

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 (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO).....	2
2.3	Geschossigkeit (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)	3
2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)	3
2.5	Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	3
2.6	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	3
2.7	Gemeinschaftsanlagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO).....	3
2.8	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).....	3
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	4
2.10	Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	4
2.11	Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)	4
2.12	Auflösend/aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB).....	4
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	4
3.1	Dachform / Dachneigung / Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	4
3.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	5
3.3	Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	5
3.4	Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO).....	5
3.5	Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)	5
4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB).....	5
	HINWEISE.....	6
	Artenschutz	6

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Plangebiet zulässig ist ein Wohngebäude mit Anlagen für soziale Zwecke. Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnnutzungen zulässig.

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

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

- Maximal zulässigen Grundfläche
- Zahl der Geschosse und
- Höhe der baulichen Anlagen.

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

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

2.3.1 Maximal zulässig sind drei Vollgeschosse.

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

2.4.1 Festgesetzt ist eine maximale Gebäudehöhe von 247,5 m ü. NHN. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

2.4.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technisch bedingte Dachaufbauten sowie Dachaufbauten, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, um maximal 2,30 m überschritten werden.

2.5 Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.5.1 Die maximal zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude beträgt 437 m². Balkone und Terrassen sind hierbei nicht anzurechnen.

2.5.2 Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die gemäß Planzeichnung festgesetzte maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Planeinschrieb festgesetzt.

2.7 Gemeinschaftsanlagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

2.7.1 Stellplätze sind nur in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2.7.2 Eine Tiefgarage ist innerhalb der überbaubaren Fläche sowie den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Flächen zulässig. Notwendige Anlagen zur Belüftung und Belichtung sind auch außerhalb der dargestellten Flächen zulässig.

2.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

2.8.1 Nebenanlagen, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten (wie z.B. Wege oder Terrassen), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 2.8.2** Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind außerhalb der im zeichnerischen Teil definierten Flächen nicht zulässig.
- 2.8.3** Abweichend zu 2.8.2 sind auf der im zeichnerischen Teil als „Außenanlage für Anlage für soziale Zwecke“ gekennzeichneten Fläche der Nutzung dienliche Nebenanlagen allgemein zulässig.
- 2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 2.9.1** Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.
- 2.9.2** Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu installieren und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streu-lichtarm).
- 2.10 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 2.10.1** Die Pflanzgebote sind mittels Planeinschrieb festgesetzt. Geringfügige Standortabweichungen sind dabei zulässig. Es sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 2.11 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
- 2.11.1** Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist mit Ausnahme der nördlichen Pflanzbindung nicht zulässig.
- 2.12 Auflösend/aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.12.1** Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag kann geändert oder neu abgeschlossen werden.
- 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 3.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 3.1.1** Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich Flach- und flachgeneigte Dächer mit 0° - 5° Dachneigung zulässig.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 3.1.2** Die Dächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen, sofern diese nicht für technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie benötigt werden. Ausnahmen für Terrassen sind zulässig.
- 3.1.3** Die Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0° - 5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen.
- 3.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 3.2.1** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind im Sinne dieser Festsetzung nicht zulässig.
- 3.2.2** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 3.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 3.3.1** Einfriedungen sind im Plangebiet nicht zulässig.
- 3.3.2** Abweichend zu 3.3.1 sind auf der im zeichnerischen Teil als „Außenanlage für Anlage für soziale Zwecke“ gekennzeichneten Fläche sowie an ihren Rändern Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zulässig.
- 3.3.3** Einfriedungen nach 3.3.2 müssen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahnrand) einen Abstand von mindestens 0,5 m haben.
- 3.3.4** Künstliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind dabei nur mit einer zur Straße hin orientierten Heckenpflanzung zulässig.
- 3.3.5** Einfriedungen aus Blech, Kunststoff inkl. Kunststofffolien, Glasbausteinen, Stacheldraht sowie Mauern und Gabionen sind nicht zulässig.
- 3.4 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- 3.4.1** Antennen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie an der Außenfassade angebracht werden. Der Begriff Außenfassade umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.
- 3.5 Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 3.5.1** Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen) gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Details regelt der Durchführungsvertrag.
- 4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „WSG-Mauracher Berg Tb III + IV“ (WSG-Nr. 316-067).

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

HINWEISE

Artenschutz

Maßnahme CEF 1

Zur Unterstützung der lokalen Populationen bzw. zur Beibehaltung des Habitatpotenzials von innerhalb der Vorhabenfläche (potenziell) vorkommenden Vogelarten sind im räumlich funktionalen Zusammenhang zur Vorhabenfläche künstliche Nisthilfen anzubringen.

Maßnahme V 1

Zum Schutz brütender Vögel darf das Roden von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. Eine Rodung außerhalb dieses Zeitraums ist ausschließlich nach Durchführung entsprechender Untersuchungen (Vorhandensein von Neststandorten etc.) zulässig.

Gemeinde Denzlingen, _____

Markus Hollemann
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Denzlingen,

Markus Hollemann
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Denzlingen,

Markus Hollemann
Bürgermeister