert. Für Tiefgaragen wird aus Flexibilitätsgründen und im Hinblick auf die Zielstellung, das private Parken möglichst unterirdisch zu verorten eine Überschreitung bis max. 0,8 zugelassen, wobei diese aufgrund der Festsetzung 2.9.3 mit mindestens 60 cm Erdreich zu überdecken sind.

## Begründung

---

### 3.7 Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise werden unterschiedlichen Regelungen für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete getroffen. WA1 beinhaltet die vier im städtebaulichen Entwurf dargestellten Einfamilienhäuser, sodass dort nur Einzelhäuser zulässig sind. In WA2 sind analog dazu nur Doppelhäuser zulässig.

In WA1, WA2 und WA4 gilt die offene Bauweise. Da der städtebauliche Entwurf stellenweise Baukörper vorsieht, die länger als 50 m sind, wird in WA3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Der städtebauliche Entwurf vereint insbesondere die Aspekte Städtebau, Ökologie und Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf das klare Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies bedingt die Notwendigkeit, die Grundstücke auch entsprechend ausnutzen zu können. Die Entstehung zu langer Baukörper wird dabei durch die im Folgenden begründete überbaubare Grundstücksfläche begrenzt.

### 3.8 Überbaubare Grundstücksfläche

Grundsätzlich orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen am städtebaulichen Entwurf unter Berücksichtigung einer gewissen Flexibilität bei der Ausgestaltung der Baukörper. Geringfügige Überschreitungen werden ebenfalls aus diesem Grund zugelassen.

Um den für den städtebaulichen Gesamteindruck des Gebiets wichtigen Straßenzug der Waldkircher bzw. Glottertalstraße entsprechend baulich fassen zu können, werden an relevanten Punkten Baulinien festgesetzt. Hierbei handelt es sich um für das Gebiet sehr prägenden Stellen, bei denen die städtebauliche Struktur verloren ginge, sofern nicht exakt auf diese Linien gebaut würde. Dies überwiegt an den genannten Stellen ein etwaiges privates Interesse an der flexiblen Ausnutzung der Baufenster.

### 3.9 Garagen, Carports und Stellplätze

Oberirdische Stellplatzflächen sowie Carports und Garagen werden außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den Gebieten für Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Für die Bereiche, in denen Geschosswohnungsbauten vorgesehen sind, werden keine gesonderten Flächen zugelassen, sodass hier nur innerhalb der Baufenster oder in Tiefgaragen geparkt werden darf. Um eine Begrünung der Tiefgaragenflächen und des Gebiets insgesamt zu fördern, wird eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm empfohlen.

### 3.10 Nebenanlagen

Um einen hochwertigen städtebaulichen Eindruck zu schaffen, werden Nebenanlagen angrenzend an den Straßenraum begrenzt. Dadurch soll die ortsübliche Vorgartenzone auch in diesem Plangebiet gefördert werden. Nebenanlagen wirken sich grundsätzlich unruhig auf den öffentlichen Raum aus. Bei den Geschosswohnungsbauten ist es jedoch regelmäßig erforderlich Gemeinschaftsanlagen für Müll und zur Unterbringung von Fahrrädern im Eingangsbereich unterzubringen und eine funktionierende Grundstücksordnung zu schaffen. Daher werden diese Anlagen als Ausnahme zugelassen.

### 3.11 Verkehrsflächen

Auf das Kapitel 6 Erschließung wird verwiesen.

## Begründung

---

### 3.12 Versorgungsflächen

In Abstimmung mit dem Stromnetzbetreiber sowie den Planungen für ein zentrales Wärmenetz für den ersten Bauabschnitt des Gebiets Käppelematten werden zwei Versorgungsflächen festgesetzt. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist eine Trafostation vorgesehen, im östlichen Bereich am Park zusätzlich noch ein Technikgebäude für die Wärmeversorgung.

### 3.13 Grünflächen

Festgesetzt werden öffentliche und private Grünflächen, wobei im Bereich der Erweiterung des Stadtparks eine Fläche für einen Spielplatz vorgesehen wird. Zur Umsetzung der geplanten Gebietsentwässerung werden Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in allen öffentlichen Grünflächen zugelassen. Aufgrund ihrer Größe werden die beiden zentralen Versickerungsflächen nochmals gesondert gekennzeichnet. Die Vorgaben zur Bepflanzung und Pflege der Grünflächen resultieren aus dem Umweltbericht.

### 3.14 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen dienen der Einbindung der geplanten Gebäude in das Gelände. Durch die Angleichung der Grundstückshöhen an die Erdgeschossfußbodenhöhe wird das unter Punkt 3.5 beschriebene Prinzip der klar definierten Flächenaufteilung aufgegriffen. Ebenso entstehen Möglichkeiten zur Verwendung des insbesondere durch die Tiefgaragen anfallenden Erdaushubs. Um jedoch zu hohe Geländesprünge zu vermeiden, wird in Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften die Höhe der Stützmauern auf 80 cm über Erschließungsstraße begrenzt. Darüberhinausgehende Höhenunterschiede sind auf den Grundstücken durch Ausbildung eines Gefälles abzufangen.

Da die Erschließungsstraßen nach Osten hin leicht ansteigen, die Erdgeschossfußbodenhöhen jedoch auf einem Niveau sind, werden Abweichungen zur Angleichung des Grundstücks zugelassen. So kann der Höhenverlauf der Straßen auch auf den aufgeschütteten Grundstücken nachgebildet werden.

Aufgrund der Länge der Baukörper sind stellenweise unterschiedliche Erdgeschossfußboden- und somit Geländehöhen pro Grundstück festgesetzt. Auch hier werden Abweichungen zur Angleichung an die Erdgeschossfußbodenhöhe zugelassen, sodass die Grundstücke in einem leichten Gefälle anstelle mittels interner Stützmauer gestaltet werden können. Auch im Rahmen einer abwechslungsreichen Gartengestaltung können somit weitere Abweichungen erfolgen.

Abgrabungen von Untergeschossen sind in WA3 und WA4 unzulässig, um eine harmonische Einbettung der Baukörper in die Umgebung, insbesondere den Straßenraum, zu erreichen. Durch großflächige Abgrabungen wird dies regelmäßig nicht erreicht. Ebenso soll durch die Festsetzung eine als zu massiv empfundene Wirkung der Außenwände vermieden werden. Zwar wird die Entstehung von Untergeschosswohnungen durch den Ausschluss von Abgrabungen wenig attraktiv, jedoch sind die Grundstücke in WA3 und WA4 durch das erlaubte Maß der baulichen Nutzung hinreichend in oberirdischer Form ausnutzbar, sodass diese Einschränkung für vertretbar gehalten wird. Anders ist dies bei den Einzel- und Doppelhäusern in WA1 und WA2. Dort sollen Einliegerwohnungen ermöglicht werden, sodass Abgrabungen in beschränkter Form zugelassen werden.

## Begründung

---

### **3.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus dem beigefügten Umweltbericht.

### **3.16 Pflanzgebote**

Zur Förderung der Durchgrünung auf den privaten Grundstücken sind Baumpflanzungen je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche verpflichtend. Sofern dies aufgrund der Grundstückseinteilung nicht möglich ist, kann eine Kompensation durch Fassadenbegrünung erfolgen. Auch diese fördert eine optisch wahrnehmbare Durchgrünung der privaten Flächen.

Aus denselben Gründen sowie auch aus Gründen des planinternen Ausgleichs werden an den öffentlichen Verkehrsflächen sowie in den Grünflächen ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus werden die öffentlichen Stellplatzflächen an der Waldkircher und Glottertalstraße optisch gegliedert. Eine Beschattung der Gehwege kann mittel- bis langfristig ebenfalls erreicht werden.

### **3.17 Pflanzbindungen**

Vereinzelt befinden sich bereits heute Bäume im Plangebiet. Diese werden wo möglich erhalten und als Pflanzbindung festgesetzt.

### **3.18 Leitungsrecht**

Zur Errichtung des Stromnetzes ist eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Stromnetzbetreibers.

### **3.19 Lärmschutz**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu wird auf das Kapitel 5.4 sowie die beigefügte schalltechnische Untersuchung verwiesen.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dachform/Dachneigung/Gestaltung**

Verpflichtende Dachformen werden nicht festgesetzt, vielmehr ist die Dachform im Rahmen der festgesetzten maximalen Dachneigung von 10 Grad frei wählbar. Dadurch sollen Möglichkeiten für eine ansprechende und flexible Gestaltung geschaffen werden. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass sich die Dachneigung benachbarter Häuser um maximal 10° unterscheiden kann, sodass ein ästhetischer Gesamteindruck entsteht. Die Festsetzung der Dachneigung dient nicht zuletzt dazu, die Voraussetzung für eine Dachbegrünung zu schaffen, die aus Gründen des Mikroklimas, des Wasserhaushalts und der Niederschlagsentwässerung auf allen Dächern umzusetzen ist. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den begrüntem Dächern allgemein zulässig.

### **4.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Schaffung eines durchgrüntem Plangebiets werden entsprechende Vorgaben in den Örtlichen Bauvorschriften gemacht. In den Bereichen für Geschosswohnungsbau (WA3 und WA4) werden darüber hinaus Vorgaben zur Begrünung von Mülltonnenabstellplätzen etc.

## Begründung

---

gemacht, da diese im Gegensatz zu den Gebieten WA1 und WA2 nicht bzw. an Carports oder Garagen untergebracht werden können.

### 4.3 Einfriedungen und Mauern

Zugelassen werden entweder Zäune mit Heckenbepflanzung zur Straße hin bis zu einer Höhe von 80 cm oder lebende Einfriedungen bis 1,80 m Höhe. Die aufgrund der Aufschüttungen an die Erdgeschossfußbodenhöhe erforderlichen Stützmauern werden auf 80 cm beschränkt. Diese sind jedoch nicht auf die Höhe der Einfriedungen anzurechnen um den Eigentümern dennoch die Möglichkeit zu geben, ihre Privatbereiche optisch abzuschirmen. Sowohl Einfriedungen als auch Stützmauern müssen aufgrund des erforderlichen Lichtraumprofils 50 cm Abstand von Straßenverkehrsflächen einhalten, wobei diese Flächen ebenfalls zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Dadurch soll ein negatives städtebauliches Erscheinungsbild vermieden werden. Aus diesem Grund werden auch Materialien wie Kunststoff oder Stacheldraht ausgeschlossen. Um trotz der dichten Bebauung des Gebiets eine gewisse Privatheit für die Bewohnenden zu erreichen, können Terrassen an den Grundstücksgrenzen in beschränktem Umfang auch bis 2 m Höhe eingefriedet werden.

### 4.4 Antennen

Außenantennen werden als städtebaulich negativ beeinträchtigend empfunden. Aus gestalterischen Erwägungen sind Antennen und Satellitenschüsseln daher nur auf den Dachflächen und nicht an den Fassaden zulässig.

### 4.5 Stellplatzverpflichtung

Es wird ein maßvoll erhöhter Stellplatzschlüssel festgesetzt: Für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Größe wird ein KFZ-Stellplatz gefordert, wohingegen für größere Wohnungen 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Im Regelfall werden kleinere Wohnungen nur von Einzelpersonen bewohnt, sodass kein erhöhter Bedarf an KFZ-Abstellplätzen besteht. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für größere Wohnungen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die ÖPNV-Anbindung erst mit der weiteren Aufsiedelung bis zur Elzstraße und der dort geplanten Bushaltestelle verbessert werden soll.

### 4.6 Regenwasserableitung

Die Vorgaben zur Regenwasserableitung dienen der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes. Auf dieses sowie Kapitel 6.2 der Begründung wird verwiesen.

## 5 UMWELTBELANGE

### 5.1 Umweltbericht und Artenschutz

Es wird ein Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Dabei ist ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Dieser ist der Begründung beigelegt.

Überwiegend werden durch das Vorhaben Biotoptypen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung beansprucht (Ackerflächen, Grünland, Ruderalvegetation). Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (aus dem Ökokonto der Gemeinde Denzlingen) kann der Verlust an Biotoptypen vollständig kompensiert werden.

## Begründung

---

Eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG ist unter Einbezug der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahme VF 1 nicht zu erwarten. Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverbote) im Sinne von § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Weiterhin wirkt sich die Neuversiegelung von rd. 1,6 ha negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Die Versiegelung von Boden ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. Das entstehende Defizit wird (schutzgutübergreifend) durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Denzlingen ausgeglichen. Auch erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft sind nicht zu erwarten. Den Erfordernissen des Klimaschutzes nach BauGB wurde soweit wie möglich Rechnung getragen. Ein alternativer Standort, der geringere Eingriffe in den Naturhaushalt erzeugen würde, konnte nicht ermittelt werden.

### 5.2 Altlasten

Das Plangebiet liegt innerhalb der Altlastenverdachtsflächen, die aus dem historischen Bergbau im Schwarzwald resultieren. Ein dem Bebauungsplanentwurf beigelegtes Fachgutachten konnte jedoch keine erhöhten Schadstoffwerte feststellen.

Im Altlastenkataster enthalten ist ebenfalls der Altstandort der ehemaligen Tankstelle an der Waldkircher Straße. Dies betrifft im Bebauungsplan die Bereiche zwischen Planstraße 1 und Planstraße 2. Im Rahmen des Rückbaus der Tankstelle wurde der Boden ausgetauscht. Der Standort ist im Zuge einer Neubebauung nochmals zu überprüfen, da eine Schadstofffreiheit nicht garantiert werden kann.

### 5.3 Starkregenbetrachtung

Eine Starkregenbetrachtung wurde durchgeführt. Diese wird dem Bebauungsplan beigelegt. Im Plangebiet selbst treten aufgrund der erhöhten Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. dem Sockelhöhenkonzept überwiegend keine Überflutungen im Starkregenfall auf. An wenigen Stellen ergeben sich Überflutungstiefen bis 0,5 m entlang von Gebäudekanten.

Im Siedlungsbestand ergeben sich Änderungen zu den bisherigen Starkregenkarten. Die Überflutungsausdehnung in Kandel- und Hindenburgstraße sowie auch die Überflutungstiefen gehen zurück. Jedoch erhöht sich im Bereich Hauptstraße und Postring, d.h. nördlich und südlich des Plangebiets die Überflutungstiefe um bis zu 20 cm. Die Fließgeschwindigkeiten bei Starkregenereignissen in Kandel- und Hindenburgstraße verringern sich und verlagern sich ebenfalls in die Hauptstraße bzw. den Postring.

### 5.4 Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken sowohl Immissionen des nördlich angrenzenden Sportplatzes als auch die des Straßenverkehrs ein. Diese wurden in der beigelegten schalltechnischen Untersuchung genauer betrachtet. Gegenüber dem Sportplatz sind demnach keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich des Verkehrslärms treten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – auf. Maßnahmen für Außenwohnbereiche wie Bal-

## Begründung

---

kone, Terrassen etc. sind keine erforderlich, jedoch sind an wenigen Fassaden Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern sich dort Schlafräume befinden.

Nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist das Plangebiet maximal dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, sodass Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden erforderlich sind. Da allgemein jedoch erst ab Lärmpegelbereich III Maßnahmen erforderlich werden, sind diese grundsätzlich als geringen Aufwand einzustufen und werden heutzutage bereits aus Gründen der energetischen Gebäudedämmung umgesetzt. Der Berechnung zugrunde gelegt wird eine freie Schallausbreitung, weshalb im Baugenehmigungsverfahren von der Festsetzung der Lärmpegelbereiche abgewichen werden kann, sofern der Nachweis erbracht wird, dass z.B. aufgrund einer zwischenzeitlich entstandenen Abschirmung durch angrenzende Neubauten geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen.

Durch den Bebauungsplan entsteht keine Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand im Umfeld des Plangebiets.

## 6 ERSCHLIEßUNG

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die vorhandenen Straßenzüge „Waldkircher Straße“ und „Glottertalstraße“ erschlossen und mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Da sich der Charakter von Waldkircher und Glottertalstraße durch die künftig beidseitige Bebauung ändern wird, ist die Gemeinde bestrebt, dort zukünftig Tempo 30 auszuweisen. Diesbezüglich wurde von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Emmendingen Zustimmung signalisiert. Geplant wird die Fortführung des bestehenden Gehwegs sowie die Einrichtung von öffentlichen Stellplatzflächen, welche durch Baumpflanzungen unterbrochen werden. Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist auf die Erschließungsplanung abgestimmt. Die eingeplanten Tiefgaragenzufahrten werden als Empfehlungen dargestellt, da mehrere Erschließungskonstellationen denkbar sind: So können je nach Grundstücksaufteilung auch getrennte Zu- und Abfahrten geplant werden.

Zur inneren Erschließung des ersten Bauabschnitts werden verkehrsberuhigte Stichstraßen geplant, welche in so genannte Wohnhöfe münden. Sowohl diese als auch die Stichstraßen selbst werden als verkehrsberuhigte Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt und durch eine Pflasterung auch optisch von der Haupteerschließung abgegrenzt.

Durch Wege für den Fuß- und Radverkehr sollen die einzelnen Wohnhöfe untereinander in Nord-Süd-Richtung verbunden werden. Ebenso sind Fuß- und Radwege nach Osten zum geplanten Park hin festgesetzt.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Zwischen den Wohnhöfen an den Planstraßen 2 und 3 bzw. 3 und 4 sind zentrale Versickerungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser vorgesehen. Aufgrund der Höhenverhältnisse können nicht alle Grundstücke an die zentralen Versickerungsanlagen angebunden werden. In diesem Fall ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zu versickern. Dazu können Mulden, Mulden-Rigolen oder ähnliche Anlagen dienen, wobei das Niederschlagswasser in den Mulden oder technisch zu reinigen ist. Eine direkte Einleitung

## Begründung

---

von Regenwasser ins Grundwasser, beispielsweise mittels Rigolen oder Sickerschächte, ist dabei unzulässig. Zur Ableitung des anfallenden Abwassers wird das Kanalisationsnetz erweitert.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll ebenfalls vor Ort versickert werden. Dazu sind verschiedene Lösungen geplant. Die Grünflächen innerhalb der Wohnhöfe in den Planstraßen 2, 3 und 4 dienen auch der Aufnahme des dort anfallenden Niederschlagswassers. Weiterer Versickerungsanlagen sind an den Tiefpunkten der Planstraßen 2 und 3 sowie in der Grünfläche im nordwestlichen Teil dies Plangebiets vorgesehen.

Zur Versorgung des Gebiets mit Strom und Frischwasser wird das vorhandene Leitungsnetz erweitert. Gleiches gilt für das Telekommunikationsnetz. Festgesetzt sind zwei Trafo-Standorte, die für die Energieversorgung erforderlich sind. Geplant ist außerdem ein Wärmenetz zur zentralen Versorgung des Gebiets mit Wärme. Ein dazu erforderliches Technikgebäude ist als Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Nahwärme festgesetzt.

### 7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Denzlingen. Eine formelle Baulandumlegung ist daher nicht erforderlich.

### 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	43.831 m <sup>2</sup>
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (neu)	ca.	25.466 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (Bestandsüberplanung)	ca.	1.523 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Gehwege, Straßenbegleitgrün etc.	ca.	6.771 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	3.966 m <sup>2</sup>
Fußwege (exkl. straßenbegleitende Gehwege)	ca.	2.274 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca.	5.329 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	399 m <sup>2</sup>
Zentrale Versickerungsflächen	ca.	1.883 m <sup>2</sup>
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	186 m <sup>2</sup>

Denzlingen, 06.12.2024

Markus Hollemann, Bürgermeister



Verbandsbauamt  
Gemeindeverwaltungsverband  
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als Planverfasser –