

„Östliche Kirchstraße“

**Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

**INHALT**

<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen .....	2
1.2	Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften.....	2
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
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 (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-20 BauNVO).....	3
2.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	4
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	4
2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	5
2.7	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	5
2.8	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO).....	5
2.9	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).....	5
2.10	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB).....	5
2.11	Fremdkörperfestsetzung / Erweiterter Bestandsschutz für bestehende Wohneinheiten (§ 1 (10) BauNVO) .....	5
2.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	6
2.13	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	6
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>7</b>
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) .....	7
3.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	7
3.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	8
3.4	Einfriedungen, Mauern und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	8
3.5	Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO).....	8
3.6	Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO).....	9
3.7	Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO) .....	9

„Östliche Kirchstraße“

**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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

**1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

**2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)**

- 2.1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauGB nicht zulässig.
- 2.1.2** Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 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) als Höchstmaß,
- der maximalen Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe).

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

„Östliche Kirchstraße“

**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 nicht mitzurechnen.

**2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**

**2.3.1** Maßgebend ist der Planeinschrieb.

**2.3.2** Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe und Traufhöhe gilt im WA1 die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an

## „Östliche Kirchstraße“

### **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung des Hauptgebäudes (Hauseingang) erfolgt.

**2.3.3** Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe und Traufhöhe gilt im WA2 die Oberkante des Pfistergäßles (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen).

**2.3.4** Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

**2.3.5** Als oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt

a) bei Satteldächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

b) bei Pultdächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut des höchstgelegenen Vollgeschosses.

**2.3.6** Attikageschosse sind dreiseitig von der Außenwand zurückzusetzen. Sie werden dabei nicht zur Berechnung der Traufhöhe herangezogen.

**2.3.7** Die Höhe von Attikageschossen darf maximal 3,50 m betragen.

**2.3.8** Sofern die Fläche vor Attikageschossen gleichzeitig als Terrassenfläche genutzt wird und damit einer Umwehrung bedarf, gilt die Oberkante der Brüstung als Traufhöhe.

**2.3.9** Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,00 m – bezogen auf das Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme – begrenzt. Den oberen Bezugspunkt der Gebäudehöhe bildet der höchste Punkt der Dachfläche.

### **2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

### **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** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgärten) dürfen maximal 50 % der Fläche je Grundstück versiegelt werden. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die zur Erschließung eines Grundstücks in zweiter Reihe dienen und damit mit weniger als 4,50 m Breite an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Wasserdurchlässige Oberflächen wie Rasengittersteine,

## „Östliche Kirchstraße“

### **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen und begrüntes Rasenpflaster sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gelten im Sinne dieser Festsetzung ebenfalls als versiegelt.

**2.5.3** Dachvorsprünge bis 0,80 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.

#### **2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die maximal zulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt:

- zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus
- eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

#### **2.7 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

**2.7.1** Die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) der Hauptgebäude wird im WA1 und WA2 entsprechend des Planeinschriebs im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**2.7.2** Für Hauptgebäude in zweiter Reihe, die einen Abstand von mindestens 20 m vom öffentlichen Straßenraum einhalten, ist die Firstrichtung frei wählbar.

#### **2.8 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

**2.8.1** Oberirdische Garagen, Carports, Tiefgaragen und überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2.8.2** Nicht überdachte KFZ-Stellplätze und nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Ziffer 2.5.2 zulässig.

#### **2.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

**2.9.1** Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2.9.2** Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Ziffer 2.5.2 zulässig.

#### **2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

Das vollständige Abgraben von Untergeschossen ist nicht zulässig. Abgrabungen sind nur bis 0,80 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

#### **2.11 Fremdkörperfestsetzung / Erweiterter Bestandsschutz für bestehende Wohneinheiten (§ 1 (10) BauNVO)**

Den auf den Flurstücken Nrn. 113/1, 113/3, 113/4, 113/5 und 113/7 vorhandenen Mehrfamilienhäusern wird ein erweiterter Bestandsschutz hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten eingeräumt. Erweiterung, Änderung und Erneuerung der Wohneinheiten (z. B. bei Gebäudeabgang

„Östliche Kirchstraße“

**Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

und Neuerrichtung) sind unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans allgemein zulässig.

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

**2.12.1** Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.

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

**2.12.3** 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).

**2.13 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

„Östliche Kirchstraße“

**Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

**3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 3.1.1** Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend Planeinschrieb als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 45° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 15° auszubilden.
- 3.1.2** Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune sowie graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 3.1.3** Im WA 2 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude mit Pultdächern nur ab einem Abstand von 20 m zum öffentlichen Straßenraum zulässig.
- 3.1.4** Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind grundsätzlich auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material und somit reflektionsarm herzustellen. Sie sind direkt, d.h. ohne Aufständigung, auf dem Dach anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren.
- 3.1.5** Die Dächer von neu zu errichtenden Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen. Wenn keine Einigung erzielt wird gilt das Satteldach mit einer Dachneigung von 40°. Bei Anbauten an Bestandsgebäude ist die Dachneigung der Bestandsbebauung maßgebend.
- 3.1.6** Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0-5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen.

**3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 3.2.1** Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Zwerchgiebel, Wiederkehren, Dachlaternen, übereinanderliegende Dachgauben sowie Kombinationen von Balkonen und Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind ausgeschlossen.
- 3.2.2** Die gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten gelten nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- 3.2.3** Bei Doppelhäusern können zur Anwendung der Vorschrift, jede einzelne Doppelhauseinheit getrennt oder das Doppelhaus im Gesamten betrachtet werden (unter Einhaltung der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insb. Brandschutz).
- 3.2.4** Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Hälfte der gesamten Dachlänge, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.
- 3.2.5** Dachaufbauten sind in Material und Farbe der Dacheindeckung des Hauptgebäudes anzupassen.
- 3.2.6** Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen eine Dachneigung von mind. 10° aufweisen.
- 3.2.7** Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zum Ortgang bzw. zur Brandwand des Nachbargebäudes einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss mindestens 1,00 m betragen.

## „Östliche Kirchstraße“

### **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

**3.2.8** Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zum Dachabschluss an der Traufseite sowie an der Firstoberkante jeweils 0,7 m Abstand einhalten.

**3.2.9** Die Stirnhöhe/Ansichtshöhe der Dachgauben darf maximal 1,50 m betragen (sichtbare Wandhöhe im Schnitt), ab einer Dachneigung von 40° ist eine Stirnhöhe/Ansichtshöhe von 1,60 m zulässig.

**3.2.10** Bei Installation mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung, Größe) anzugleichen.

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

**3.3.1** Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen oder Terrassen dienen, zu begrünen sowie gärtnerisch zu gestalten.

**3.3.2** 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). Auf die Festsetzung unter Ziffer 2.9.1 (Zulässigkeit ausschließlich im Baufenster) wird verwiesen.

### **3.4 Einfriedungen, Mauern und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

**3.4.1** Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen bezogen auf die Gehwegoberkante nicht höher als 0,80 m sein.

**3.4.2** Künstliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind dabei - mit Ausnahme von gemauerten Natursteinmauern - nur mit einer zur Straße hin orientierten Heckenpflanzung zulässig.

**3.4.3** Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind nicht zulässig.

**3.4.4** Stützmauern sind nur als gestaffelte Stützmauern (Terrassierungen) zulässig und in Trockenbauweise auszuführen (Naturstein). Die Terrassierungen sind jeweils in einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig und müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zueinander aufweisen. Die Zwischenräume sind zu begrünen.

### **3.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen sind nicht zulässig. Satellitenschüsseln sind an die Farbe der Dacheindeckung anzugleichen und je Gebäude an einem Ort zu bündeln.



„Östliche Kirchstraße“

**Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

**3.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Im Plangebiet ist für Wohnungen

- mit einer Wohnfläche bis 45 m<sup>2</sup> ein KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit
- mit einer Wohnfläche von über 45 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit

nachzuweisen. Bruchzahlen sind jeweils auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

**3.7 Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen) gedrosselt mit maximal 0,2 l/s je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Rückhalteeinrichtungen auf den Privatgrundstücken sind entsprechend dem obenstehend festgelegten Drosselabfluss für die versiegelten Flächen zu bemessen. Alternativ kann ein Mindestretentionsvolumen von 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche angenommen werden.

Denzlingen \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Markus Hollemann, Bürgermeister

Steffen Koch, Leiter Verbandsbauamt

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