



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	2
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Bauweise	4
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	4
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	4
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	4
3.1	Dachform / Dachneigung / Gauben / Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	4
3.2	Grundstücksgestaltung.....	5
3.3	Einfriedungen	5
3.4	Werbeanlagen	5
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	5
4	GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN	5
5	NIEDERSCHLAGSWASSER.....	6
5.1	Regenwasserableitung	6
6	HINWEISE	7
6.1	Ver- und Entsorgung.....	7
6.2	Grundwasserschutz	7
6.3	Geologie	7
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	7
7.1	Wasserschutzgebiet	7



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

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

1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)

2.1.1 Gebietsart

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung besteht darin, dass die vom Gebiet ausgehenden Lärmwerte lediglich den Werten eines Mischgebietes entsprechen dürfen, obwohl die Nutzungen aus § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässig sind. Das Gebiet dient somit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2.1.2 Nutzungen, die ausnahmsweise zulässig sind

Wohnungen

Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss, Untergeschoss und Kellerräumen ist ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, soweit diese den betrieblichen und rechtlichen Erfordernissen entspricht (Betriebsleiterwohnung). Die Prüfung erfolgt im Einzelfall durch die zuständige Baurechtsbehörde.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Verkaufsflächen

Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher, die mit einem Produktionsbetrieb oder Handwerksbetrieb verbunden sind, sind ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsfläche darf maximal 10% der Geschossfläche, jedoch höchstens 200 m² betragen (Handwerkerprivileg).

2.1.3 Ausgeschlossene Nutzungsarten

Die nachfolgend aufgeführten Nutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen anhand der maximalen Traufhöhe (TH max.) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max.). Attikageschosse sind allseitig um mindestens 1,50 m zu den darunter liegenden Geschossen einzurücken. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

2.2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen mitzurechnen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 darf in Ausnahmefällen bis zu einer GRZ von 0,8 ausgenutzt werden (§ 17 BauNVO). Der Überschreibungsbetrag ist wahlweise folgendermaßen auszugleichen:

- als extensive Dachbegrünung in gleicher Flächengröße
- als Fassadenbegrünung mit raschwüchsigen Kletterpflanzen und entsprechenden Rankhilfen. Pro 10 m² Überschreitungsfläche ist eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

2.2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe bzw. die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen).

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

2.2.5 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Dachfirst. Die Gebäudehöhe darf einschließlich Attikageschoss maximal 12,00 m betragen.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.

Mindestens 20% der privaten Gewerbegrundstücksflächen sind als Mindestbegrünungsanteil mit Anschluss an den gewachsenen Boden unversiegelt zu halten und als Grünfläche anzulegen.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

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

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

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Gauben / Dachaufbauten und Dacheinschnitte

3.1.1 Die Dachneigungen der Hauptgebäude sind entsprechend den Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ auszubilden.

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

3.1.3 Gauben, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten (z.B. Aufzugschächte, Lüftungsschächte etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind von der Außenwand min. 1,50 m einzurücken. Eine Aufständering der energieerzeugenden Aufbauten von max. 1,50 m ist zulässig.

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



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3.2 Grundstücksgestaltung

- 3.2.1** Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 3.2.2** Müll- und Recyclingtonnenplätze sind dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen. Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden (s. Grünordnungsplan).

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind generell bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen sind durch Bepflanzung einzugrünen. An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Einfriedungen sind nur nördlich des privaten Grünstreifens zulässig.

3.4 Werbeanlagen

- 3.4.1** Werbeanlagen zur Präsentation des im Gebiet ansässigen Unternehmens sind ausschließlich innerhalb des Baufensters an der Stätte der Leistung zulässig. Bei Grundstücken, die an der Südseite an den festgesetzten Grünstreifen angrenzen, sind nach Süden ausgerichtete Werbeanlagen unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.
- 3.4.2** Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche, jedoch bis max. 7m² Ansichtsfläche zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Die Angaben gelten je Fassadenseite.
- 3.4.3** Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamter u.ä. sind unzulässig.
- 3.4.4** Freistehende Werbepylone zur Präsentation des ansässigen Unternehmens dürfen eine maximale Höhe von 6,00 m gemessen ab Oberkante Straße nicht überschreiten.
- 3.4.5** Fahnenmasten zu Werbezwecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m mit innenliegenden Zugseilen zulässig. Die Sichtdreiecke der Straßeneinmündungen müssen berücksichtigt werden.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

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

4 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Im „Zeichnerischen Teil“ werden Pflanzgebote für Einzelbäume, Baumreihen und Strauchpflanzungen festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Pro angefangener 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum nachzuweisen (Mindestbepflanzung).

Bei mehr als 4 nicht überdachten Stellplätzen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum pro angefangenen 5 Stellplätzen zu pflanzen. Dabei können außer den zwischen den Stellplätzen gepflanzten Bäumen auch die im unmittelbaren Randbereich gepflanzten Bäume angerechnet werden.

Artenempfehlung für Bäume: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Esskastanie, Elsbeere. Artenempfehlung Sträucher: Liguster, Bluthartriegel, Heckenkirsche, Felsenbirne, Heckenrose, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball.

Qualität und Größenbindung der Bäume: Hochstämme mind. 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt. Bei allen Baumpflanzungen muss die Baumscheibe mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein.

Die Bäume am südlichen Bereich des Plangebietes (Pflanzgebot) sind zu 50% auf die Mindestbepflanzung anrechenbar. Der Gebietsrand ist mit kleinkronigen Säulenhainen (Dreilappiger Apfelbaum, Säulenhainbuche) und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 30 Gehölze zu pflanzen.

Artenempfehlung: Feldahorn, Liguster, Bluthartriegel, Heckenkirsche, Felsenbirne, Heckenrose, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball.

Die Umsetzung des Pflanzgebotes ist im Bauantrag nachzuweisen.

5 NIEDERSCHLAGSWASSER

5.1 Regenwasserableitung

Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von min. 1,85 m³ in Form von bewirtschaftbarem Rückhaltevolumen ohne Brauchwassernutzung zur Verfügung zu stellen. Eine Brauchwassernutzung kann dabei variabel gestaltet werden.

Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinne zu verstehen, d.h. der Regenwasserabfluss des bewirtschaftbaren Volumens muss mit einer Drosselung von 0,58 l/s je 100 m² angeschlossene befestigte Fläche erfolgen.

Das Gesamtrückhaltevolumen kann auf den Einzelgrundstücken auf verschiedene Rückhaltesysteme verteilt werden. Die maximale aufsummierte Drosselwassermenge darf hierbei nicht überschritten werden.

Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet der Gemeinde Denzlingen ist zugrunde zu legen.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

6 HINWEISE

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Mauracher Berg über die gemeindlichen Anlagen gesichert.

Abwasserleitungen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Abwasser-satzung der Gemeinde Denzlingen an die öffentlichen Kanäle anzuschließen.

6.2 Grundwasserschutz

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das bei der Gemeinde einsehbar ist. Bei der Baggerschurfe 3 wurde bis zu einer Tiefe von ca. 4,2 m unter der Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 221,30 ü.NN. und darf als maximale Gründungstiefe nicht unterschritten werden. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die angetroffenen Grundwasserverhältnisse sind daher bei zukünftigen Gründungen beziehungsweise bei der Ausführung der Bauwerke zu berücksichtigen und gegebenenfalls im Einzelfall zu überprüfen.

6.3 Geologie

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

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

7.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone III b Schutzgebiet Brunnen I+II. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes „Mauracher Berg“ sind zu beachten.

Gemeinde Denzlingen, den

Hollemann, Bürgermeister