

## INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes, Topographie .....	3
1.3	Erschließung.....	4
1.4	Planungsverfahren.....	5
1.5	Flächennutzungsplan und bestehender Bebauungsplan.....	7
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.3	Höhenlage der baulichen Anlagen .....	11
2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen .....	11
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen .....	12
2.6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	12
2.7	Ökologische Maßnahmen und Pflanzungen.....	12
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>13</b>
3.1	Dachform / Dachneigung / Gestaltung .....	13
3.2	Gaube / Dacheinschnitte der Hauptbaukörper .....	13
3.3	Sichtbare Wandhöhe .....	14
3.4	Grundstücksgestaltung .....	15
3.5	Einfriedungen .....	15
3.6	Außenantennen .....	15
3.7	Niederspannungsfreileitungen.....	15
<b>4</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN.....</b>	<b>16</b>
5.1	Potentielle Arten im Plangebiet.....	16
5.2	Betroffenheit von Arten .....	16
5.3	Maßnahmen des Artenschutzes zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.....	18
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>ENTWÄSSERUNG .....</b>	<b>19</b>

<b>9</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>20</b>

## **1 ALLGEMEINES**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung“ aus dem Jahre 1989 ist westlich der Brestenbergstraße eine „Private Grünfläche“ mit einer Fläche von ca. 0,2 ha ausgewiesen. Die Fläche ist über die Brestenbergstraße erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die technische Infrastruktur ist durch die östliche Bebauung entlang der Brestenbergstraße weitestgehend vorhanden. Für die erforderlichen Anschlüsse der künftigen Gebäude im Plangebiet sind u. a. die Hausanschlüsse noch herzustellen. Auf Antrag der Grundstückseigentümer hat der Gemeinderat einer Überplanung bzw. Änderung der „Privaten Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ grundsätzlich zugestimmt.

Durch die Überplanung sollen weitere dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen wird dem Grundsatz, mit dem nur beschränkt zur Verfügung stehenden Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen. Die künftige Wohnbebauung von ca. 6 Einheiten (Einzel- und Doppelhäuser) soll sich in die umliegende Wohnbebauung einfügen. Dies bedeutet, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung orientieren wird. Orientieren bedeutet hierbei, dass auf die Eigenschaften der bestehenden Bebauung bzw. die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Bezug genommen wird ohne dabei die Eigenschaften eins zu eins zu übernehmen.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Innenentwicklung
- Bereitstellung weiterer dringend benötigter Wohnbauflächen
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse

### **1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes, Topographie**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand Denzlingens und hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Es umfasst die Grundstücke Flurst.Nr. 1158/18, 1158/19 und 1154.

Im Westen, Süden und Osten wird das Plangebiet durch vorhandene Wohnbebauung sowie im Norden durch land- und rebwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich an einer nach Westen exponierten Hangflanke des Mauracher Bergs und ist folglich als topographisch bewegt einzustufen.



Abgrenzung des Planungsgebiets Bebauungsplan „Siedlung 1. Änderung“  
(ohne Maßstab; genordet)

### 1.3 Erschließung

Das Plangebiet ist für den Kfz-Verkehr über die Brestenbergstraße erschlossen, die nördlich der Einmündung Bergstraße als Stichstraße ausgebildet ist. Über die Brestenbergstraße wird neben dem Anwohnerverkehr zudem der Freizeitverkehr in das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet abgewickelt. Unter der Annahme, dass 2 Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten und 2 Doppelhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten errichtet werden, sind 6 Wohneinheiten möglich. Unter der Annahme von 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit ergeben sich bei den 6 geplanten Wohneinheiten 12 zusätzliche Fahrzeuge.

Der zusätzliche Kfz-Verkehr, Radfahrverkehr und Fußgängerverkehr wird im direkten Umfeld sowie auch an der Einmündung Brestenbergstraße/ Bergstraße und an der Straßenkreuzung Zugmantelstraße/ Brestenbergstraße wahrgenommen werden. Die Verkehrsdichte kann in Stoßzeiten, werktags in den Morgen- und Abendstunden sowie an Wochenenden durch Freizeitverkehr, zunehmen. Dieser Verkehrszunahme sollte durch Rücksichtnahme und erhöhter Aufmerksamkeit begegnet werden. Da es sich jedoch um eine geringe Verkehrszunahme handelt, wird das bestehende Straßennetz die zusätzlichen Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Eine nachhaltige Beein-

trächtigung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes durch die neue Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung 1. Änderung“ ist nicht zu erwarten.

Der Wendehammer am nördlichen Ende der Brestenbergstraße ist so dimensioniert, dass LKW (z.B. Umzugswagen oder Baustellenfahrzeuge) und Müllfahrzeuge wenden können. Somit ist sichergestellt, dass u.a. die Müllentsorgung durch die Müllabfuhr abgewickelt werden kann.

#### 1.4 Planungsverfahren

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bereits überplante Fläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siedlung“ aus dem Jahre 1989. Die Fläche ist dreiseitig von Bebauung umgeben.

Gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Voraussetzungen eines Innenentwicklungsbereiches gegeben. Ausschlussgründe für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im vorliegenden Bebauungsplan bei einer GRZ von 0,3 605,7 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb der für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor.

Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH oder Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Es besteht darüber hinaus nicht die Möglichkeit, durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben zu begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

Somit kann die Bebauungsplanänderung bzw. Neuaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Dabei bedarf es keiner frühzeitigen Beteiligung, keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes. Ferner kann auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Erforderlich ist jedoch die Betrachtung der einzelnen ökologischen Schutzgüter und die Belange des Artenschutzes. **Im Zuge einer transparenten und bürgerorientierten Planung wurde eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslegung durchgeführt werden.** Bei dieser Planauslegung bestand für die Bürger die Möglichkeit, sich über die Planziele zu informieren und Anregungen abzugeben.

##### Verfahrensablauf:

14.04.2015	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die örtlichen Bauvorschriften.
16.04.2015 bis 18.05.2015	Der Planentwurf (Abgrenzungsplan und Planziele) wird im Rathaus im Flur des Bauamtes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Information der allgemeinen Ziele und Zwecke öffentlich ausgelegt.
17.06.2015	Zusätzlicher Erörterungstermin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Ratssaal des Alten Rathauses.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 20

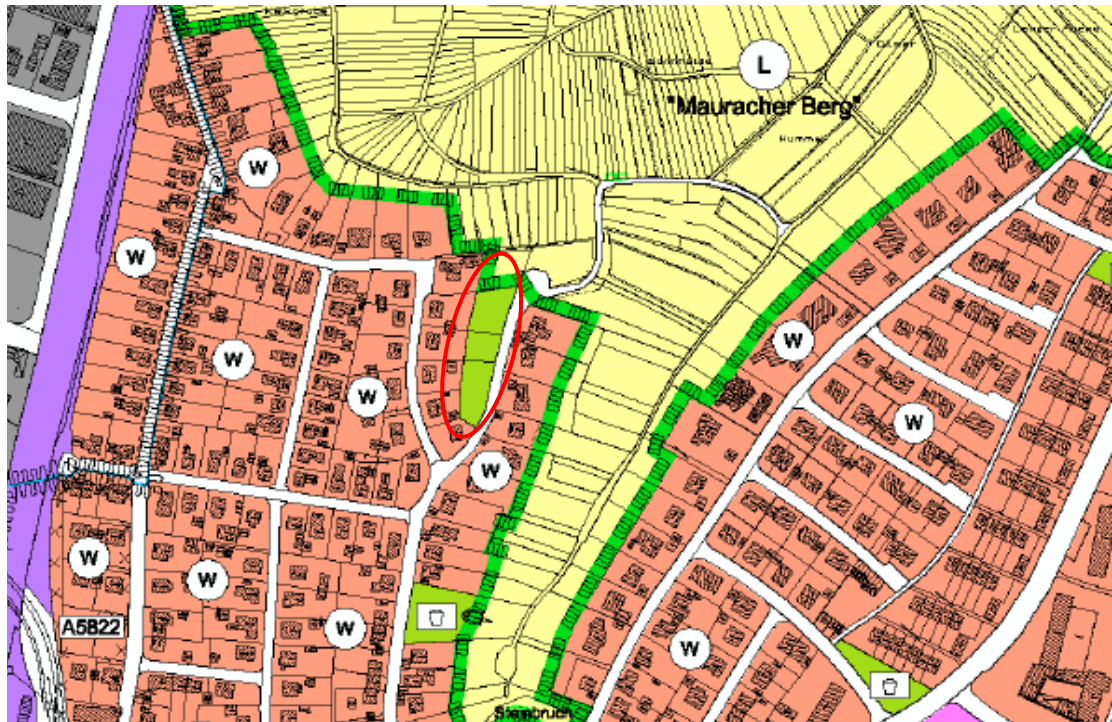
---

10.05.2016	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
20.05.2016 bis 24.06.2016	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
xx.xx.xxxx	Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung einer erneuten Offenlage
xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx	Durchführung einer erneuten Offenlage nach § 4a (3) BauGB
xx.xx.xxxx	Behandlung der in der <b>erneuten</b> Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### 1.5 Flächennutzungsplan und bestehender Bebauungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Denzlingen - Vörstetten - Reute ist das Plangebiet derzeit als private Grünfläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen. Die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (rote Markierung) ergibt sich aus dem folgenden Flächennutzungsplanauszug:



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab; genordet)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlung“ aus dem Jahre 1989 sind die westlich an die Brestenbergstraße angrenzenden Grundstücke Flurst.Nr. 1158/18, 1158/19 und 1154 als „Private Grünfläche“ festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlung“ von 1989 (ohne Maßstab; genordet)

Diese Grundstücke werden nun in die 1. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung“ aufgenommen.



## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an den Charakter der umgebenden baulichen Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu unterstreichen, werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass gerade für Anlagen für sportliche Zwecke sowie für Gartenbaubetriebe und Tankstellen der hierfür erforderliche Platzbedarf nicht ausreicht. Anlagen für Verwaltungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da solche Anlagen in der Ortsmitte anzusiedeln sind, um den Charakter einer lebendigen Ortsmitte zu betonen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Wohngebiet ausgeschlossen, so dass im Plangebiet ausreichend dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient außerdem der Vermeidung von Lärm sowie von Besucherverkehr und letztendlich der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Es wird eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt, so dass dem Planungsziel des Einfügens in die Bestandsbebauung entsprochen wird.

Anhand der GRZ von 0,3 wird darüber hinaus einer der Ortsrandlage angemessenen, effizienten und flächensparenden Ausnutzung der Grundstücke entsprochen.

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.

#### **Anzahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Bezugnahme auf die umgebende Bebauung und unter Berücksichtigung des Ziels der städtebaulich harmonischen Einfügung..

#### **Maximale Trauf- und Gebäudehöhe**

Unter Berücksichtigung der Ortsrandsituation, der umgebenden Bestandsgebäude sowie der Hanglage werden Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von maximal 4,50 m und einer Gebäudehöhe von maximal 10,0 m für angemessen angesehen.

Die Traufe ist definiert durch den Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Dachfirst. Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe gilt die Oberkante der östlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße (Brestenbergstraße) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen).

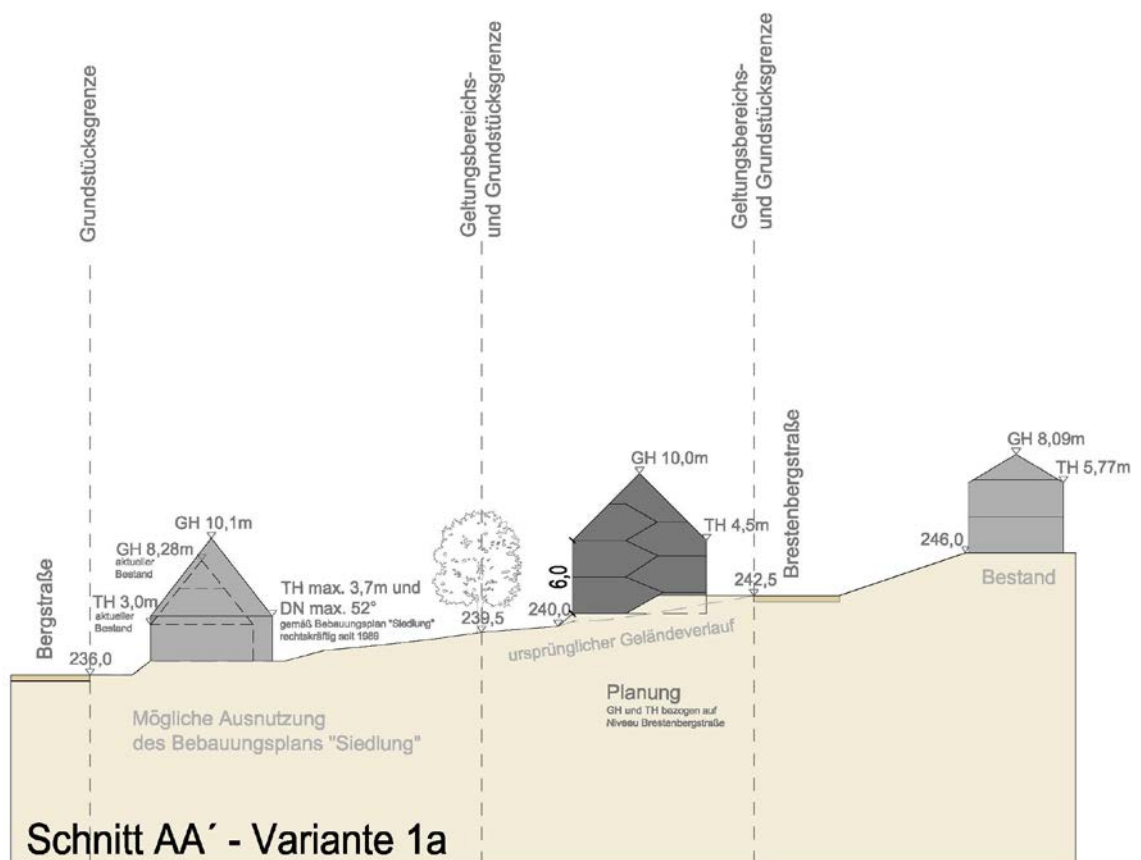
Im ursprünglichen Bebauungsplan „Siedlung“ ist die Traufhöhe von der Oberkante Erdgeschossfußboden mit 3,75 m festgesetzt. Hinzu kommt die Sockelhöhe der be-

**BEGRÜNDUNG**

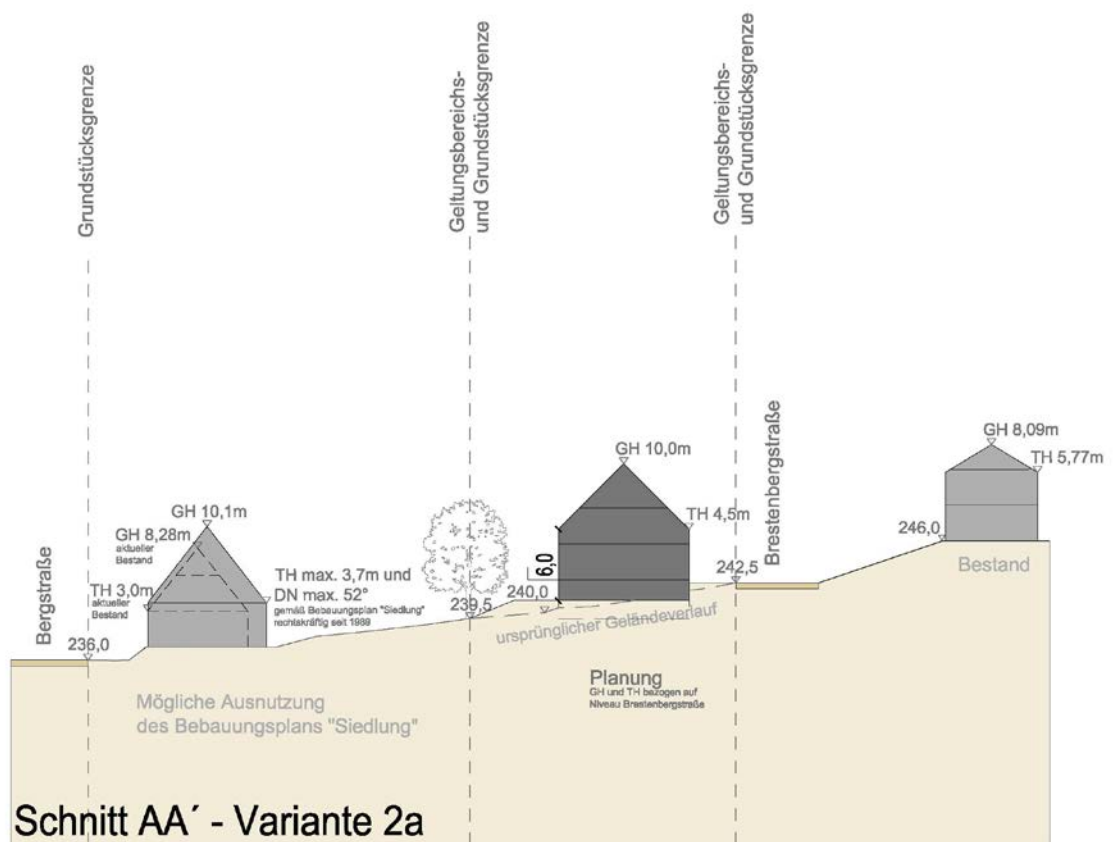
stehenden Gebäude. Die im Änderungsbereich festgesetzte Traufhöhe von 4,50 m (einschließlich Sockel) entspricht somit den bestehenden Gebäuden in der Siedlung.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m erfolgt um die Beeinträchtigung für die darüber liegenden Grundstücke vertraglich zu gestalten und eine entsprechend der topographischen Situation angepasste höhenmäßige Abstufung zu erreichen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude unter Ausnutzung der Festsetzungen bzgl. maximaler Trauf- und Gebäudehöhe und sichtbarer Wandhöhe (örtliche Bauvorschriften) des vorliegenden Bebauungsplans wird in folgenden Geländeschnitten verdeutlicht.



Geländeschnitt - Variante 1a (ohne Maßstab)



Geländeschnitt - Variante 2a (ohne Maßstab)

### 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Anhand dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das vom Mauracher Berg in die Brestenbergstraße abfließende Niederschlagswasser auch bei Extremereignissen nicht in das Erdgeschoss der neu gebauten Häuser hineinfließen kann. Damit wird dem Belang gesunder Wohnverhältnisse Sorge getragen.

### 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Festgesetzt ist die offene Bauweise, wobei diese ausschließlich in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Dies unterstützt die umgebende aufgelockerte Gebäudestruktur und soll gleichzeitig dazu beitragen, eine unangemessene Verdichtung (z.B. in Form von Reihenhäusern) und den damit verbundenen hohen Stellplatzbedarf im Gebiet zu verhindern.

Im Plangebiet werden einzelne Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt, um auf die umgebende aufgelockerte Bebauung angemessen zu reagieren und diese im Plangebiet entsprechend sicherzustellen. Dachüberstände, welche bis zu 1,5 m über die Baugrenzen hinausragen, sind zulässig, um den Bauherren ausreichend Flexibilität

bei der Dachgestaltung zu überlassen.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude soll parallel zur Erschließungsstraße verlaufen, um durch die Traufständigkeit die Dominanz der Gebäude zu begrenzen und die umgebende Bebauung zu berücksichtigen. Diese ist ebenfalls traufständig festgesetzt.

## **2.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der speziell festgesetzten Fläche direkt an der Brestenbergstraße sowie der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Planzeichnung zulässig, um die vorhandene verkehrliche Erschließung durch die Brestenbergstraße zu nutzen und Geländeänderungen auf den neu geschaffenen Wohngrundstücken in Grenzen zu halten.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der speziell festgesetzten Fläche sowie der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Planzeichnung zulässig. Anhand dieser Regelung wird planungsrechtlich gesichert, dass in den rückwärtigen, der Brestenbergstraße abgewandten Grundstücksbereichen kein „Wildwuchs“ an Garagen, Carports und Nebenanlagen entsteht. Insbesondere Garagen und Carports werden dann in dem Bereich hergestellt, der an die bestehende Brestenbergstraße angeschlossen werden kann. Die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von Garagen, Carports und Nebenanlagen berücksichtigt ebenso die Belange der Anwohner der westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke entlang der Bergstrasse.

Garagen, Carports und Nebenanlagen werden in ihrer Höhe auf maximal 3,0 m begrenzt, so dass sie hochbaulich nicht negativ in Erscheinung treten. Somit wird das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt und der untergeordnete Nutzungszweck gewahrt. Bezugspunkte sind die Oberkante der an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante der Brestenbergstraße) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) sowie der höchste Punkt der baulichen Anlage.

## **2.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die getroffenen Festsetzungen von maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und maximal 1 Wohneinheit je Einzelhaus sorgen für eine verträgliche Bewohnerdichte im Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze.

## **2.7 Ökologische Maßnahmen und Pflanzungen**

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden, um die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu fördern.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung**

##### **Dachform und Dachneigung**

Die umgebende Bebauung ist durch Satteldächer geprägt. Diese ortsbildprägende Ausformulierung der Dächer soll auch für das Plangebiet gelten, so dass ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° gewählt werden kann.

##### **Dacheindeckung und Wandverkleidung**

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden für die Hauptbaukörper ausschließlich rote bis braune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen, da sie als gestalterisch unbefriedigend beurteilt werden.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind aufgrund ihrer gestalterischen Dominanz und aufgrund ihrer negativen Außenwirkung, insbesondere auf die Nachbarschaft, für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.

Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik müssen blendfrei ausgeführt werden, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen. Die Nutzung solcher Anlagen ist vor dem Hintergrund der regenerativen, nachhaltigen Energieerzeugung sinnvoll.

##### **Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

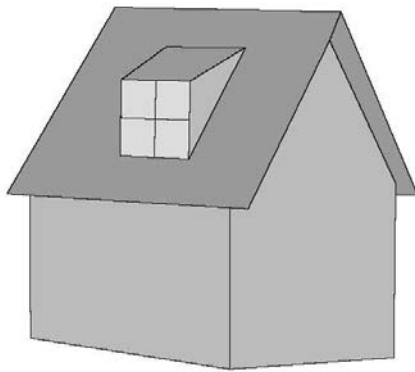
Damit Garagen, Carports und Nebenanlagen angemessen und unter Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung hochbaulich in Erscheinung treten, sind sie mit Dächern von 0 - 10° Neigung zu errichten. Die Dächer sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen extensiv zu begrünen. Dies unterstützt unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort und dient der Artenvielfalt von Tieren. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude oder für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden. In diesen Fällen wird der Wohnraumnutzung sowie der regenerativen Sonnenenergienutzung eine wichtigere Rolle eingeräumt, als den Vorteilen einer Begrünung.

#### **3.2 Gauben / Dacheinschnitte der Hauptbaukörper**

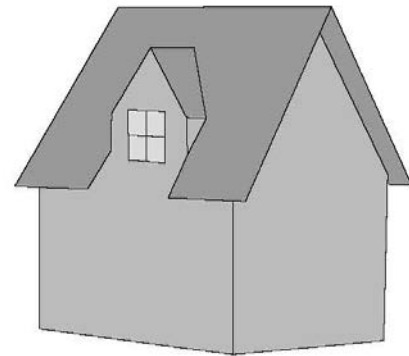
Die Festsetzungen bezüglich Gauben und Dacheinschnitten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Aufgrund der zulässigen Traufhöhe in Hanglage treten die Gebäude bereits deutlich in Erscheinung, so dass sich Gauben und Dacheinschnitte eher zurückhalten sollen und in der gemeinsamen Breite nicht mehr als 1/3 der Hauslänge pro Hausseite beanspruchen dürfen. Aus diesem Grund muss auch die untere Begrenzung von Gauben und Dacheinschnitten auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Eine Gaube ist insbesondere dadurch definiert, dass der Dachansatz der Gaube in Richtung des Dachfirstes sowie in Richtung der Giebelwand zurückgesetzt ist. Zwerchgiebel sind nicht zulässig, da die Fassadenfläche aufgrund der Hangsituation

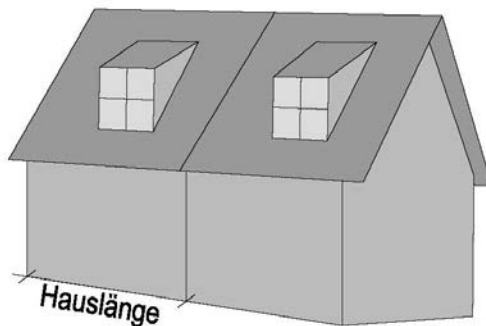
nicht zu dominant werden darf.



Beispiel Gaube - zulässig -



Beispiel Zwerchgiebel - nicht zulässig -



Beispiel Gaube Doppelhaus - zulässig

### 3.3 Sichtbare Wandhöhe

Um den Charakter der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach zu gewährleisten, wird eine talseits sichtbare Wandhöhe mit maximal 6 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

Ziel ist, dass maximal zwei sichtbare Geschosse und das Dachgeschoss von der talseits liegenden Bergstraße in Erscheinung treten. Falls ein Kellergeschoss errichtet wird, muss es in die Hangsituation nicht sichtbar eingebaut werden. Drei sichtbare Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss würden zu dominant wirken und wären städtebaulich nicht verträglich.

### 3.4 Grundstücksgestaltung

Damit sich die Hauptgebäude in die vorhandene Landschaft einfügen, sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Damit das Straßenbild nicht durch Müll- und Recyclingtonnen geprägt wird, sind diese Standorte gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen.

### 3.5 Einfriedungen / ~~Stützmauern~~

Um keine Tunnelwirkung oder das Gefühl einer Abgeschiedenheit im öffentlichen Raum zu erzeugen, dürfen Einfriedungen ~~und Stützmauern~~ auf der Erschließungsstraße (Brestenbergstraße) zugewandten Seite nur maximal 0,80 m hoch sein. Dies stellt auch eine angemessene freie Sicht von PKWs, die aus den privaten Grundstücken auf die Brestenbergstraße ausfahren, sicher. ~~Ausgenommen hiervon sind Stützmauern, die für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen notwendig werden. Diese dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m aufweisen.~~

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenvor- oder Hinterpflanzung zulässig, um das Gebiet zusätzlich einzugrünen.

Einfriedungen dürfen nicht aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen hergestellt werden, da diese Materialien für die Verwendung von Einfriedungen als ortsuntypisch anzusehen sind und daher negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben können.

Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

### 3.6 Außenantennen

Außenantennen sind im Baugebiet nicht zulässig, so dass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird und sich die äußere Gebäudegestaltung der Neubebauung an den Bestandsgebäuden orientiert. Satellitenschüsseln sind aus ortsgestalterischen Gründen und um negative Fernwirkungen zu vermeiden, an die Farbe der Dacheindeckung anzugleichen.

### 3.7 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

### 3.8 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Ver-

kehrflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

#### **4 UMWELTBELANGE**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan „Siedlung 1. Änderung“ im § 13a-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ sowie die dazugehörigen Pläne (Lageplan, Bestandsplan, Maßnahmenplan) des Büros SLC Simonsen Lill Consult, die Bestandteile dieser Begründung sind.

#### **5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

Die wesentlichen Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden nachfolgend ausgeführt. Details sind dem Fachbeitrag zu entnehmen, welche der Begründung als Anlage beigefügt wird.

Liegen bei der Gemeinde Hinweise oder Kenntnisse vor, die für einen Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sprechen, so sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer separaten artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten.

Mögliche Verbotstatbestände sind für die europarechtlich geschützten sowie die bundesweit streng geschützten Tierarten zu prüfen.

##### **5.1 Potentielle Arten im Plangebiet**

Die vorhandene Biotopausstattung mit Obstgehölzen, weiteren Baumbeständen sowie einer unverfugten Steinmauer lässt hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz vor allem auf ein potentielles Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Holzkäfer schließen.

Von einer Betroffenheit weiterer wertgebender Arten ist nach den bisher vorliegenden Ergebnissen nicht auszugehen. So bieten die vorhandenen Habitatstrukturen z.B. für Amphibien, Heuschrecken, Libellen einen nur wenig geeigneten Lebensraum, so dass eher mit einem Vorkommen von häufig vorkommenden und nicht gefährdeten Arten zu rechnen ist.

##### **5.2 Betroffenheit von Arten**

Anhand der im Gebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wurde überprüft, inwieweit im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung eine Betroffenheit der potentiell im Plangebiet vorkommenden Arten tatsächlich anzunehmen ist.

###### **Avifauna**

Der vorhandene Baumbestand dient zumindest teilweise potentiell als Bruthabitat für Vögel. Es ist von einem vollständigen Verlust der Gehölze auszugehen. Das Plange-



biet dient weiterhin den Vögeln als Nahrungshabitat.

#### Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Der Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen kann dadurch vermieden werden, dass die Baufeld-Freimachung außerhalb der Brutzeit (allgemeiner Schutz nach § 39 (5) 2. BNatSchG vom 1. März bis 30. September) durchgeführt wird.

Eine erhebliche Störung europäischer Vogelarten wird voraussichtlich nicht eintreten, da sich sowohl die baubedingten als auch die Störwirkungen der neuen Wohnbebauung und Erschließung nicht nachhaltig auf die Brutvögel umliegender Flächen auswirken.

Der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten tritt ein sofern keine entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden.

#### **Fledermäuse**

Mit dem Verlust der Obstbaumwiese geht für Fledermäuse ein Nahrungshabitat mit geringer bis mittlerer Bedeutung verloren.

#### Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Der Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen kann erfüllt werden, da das Plangebiet Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet, die bei einer baulichen Tätigkeit im Plangebiet verloren gehen könnten.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Fledermausarten wird voraussichtlich nicht eintreten.

Potentiell vorhandene Ruhestätten (Gehölze) können im Zuge der Bauausführung zerstört oder beschädigt werden.

#### **Reptilien**

Bei den Vor-Ort-Begehungen konnte ein Vorkommen der Zauneidechse nicht nachgewiesen werden. Dafür wurde in einem Holzstapel eine juvenile Mauereidechse erfasst. Die daraufhin vorgenommenen weiteren Begehungen erbrachten dann aber keine weiteren Hinweise auf ein Vorkommen dieser Art.

#### Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Bei Entfernung des Holzstapels kann der Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen eintreten.

Durch die Entfernung des Holzstapels geht ein potentielles Habitat für Eidechsen verloren. Dies ist als erhebliche Störung von Zauneidechsen sowie als Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu werten und stellt einen Verbotstatbestand dar.

#### **Holzbewohnende Käfer**

Im Plangebiet ist bei einem Gehölz von einem Vorkommen von holzbewohnenden Käfern auszugehen.

#### Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Der Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen wird voraussichtlich aufgrund der Fällung eines Apfelbaums bei der Bauausführung erfüllt.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten ist nicht anzunehmen, da die adul-

ten Käfer bereits an Störungen (Umgebungsbebauung, Straßenverkehr) gewöhnt sind.

Durch Rodungen der Gehölze im Plangebiet wird der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten voraussichtlich eintreten.

### **5.3 Maßnahmen des Artenschutzes zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind umzusetzen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Maßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher beschrieben und im dazugehörigen Maßnahmenplan räumlich verortet.

#### **Maßnahmen Avifauna**

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens sind mindestens fünf Nistkästen für Vögel mit unterschiedlicher Lochweite anzubringen (CEF-Maßnahme).

Zum Schutz von brütenden Vögeln dürfen im Zeitraum 1. März – 31. Oktober keine Baumrodungen erfolgen.

#### **Maßnahmen Fledermäuse**

Im Umfeld des Vorhabens sind als Ausgleich für den Verlust von Bäumen mit Spaltenquartieren mindestens fünf Nisthilfen für spaltenbewohnende Fledermäuse anzubringen (CEF-Maßnahme).

Zum Schutz von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Fledermäusen dürfen Baumrodungen nur im Oktober erfolgen. Bei einer Rodung der Gehölze zwischen November - Februar sind die relevanten Gehölze auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

#### **Maßnahmen Reptilien**

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens ist ein Habitat für Eidechsen anzulegen. Erforderliche Elemente des Habitats sind Steinschüttungen aus naturraumtypischen Gesteinen, die Anlage von Totholzhaufen / -stapeln sowie die Anlage von Sandhaufen (CEF-Maßnahme).

Weiterhin ist das vorhandene Grünland im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes bis mindestens vier Wochen vor Baubeginn dauerhaft niedrig zu halten. Der Abbau des im Plangebiet vorhandenen Holzstapels hat in mehreren Arbeitsschritten zu erfolgen. Mit diesen Maßnahmen können potentiell vorhandene Eidechsen in die angrenzenden Gebiete vergrämt werden.

#### **Maßnahmen holzbewohnende Käfer**

Der zu rodende Baum mit Verdacht auf holzbewohnende Käfer ist im Umfeld des Vorhabens, wenn möglich mit Anteilen an Wurzeln, wieder aufzustellen. Idealerweise befinden sich im Umfeld weitere Gehölze unterschiedlichen Alters, welche den holzbewohnenden Käfern als Ersatzhabitat dienen können.

## **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Wesentliche Emissionsquellen im Rahmen von Wohngebietsentwicklungen sind der Straßen- und Schienenverkehr sowie angrenzende Gewerbebetriebe.

Bei vorliegender Planung sind Schallemissionen von Gewerbebetrieben nicht zu erwarten, da die geplante Neubebauung in Mitten eines bestehenden Wohngebiets liegt, in welchem keine emittierenden Gewerbebetriebe vorhanden sind.

Das Plangebiet wird von Wohnstraßen erschlossen bzw. umgeben. Von diesen Straßen sind keine Schallemissionen zu erwarten, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen.

In einer Entfernung von ca. 280 m Luftlinie vom Plangebiet verläuft die Rheintalbahntrasse Karlsruhe - Basel. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Plangebiets durch Schallemissionen von der Bahntrasse ist nicht auszugehen.

Von der neuen Wohnbebauung im Plangebiet werden keine Schallemissionen ausgehen, durch welche wesentliche Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind.

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung soll durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

## **8 ENTWÄSSERUNG**

Mit der zusätzlichen Bebauung erhöht sich zwar der Anteil der befestigten Flächen, diese werden aber gezielt entwässert. Das Oberflächenwasser von diesen zusätzlich versiegelten Flächen wird dem in der Straße liegenden öffentlichen Kanal zugeführt. Damit reduziert sich für die in der Siedlungsentwässerung anzusetzenden Niederschlagshäufigkeiten die Situation dahingehend, dass der Oberflächenabfluss über die Fläche reduziert wird. Wenn die Fläche bebaut wird, wird mit Bezug auf die in der Siedlungsentwässerung anzusetzenden Niederschlagshäufigkeiten weniger Wasser auf die Unterliegergrundstücke entlang der Bergstraße fließen. Es wird vor allem das Wasser, welches auf den Dächern gesammelt wird, in Richtung Brestenbergstraße abgeleitet.

## **9 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens eine Neuordnung der Grundstücke durchgeführt.

## **10 KOSTEN**

Da es sich um den Anbau an eine bereits bestehende Erschließungsstraße handelt, sind die öffentlichen Erschließungsanlagen im Wesentlichen vorhanden.

**11 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	0,2 ha
davon: Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,2 ha

Gemeinde Denzlingen, den \_\_\_\_\_

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Holleman, Bürgermeister

Der Planverfasser