

## 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>3</b>
2.1	Fläche für Gemeinbedarf „Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB).....	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO).....	3
2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) .....	3
2.4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) .....	3
2.5	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	4
2.6	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	4
2.7	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	4
2.8	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO).....	4
2.9	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).....	4
2.10	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB).....	4
2.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	5
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>6</b>
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) .....	6
3.2	Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	6
3.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	7
3.4	Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	7
3.5	Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO).....	7
3.6	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO).....	7
<b>4</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
4.1	Sichtdreiecke .....	8

## **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 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)
- 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 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

#### **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 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

### **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **2.1 Fläche für Gemeinbedarf „Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung einer Wohneinrichtung sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohneinrichtung mit insgesamt 12 betreuten Wohnplätzen für Menschen mit psychischen Erkrankungen und/ oder erschwerten Lebensbedingungen
- Für die oben aufgeführte Hauptnutzung erforderliche Funktions- und Nebenräume (z.B. Abstell-, Lager-, Personal-, Verwaltungs- und Technikräume)
- Stellplätze und Nebenanlagen
- Sonstige untergeordnete Nebennutzungen

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

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

- maximalen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR),
- Zahl der Vollgeschosse und
- Höhe der baulichen Anlagen.

#### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

**2.3.1** Die maximale Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**2.3.2** Als oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt:

a) bei Satteldächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

b) bei Flachdächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Geschosses.

**2.3.3** Die maximale Gebäudehöhe von oberirdischen 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 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

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

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Es gilt gemäß Planzeichnung die offene Bauweise.

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

**2.6.1** Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

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

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

Die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) der Hauptbaukörper wird gemäß Eintrag im Baufenstern im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

**2.8.1** Oberirdische offene Kfz-Stellplätze, oberirdische Garagen, Carports und überdachte Fahrradstellplätze müssen von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Hauptstraße / Deutschherrenstraße) einen Abstand von mindestens 2,50 m, senkrecht zur Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) gemessen, einhalten.

**2.8.2** Nicht überdachte Fahrradstellplätze und Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

**2.9.1** Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) und (2) BauNVO müssen von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Hauptstraße / Deutschherrenstraße) einen Abstand von mindestens 2,50 m, senkrecht zur Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) gemessen, einhalten.

**2.9.2** Nebenanlagen, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten (wie z.B. Wege), sind im gesamten Plangebiet 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.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

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

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

**2.11.2** 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.

**2.11.3** 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).

## **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 gemäß Einschrieb im Baufenster im zeichnerischen Teil auszubilden.
- 3.1.2** Die Dächer von oberirdischen Garagen und Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0° bis 5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.
- 3.1.3** Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungsmaterialien im gesamten Gebiet nicht zulässig. Zur Dacheindeckung dürfen nur Materialien in matter Ausführung verwendet werden.
- 3.1.4** Als Dacheindeckung sind ab einer Dachneigung von 25° ausschließlich rote, braune, graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 3.1.5** Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen muss.
- 3.1.6** Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind auf allen Dächern der Hauptgebäude zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese sind direkt, d.h. ohne Aufständering, auf dem Dach anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren und blendfrei auszuführen. Abweichend hiervon ist eine Aufständering von maximal 1,5 m auf Flachdächern der Hauptgebäude zulässig, wenn sie von der Außenwand mindestens 1,0 m einrücken. Zudem ist eine Aufständering von maximal 0,5 m auf Dächern von oberirdischen Garagen und Carports zulässig.

#### **3.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 3.2.1** Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, sofern das Hauptdach als Satteldach ausgebildet wird. Zu diesen zählen im Sinne dieser Festsetzung Dachgauben und Dacheinschnitte (Negativgauben). Die folgenden gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- 3.2.2** Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachlänge, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.
- 3.2.3** Dachaufbauten aller Art müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten aller Art muss mindestens 1,00 m betragen.
- 3.2.4** Der obere Dachansatz von Dachaufbauten muss mindestens 0,70 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal zum Hauptfirst gemessen).
- 3.2.5** Der Abstand der Unterkanten von Dachaufbauten muss mindestens 0,70 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (gemessene Dachfläche).
- 3.2.6** Dachgauben sind nur im untersten Dachgeschoss zulässig.

## **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

---

**3.2.7** Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

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

**3.3.1** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. grüngärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung im Sinne dieser Vorschrift dar und ist unzulässig.

**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).

### **3.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

**3.4.1** Entlang der öffentlichen 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.

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

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.

### **3.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

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

## Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

---

### 4 HINWEISE

#### 4.1 Sichtdreiecke

Die durch Sichtdreiecke ausgewiesenen Sichtflächen müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernisse und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtdreiecke zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Gemeinde Denzlingen, den

**fsp**.stadtplanung

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

Markus Hollemann,  
Bürgermeister

Der 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