

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	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	3
2.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	3
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	3
2.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO) ..	3
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	4
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	5
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung / Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	5
3.2	Gestaltung und Nutzung un bebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	5
3.3	Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	6
3.4	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	6
3.5	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)	6
3.6	Entwässerung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)	6
4	HINWEISE	7
4.1	Grundwasser	7
4.2	Boden	7
4.3	Geotechnik	7
4.4	Entwässerung	7
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	7
	Wasserschutzgebiet	7

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2.1.1 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel

2.1.2 Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

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

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe),
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 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.
- 2.2.3** 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 Überschreibungsfläche ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- 2.3.1** Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung des Hauptgebäudes (Hauseingang) erfolgt.
- 2.3.2** Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
- 2.3.3** Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit technischen Aufbauten i. S. v. Ziff. 3.1.2 überschritten werden.
- 2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 2.5.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.5.2** Mindestens 20% der privaten Gewerbegrundstücksflächen sind als Mindestbegrünungsanteil mit Anschluss an den gewachsenen Boden unversiegelt zu halten und als Grünfläche anzulegen.
- 2.5.3** Wasserdurchlässige Oberflächen wie Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen und begrüntes Rasenpflaster gelten im Sinne dieser Festsetzung auch als versiegelt.
- 2.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**
- 2.6.1** Oberirdische Garagen, Carports, Tiefgaragen, überdachte Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.6.2** Offene KFZ-Stellplätze, nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

treten sind überall zulässig, jedoch zwischen südlicher Baugrenze und Markgrafenstraße unzulässig.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.7.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.

2.7.2 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).

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung / Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1.1** Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend den Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ auszubilden.
- 3.1.2** 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.
- 3.1.3** Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind grundsätzlich auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material und somit reflektionsarm herzustellen. Diese sind direkt, d.h. ohne Aufständering, auf dem Dach anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren. Abweichend hiervon ist eine Aufständering auf Flach- oder flachgeneigten Dächern in Richtung der Dachneigung von maximal 1,5 m zulässig, wenn sie von der Außenwand mindestens 1,5 m einrücken. Unterer Bezugspunkt für die Aufständering ist die Oberkante der jeweiligen Dachfläche. Bei Pultdächern ($DN > 8^\circ$) ist eine Aufständering unzulässig.
- 3.1.4** Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer ($0-10^\circ$ Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.

3.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.2.1** Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.2.2** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen 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).

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.3.1** Einfriedungen sind generell bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen sind entweder sicht-durchlässig zu gestalten oder wahlweise durch Hecken einzugrünen.
- 3.3.2** Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens einen Abstand 0,5 m zu die-sen aufweisen.

3.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 3.4.1** Werbeanlagen zur Präsentation des im Gebiet ansässigen Unternehmens sind ausschließlich in-nerhalb des Baufensters an der Stätte der Leistung zulässig. 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 überschrit-ten werden. Die Angaben gelten je Fassadenseite.
- 3.4.3** Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger, Fahnenmasten und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u.ä. sind unzulässig.
- 3.4.4** Freistehende Werbepylone zur Präsentation ansässiger Unternehmens dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m gemessen ab Oberkante Straße nicht überschreiten.

3.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

3.6 Entwässerung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 3.6.1** Die Ableitung des auf den Grundstücken anfallende Regenwasser erfolgt zentral, durch An-schluss mit privaten Leitungen an den Regenwasserkanal in der Markgrafenstraße. Eine Rück-haltung ist nicht erforderlich. Der Nachweis der stofflichen Schadlosigkeit der Einleitung in den Regenwasserkanal ist entsprechend der Vorgaben der zuständigen Wasserbehörde durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu führen. Lässt sich der Nachweis nicht führen, ist eine ent-sprechende dezentrale Regenwasserbehandlung auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.
- 3.6.2** Die Schmutzwasserableitung erfolgt über Anschluss an eine Druckrohrleitung. Auf den Grundstü-cken ist eine entsprechende Pumpstation vorzusehen.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

4 HINWEISE

4.1 Grundwasser

Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde liegt der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) bei 218,8 m ü.NN und der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 220,6 m ü.NN. Der Grundwasserflurabstand bezogen auf den MHW wurde mit ca. 4,4 m (GOK 222,2 m ü. NN) ermittelt.

4.2 Boden

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes Emmendingen abzustimmen.

4.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss) den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Entwässerung

Flächen im Freien, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen) bzw. von denen eine Wassergefährdung ausgeht sind grundsätzlich flüssigkeitsundurchlässig nach den a.a.R.d.T. zu befestigen.

Für jedes Grundstück ist im Zuge des Bauantrages ein Nachweis einer ausreichenden qualitativen Regenwasserbehandlung (vgl. Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten) zu erbringen. Wird ein Emissionswert von 11,0 überschritten, sind entsprechend dezentrale Regenwasserbehandlungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes Mauracherberg, Zone IIIb. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Denzlingen, __.__.____

Markus Hollemann, Bürgermeister

Verbandsbauamt
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als Planverfasser –

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