

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 Einzelhäuser 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 3,0 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 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 bleigedachte 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 Geländeverhältnisse 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 (§ 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 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind im kompletten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.5.3 Maschendraht und Drahtzäune sind im kompletten Plangebiet nur mit Heckenvor- oder -hinterpflanzung zulässig.
- 2.5.4 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 Geotechnik

4.2.1 Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

4.2.2 Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

4.2.3 Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

4.3 Baumpflanzungen

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

4.4 Entwässerung

4.4.1 Regenwasserbeseitigung

4.4.1.1 Die Ableitung des Regenwassers erfolgt zentral über den Regenwasserkanal in der Brestenbergstraße.

4.4.1.2 Aufgrund der örtlichen / topographischen Verhältnisse ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

4.4.1.3 Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rigolen, Wabenrigolen oder anderen Flachlösungen) gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen (max. 0,2 l/s je 100m² versiegelter Grundstücksfläche). Die Rückhalteeinrichtungen auf den Privatgrundstücken sind entsprechend dem oben stehend festgelegten Drosselabfluss für die versiegelten Flächen zu bemessen, wobei ein Mindestretentionsvolumen vom 3 m³ gefordert wird. Öffentliche Flächen sind hiervon ausgenommen.

4.4.1.4 Abflussminimierende Maßnahmen, wie die Verwendung eines Gründaches bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind über den Bebauungsplan vorgegeben.

4.4.1.5 Weitere Flächen (Zufahrt, Wege etc.) sind mit durchlässigen Materialien herzustellen.

4.4.2 Schmutzwasserbeseitigung

4.4.2.1 Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den in der Brestenbergstraße befindlichen Schmutzwasserkanal.

4.4.2.2 Im Einzelfall kann es aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse notwendig sein, das Schmutzwasser mittels einer Pumpstation/ Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal zu fördern.

4.5 Hochwasserangepasste Bauweise

Insbesondere Untergeschosse sind so zu planen, dass die Öffnungen vor Wassereintritt geschützt sind.

4.6 Artenschutz

4.6.1 Im Zeitraum 01. März bis 30. September dürfen keine Rodungen vorgenommen werden.

4.6.2 Rodungen sollten nach Möglichkeit nur im Oktober vorgenommen werden. Sollten die Rodungen im Zeitraum November – Februar erfolgen, so sind die vorhandenen Baumbestände auf Fledermäuse zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Sicherung von Individuen durchzuführen. Dies hat dann durch einen Fachgutachter zu erfolgen.

4.6.3 Das gerodete Gehölz ist, wenn möglich mit Anteilen des Wurzelwerkes, an einem geeigneten Standort auf Flst. 1237 wieder aufzustellen bzw. als Bestandteil eines Totholzstapel (s. Maßnahme AF 3) zu integrieren. Im Umfeld des neuen Standortes befinden sich bereits Gehölze unterschiedlichen Alters. Die Maßnahme ist

durch einen fachlich geeigneten Gutachter zu begleiten. Weiterhin ist die zuständige Naturschutzbehörde bei der Umsetzung der Maßnahme zu beteiligen.

- 4.6.4 Vor der Rodung der Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm sind diese auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und Nisthilfen für diese spaltenbewohnenden Tier an geeigneter Stelle in der Nähe anzubringen.

Gemeinde Denzlingen, den 31.01.2017



Hollemann, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser