

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).....	3
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 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 17, 19 BauNVO).....	3
2.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	4
2.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	4
2.8 Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	4
2.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).....	4
2.10 Abweichende Maße der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)	5
2.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB).....	5
2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	5
2.13 Fahr-, Geh- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	5
2.14 Lärmschutz (§ 9 (1) 24 Nr. BauGB)	5
3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	21
3.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	21
3.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	21
3.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	21
3.4 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO).....	22
3.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO).....	22
4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB).....	22
5 HINWEISE	22
5.1 Geotechnik	22
5.2 Artenschutzrechtliche Hinweise	23
5.3 Grünplanerische Hinweise	23
5.4 Altlasten / Bodenschutz	23
5.5 Grundwasser	23

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten für das Allgemeine Wohngebiet WA1, WA2, WA3 gleichermaßen, sofern explizit nichts Anderes festgesetzt ist.

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 04.01.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 3)
- 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 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (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 02.12.2020 (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 21.12.2021 (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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 (§ 4 BauNVO)

2.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke sind 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 nicht zulässig.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Geschosse (zwingend) und
- Höhe der baulichen Anlagen.

Maßgebend ist der Planeinschrieb.

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

Die Hauptgebäude im WA1 und WA2 sind gemäß Planzeichnung zwingend mit zwei Vollgeschossen und mit einem Attikageschoss (als Nicht-Vollgeschoss) zu errichten. Die Hauptgebäude im WA3 sind gemäß Planzeichnung zwingend mit drei Vollgeschossen und mit einem Attikageschoss (als Nicht-Vollgeschoss) zu errichten.

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

2.4.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4.2 Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche (Dachaufkantung). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technisch bedingte Dachaufbauten sowie Dachaufbauten, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, um bis zu maximal 2,00 m überschritten werden.

2.4.3 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe wird die realisierte Erdgeschoßfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) definiert.

2.4.4 Die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird dabei per Planeinschrieb für die jeweiligen Baufenster (Meter ü. NHN.) festgesetzt. Hierbei gilt:

- Als Erdgeschoßfußbodenhöhe gilt die Oberkante Rohfußboden.
- Die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhen darf bis zu 0,50 m unterschritten werden.

2.4.5 Die maximale Gebäudehöhe von oberirdischen Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,00 m - bezogen auf die tatsächliche Geländeoberfläche des Baugrundstücks nach Ausführung der Baumaßnahme - begrenzt. Den oberen Bezugspunkt der Gebäudehöhe bildet der höchste Punkt der Dachfläche.

2.5 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 17, 19 BauNVO)

2.5.1 Maßgebend ist der Planeinschrieb.

2.5.2 Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist § 19 BauNVO maßgeblich.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 2.5.3** Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Terrassenflächen, etc.) sind auf die Grundflächenzahl voll anzurechnen.
- 2.5.4** Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 (4) S. 2 u. S. 3 BauNVO).

2.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 2.6.1** Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gilt gemäß Planzeichnung die offene Bauweise, wobei nur Reihenhäuser zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA 3 gilt gemäß Planzeichnung die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

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

- 2.7.1** Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 2.7.2** Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m durch ebenerdige Flächen für Erdterrassen einschließlich Terrassenüberdachung sowie Balkone ist auf der gesamten Länge zulässig.

Zusätzlich ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in WA2 und WA3 mit Gebäude Teilen in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern die Überschreitung maximal 1,5 m x 5 m beträgt.

Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m überschreiten. Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1 m überschreiten.

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

- 2.8.1** Im WA1 sind Stellplätze nur als Carports, innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Carports und Nebenanlagen, zulässig und nachzuweisen. Oberirdische Garagen, oberirdische Kfz-Stellplätze und Tiefgaragen sind im gesamten WA1 nicht zulässig.
- 2.8.2** Im WA2 und WA3 sind Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze sowie als oberirdische Stellplätze nachzuweisen und zulässig. Tiefgaragen sind, soweit nicht überbaut, mit mindestens 0,8 m Erdreich abzudecken und zu begrünen. Tiefgaragen sind überall im WA2 und WA3 zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetztem Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und oberirdische Garagen sind im WA2 und WA3 nicht 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 sind in den WA2 und WA3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.9.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) und (2) BauNVO sind im WA1 überall zulässig, einschließlich in den hierfür festgesetzten Flächen für Carports und Nebenanlagen. Sie müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.9.3 Fahrradabstellplätze gelten nur dann als hochbauliche Nebenanlagen im Sinne dieser Vorschrift, wenn Sie mit Überdachung errichtet werden.

2.9.4 Nebenanlagen, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten (wie z.B. Wege), sind in den gesamten Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 zulässig.

2.10 Abweichende Maße der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Im Bereich der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Carports und Nebenanlagen wird eine, von den bauordnungsrechtlichen Regelungen abweichende Festlegung der Abstandsflächen getroffen. Hier ist der Bezugspunkt für die Wandhöhe i.S.v. § 6 Abs. 1 LBO ist abweichend zu S. 2 das Gelände nach Ausführung der Baumaßnahme.

2.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Das vollständige Abgraben von Untergeschossen ist nicht zulässig. Abgrabungen sind nur bis 1,00 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge 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 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 (streulichtarm).

2.13 Fahr-, Geh- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzte Flächen R1, R2 und R3 sind mit einem Fahr, Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger sowie der Gemeinde Denzlingen zu belasten.

2.14 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf das dem Bebauungsplan beigelegte schalltechnische Gutachten wird gleichzeitig verwiesen.

Gewerbelärm

2.14.1 Die gemäß Planeintrag mit der Bezeichnung „LS I“ festgesetzte Lärmschutzwand ist durchgehend mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 241,5 m über NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.14.2 Die gemäß Planeintrag mit den Bezeichnungen "LS II" und "LS III" festgesetzten Lärmschutzwände sind in durchgehender Bauweise zu errichten.

Die Höhe der Oberkante des Abschnitts der Lärmschutzwand mit der Bezeichnung "LS II" muss dabei mindestens 242,3 m über NHN liegen.

Die Höhe der Oberkante des Abschnitts der Lärmschutzwand mit der Bezeichnung "LS III" muss dabei mindestens 242,8 m über NHN liegen.

Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen.

2.14.3 In den Bereichen mit Beurteilungspegeln des Gewerbelärms am Tag von mehr als 55 dB(A) (vgl. Abbildungen 1 bis 4) sind offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-offenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

Abbildung 1: Ausschluss schutzbedürftiger Räume im Erdgeschoss - Beurteilungspegel Tag in dB(A); über 55dB(A) in Rot dargestellt.

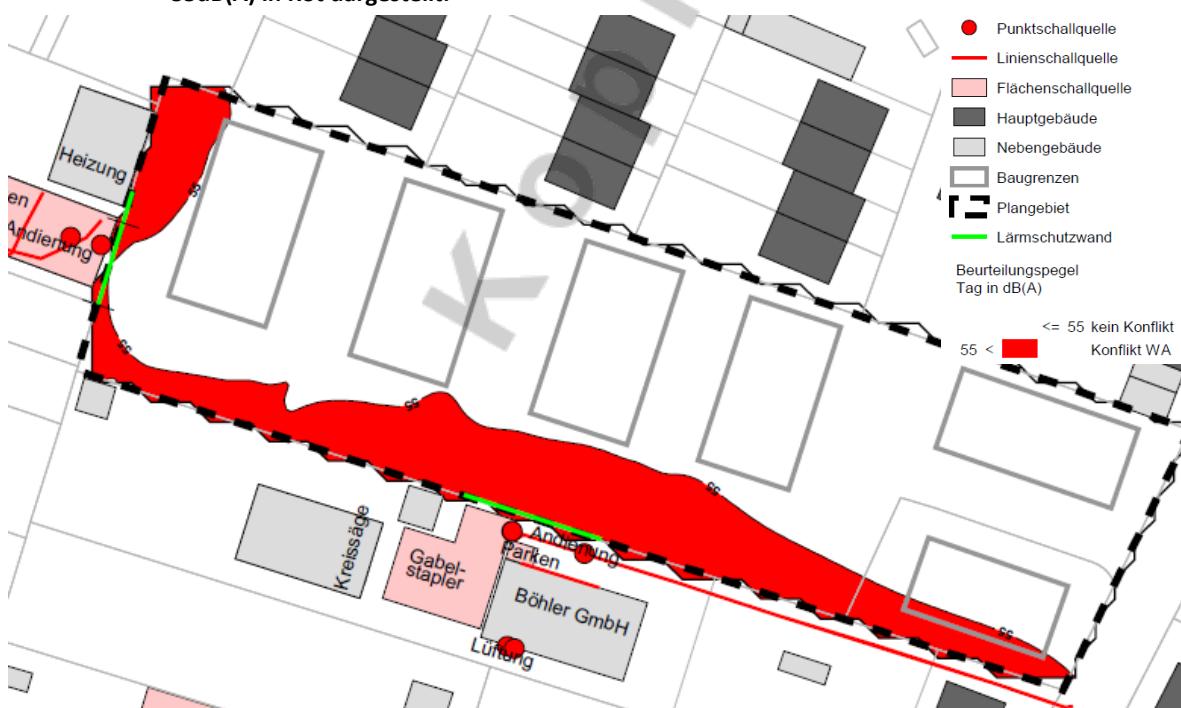


Abbildung 2: Ausschluss schutzbedürftiger Räume im 1. Obergeschoss - Beurteilungspegel Tag in dB(A); über 55dB(A) in Rot dargestellt.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

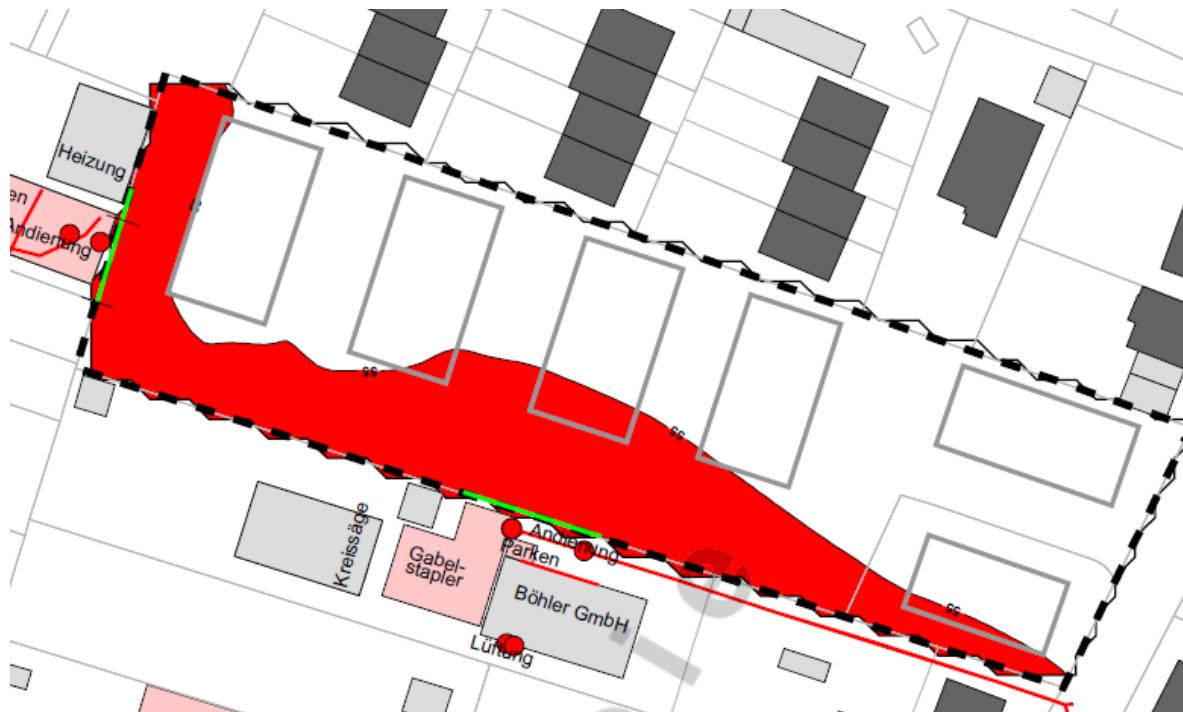
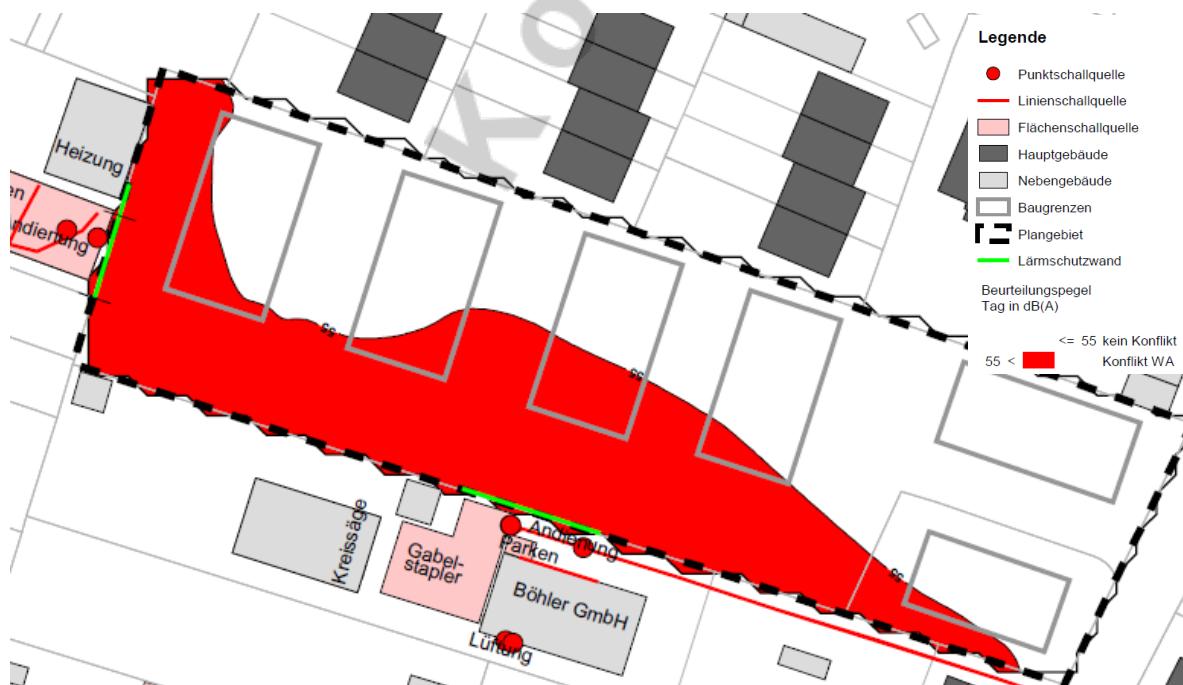


Abbildung 3: Ausschluss schutzbedürftiger Räume im 2. Obergeschoss - Beurteilungspegel Tag in dB(A); über 55dB(A) in Rot dargestellt.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Abbildung 4: Ausschluss schutzbedürftiger Räume im 3. Obergeschoss - Beurteilungspegel Tag in dB(A); über 55dB(A) in Rot dargestellt.



2.14.4 Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden aufgrund der Eigenabschirmung der künftigen Baukörper und unter Berücksichtigung der gutachterlich zugrunde gelegten künftigen Erweiterungsmöglichkeiten der emittierenden Gewerbebetriebe die Richtwerte der TA Lärm zu Mittellingspegeln und kurzzeitigen Geräuschspitzen für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Hinweis:

Da die künftige Bebauung bei einem Angebotsbebauungsplan noch nicht konkret bestimmt werden kann, wurde die vorgehende Festsetzung flächenhaft ohne Bebauung im Plangebiet getroffen. Dies führt zu einer ungünstigen Darstellung der Lärmmeinwirkungen im Plangebiet, da positive Effekte wie die Eigenabschirmung der Gebäude, die in der Realität vorhanden sein wird, unberücksichtigt bleiben.

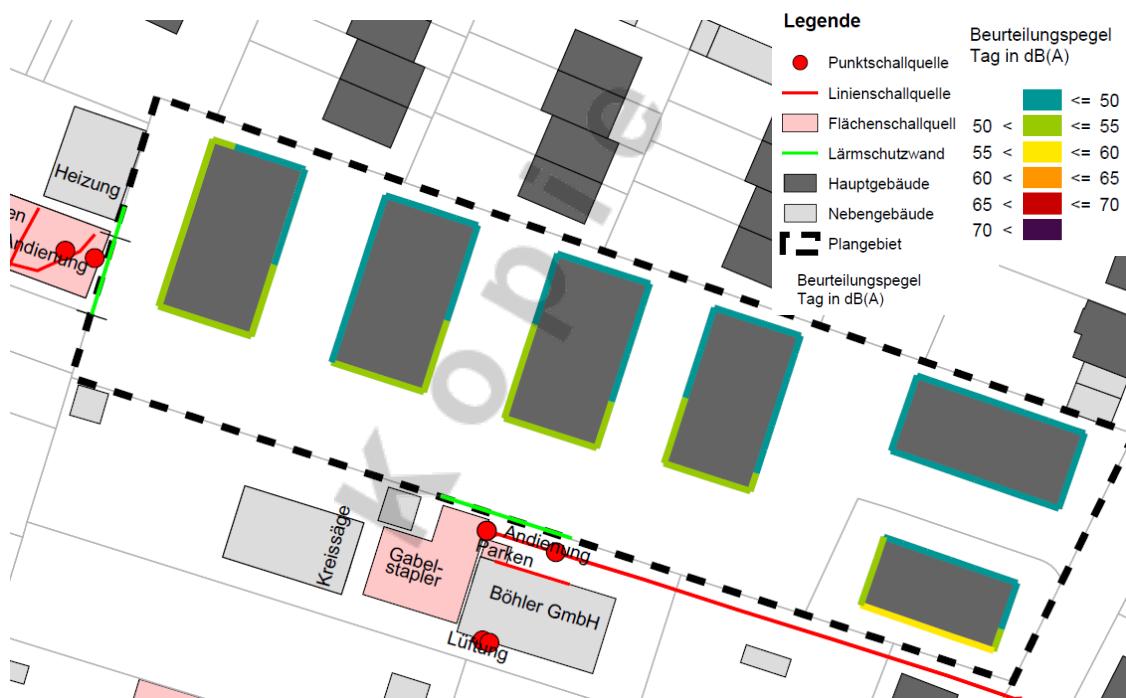
Um dennoch einschätzen zu können, wie sich die reale Lärm situation ausbilden wird, wurde anhand einer Beispielbebauung ermittelt wie sich die Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden (Abbildungen 5 bis 15) ausbilden werden. Die real zu erwartenden Lärm belastungen und daraus folgenden Lärmschutzanforderungen sind daher diesen Karten besser zu entnehmen als den Karten mit der den rechtlichen Vorgaben entsprechenden freien Schallausbreitung.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Damit die vorgehende Festsetzung (Ziff. 2.14.3) zum Ausschluss öffbarer Fenster an schutzbedürftigen Räumen zukünftig nicht auch für Fassaden gilt, an denen unter Berücksichtigung der Abschirmung durch die Bebauung keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm vorliegen, ermöglicht die Festsetzung nach Ziff. 2.14.4 den Nachweis der Einhaltung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Dieser erfolgt dann mit dem jeweiligen Gebäude (und ggf. mit bis dahin neu entstandenen Gebäuden), sodass zumindest die Eigenabschirmung des Gebäudes wirksam wird und sich ein Bild der Konflikte an den Fassaden ähnlich den Darstellungen in den Abbildungen 5 bis 15 ergibt.

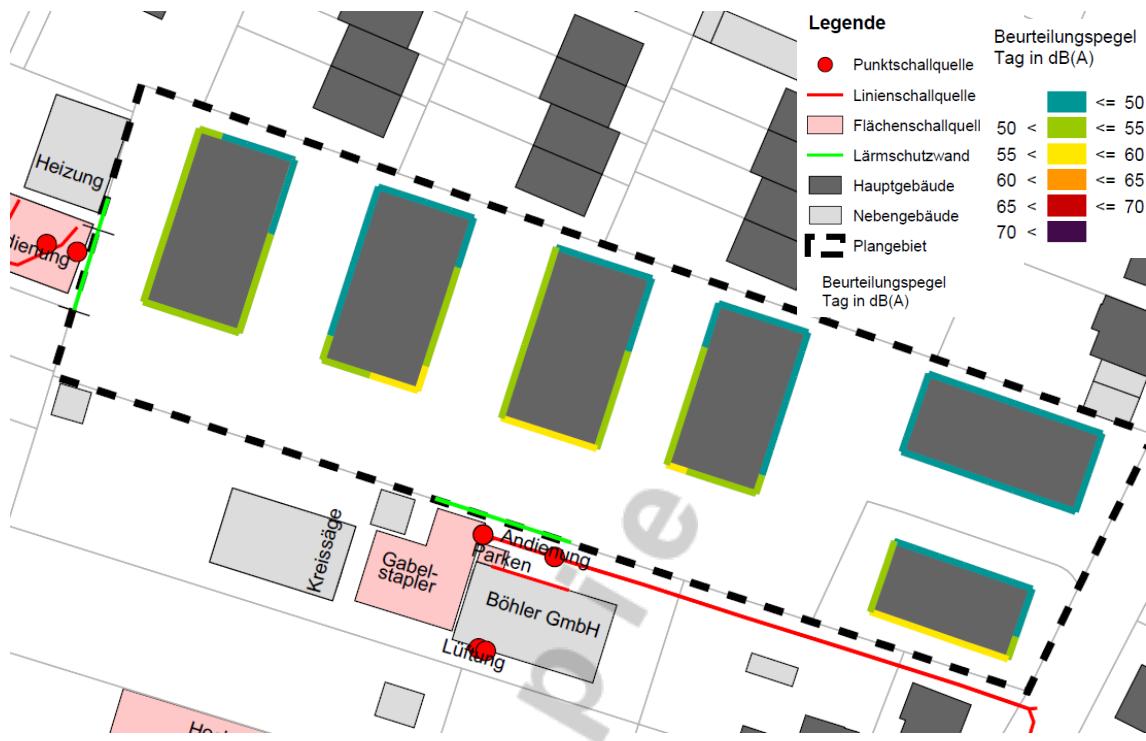
(Anm: Fassadenabschnitte mit Überschreitungen sind in den Abbildungen in Gelb bzw. ab 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) i. d. Nacht dargestellt.)

Abbildung 5: Beurteilungspegel Gewerbelärm - Erdgeschoss am Tag



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Abbildung 6: Beurteilungspegel Gewerbelärm - 1. Obergeschoss am Tag



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Abbildung 7: Beurteilungspegel Gewerbelärm - 2. Obergeschoss am Tag



Abbildung 8: Beurteilungspegel Gewerbelärm - 3. Obergeschoss am Tag

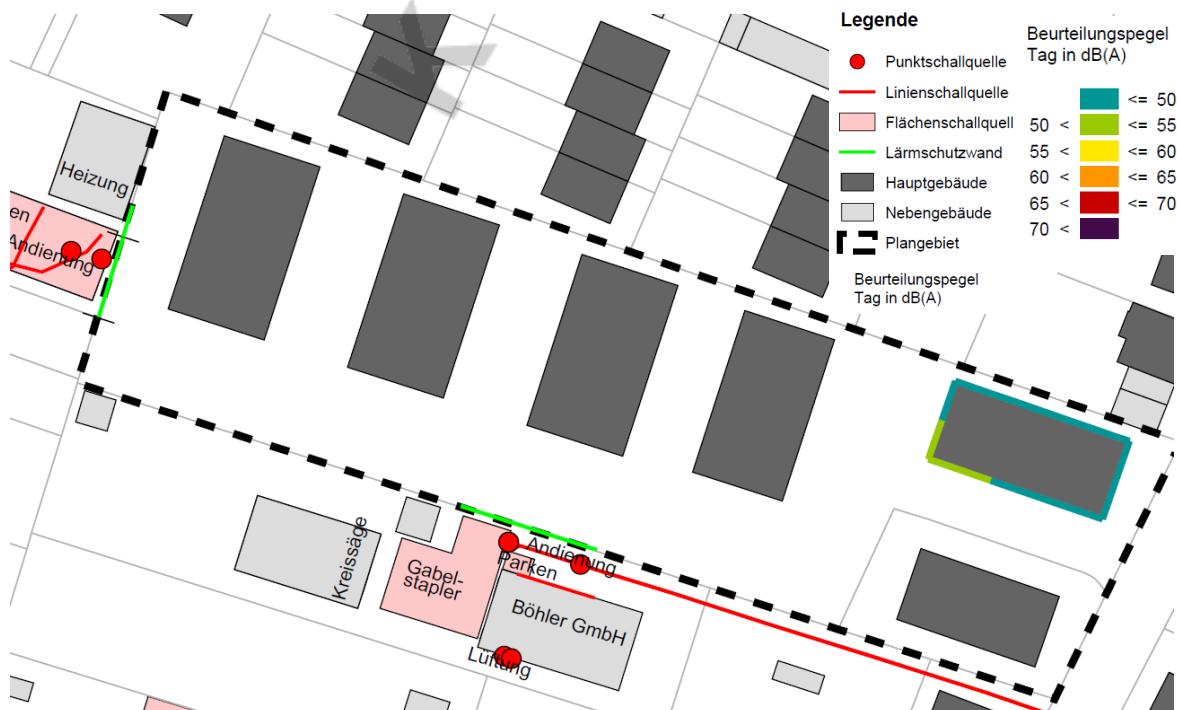


Abbildung 8: Beurteilungspegel Gewerbelärm - Erdgeschoss in der Nacht

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

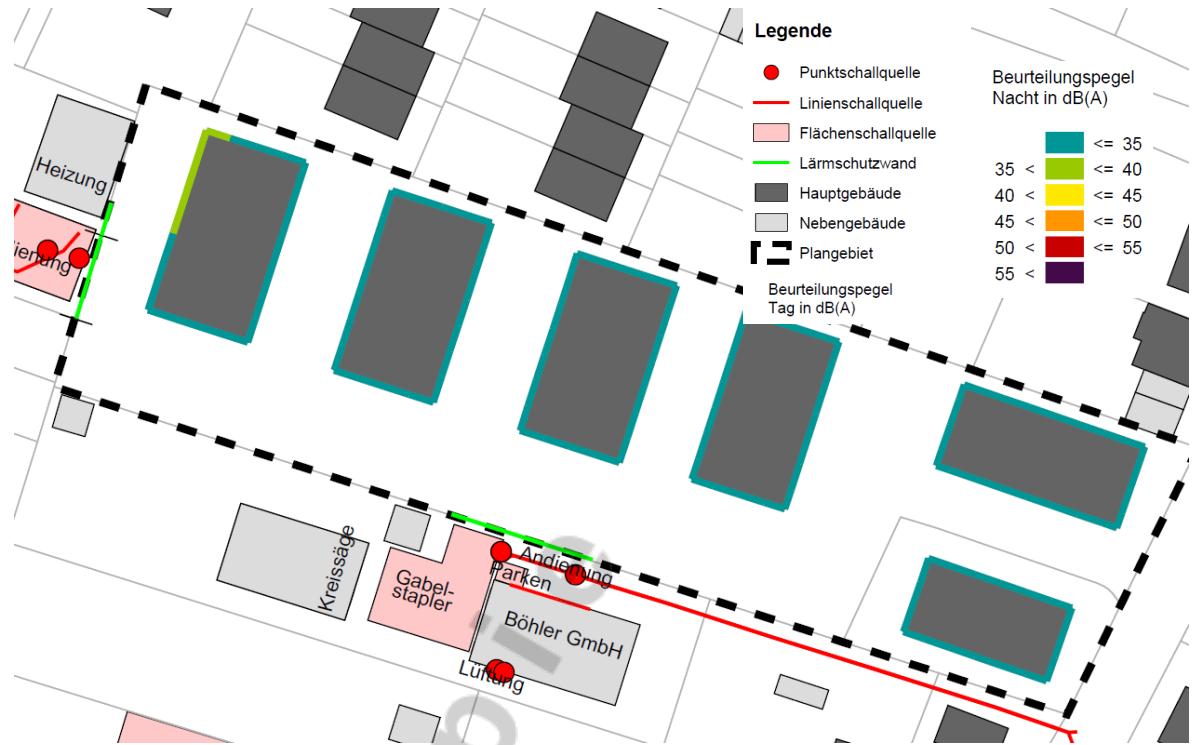


Abbildung 9: Beurteilungspegel Gewerbelärm - 1. Obergeschoss in der Nacht

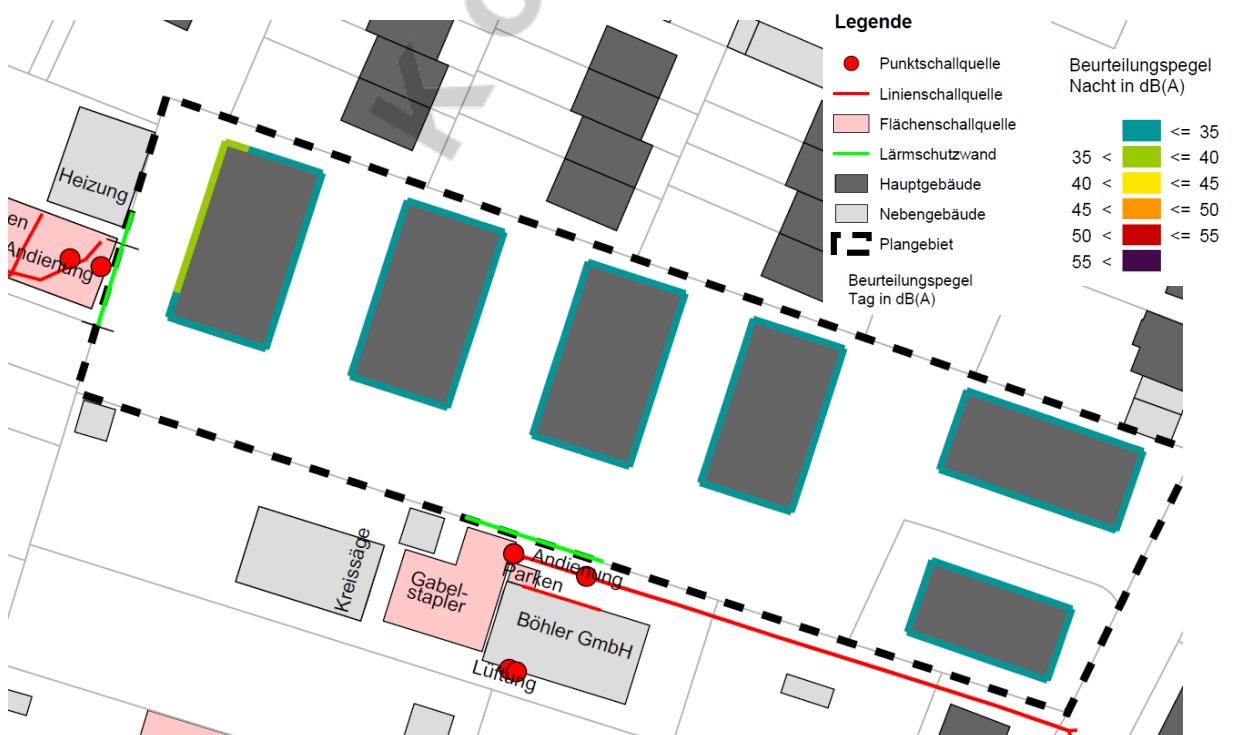


Abbildung 10: Beurteilungspegel Gewerbelärm - 2. Obergeschoss in der Nacht

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

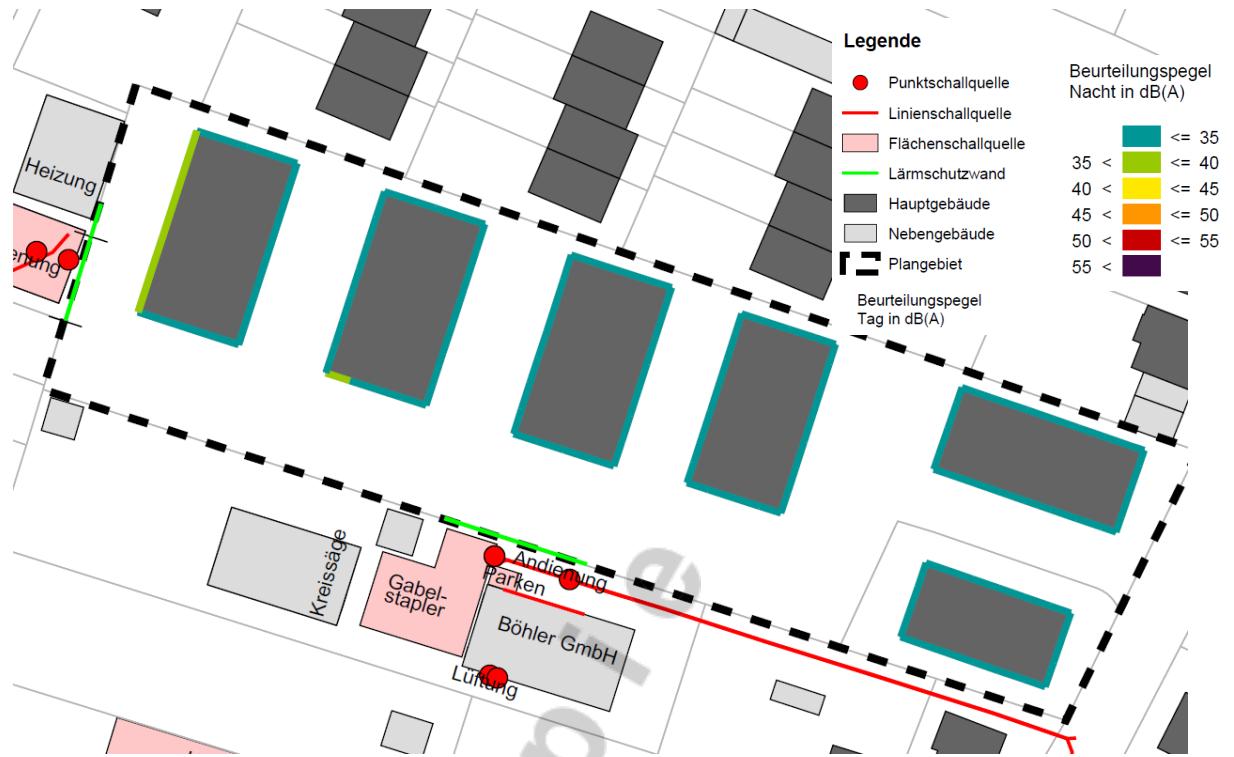


Abbildung 11: Beurteilungspegel Gewerbelärm - 3. Obergeschoss in der Nacht

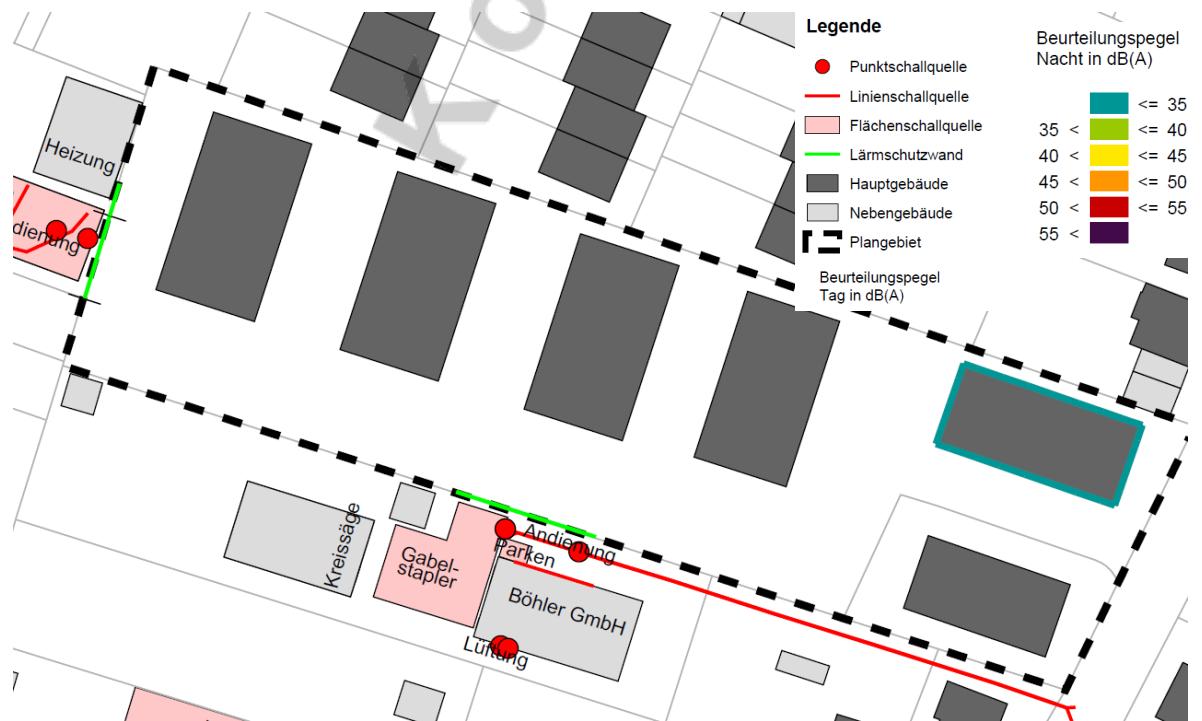


Abbildung 12: Beurteilungspegel Gewerbelärm – Maximalpegel (selten) im Erdgeschoss in der Nacht

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften



Abbildung 13: Beurteilungspegel Gewerbelärm – Maximalpegel (selten) im 1. Obergeschoss in der Nacht

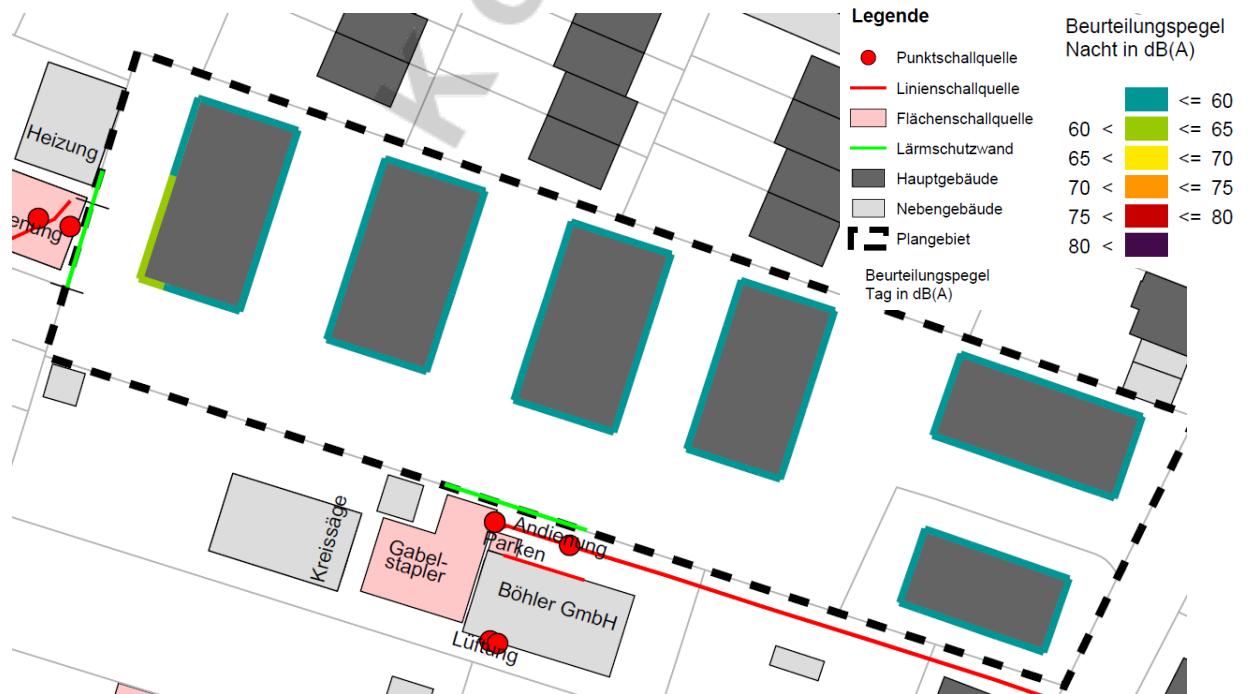


Abbildung 14: Beurteilungspegel Gewerbelärm – Maximalpegel (selten) im 2. Obergeschoss in der Nacht

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

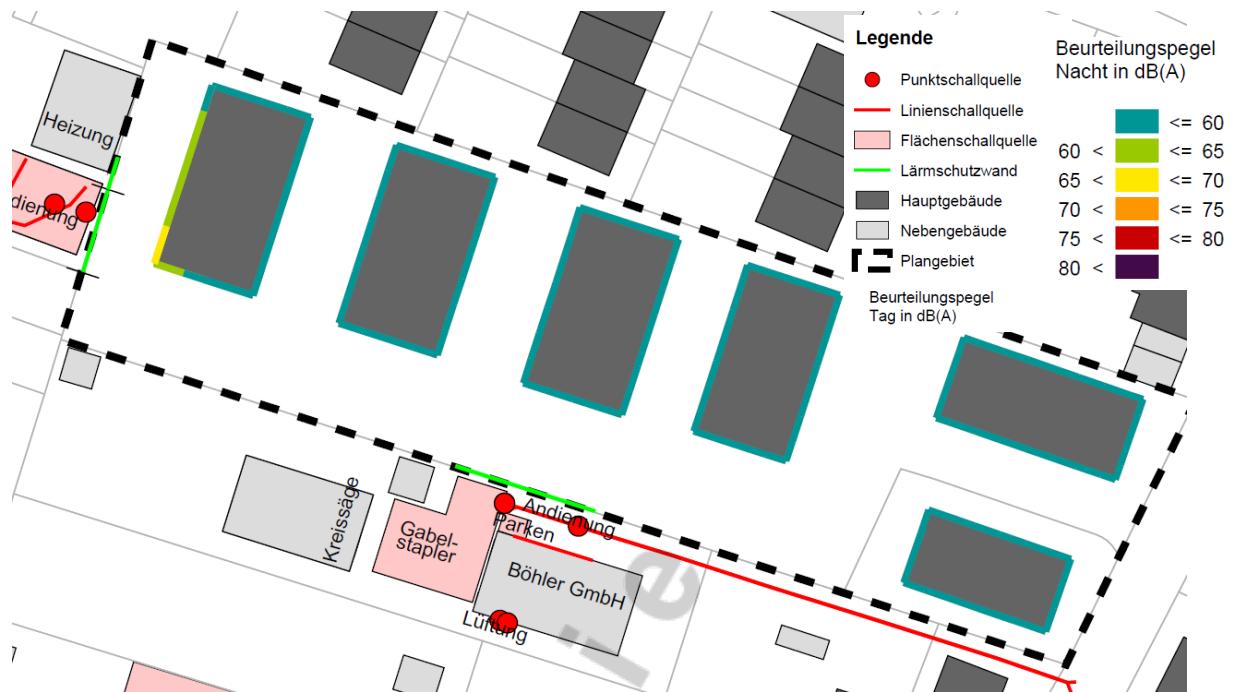
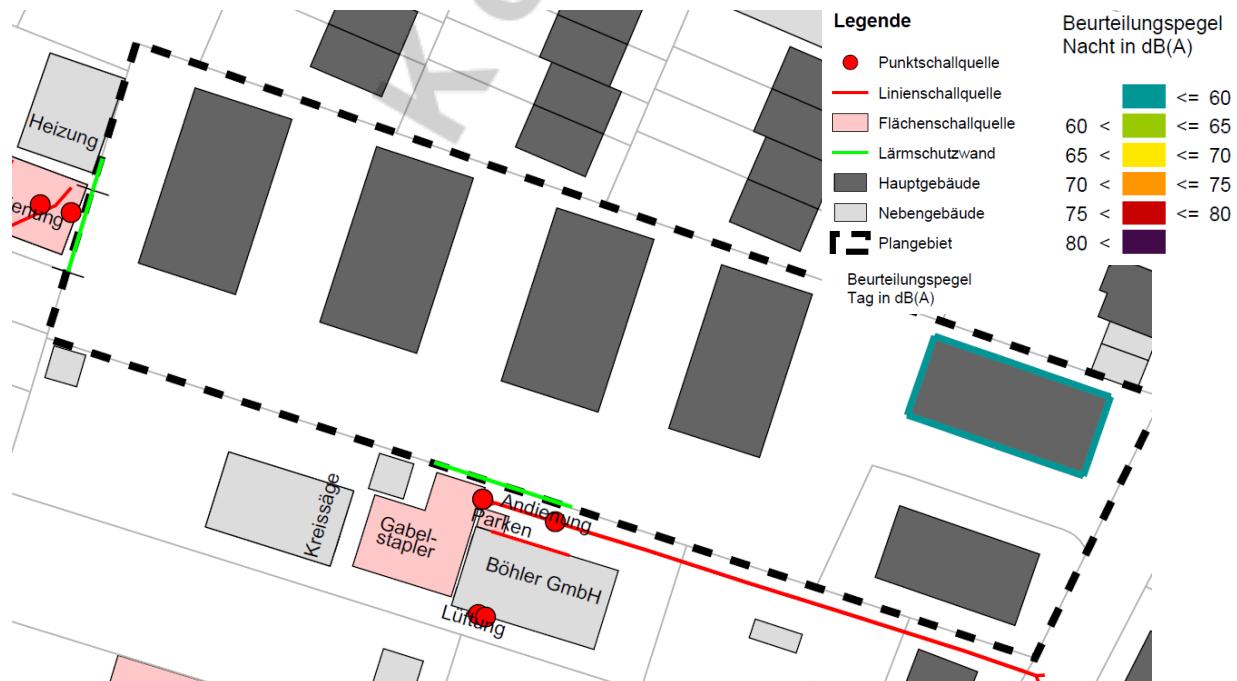


Abbildung 15: Beurteilungspegel Gewerbelärm – Maximalpegel (selten) im 3. Obergeschoss in der Nacht



Verkehrslärm

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 2.14.5** In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln durch Verkehrslärm nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.
- 2.14.6** Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.
- 2.14.7** Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in den Abbildungen 16 bis 19 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in den Abbildungen 20 bis 23 dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.
- 2.14.8** Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Abbildung 16: Verkehrslärm - Außenlärmpegel im Erdgeschoss am Tag

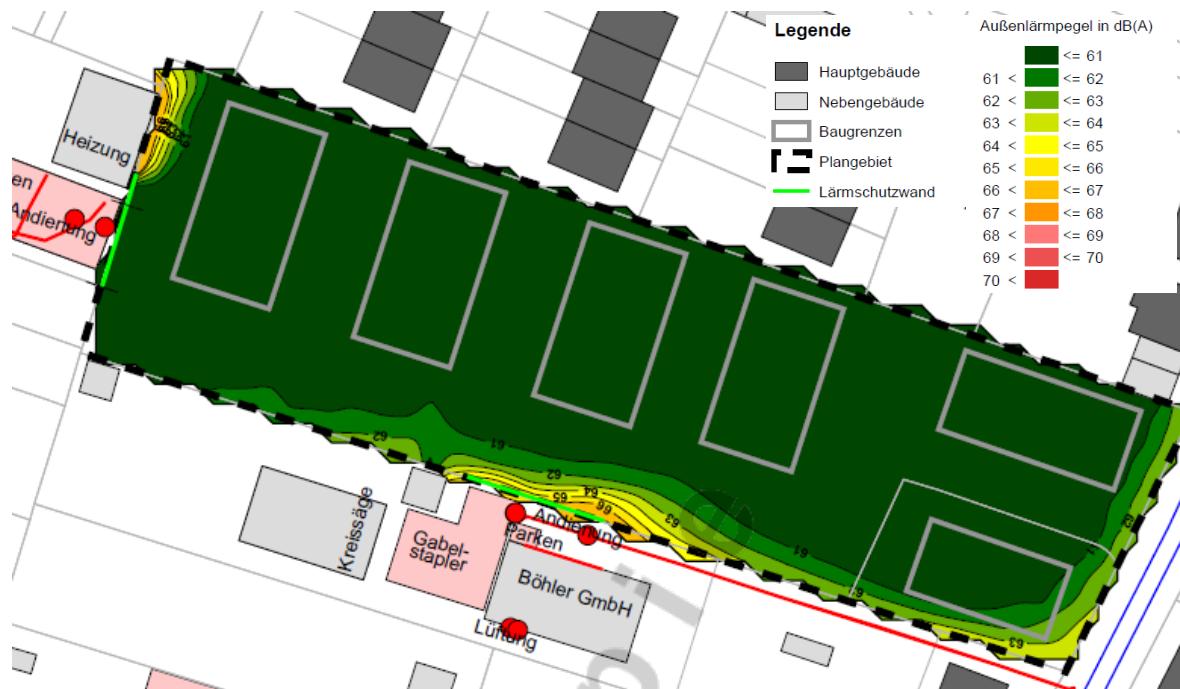


Abbildung 17: Verkehrslärm - Außenlärmpegel im 1. Obergeschoss am Tag



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Abbildung 18: Verkehrslärm - Außenlärmpegel im 2. Obergeschoss am Tag

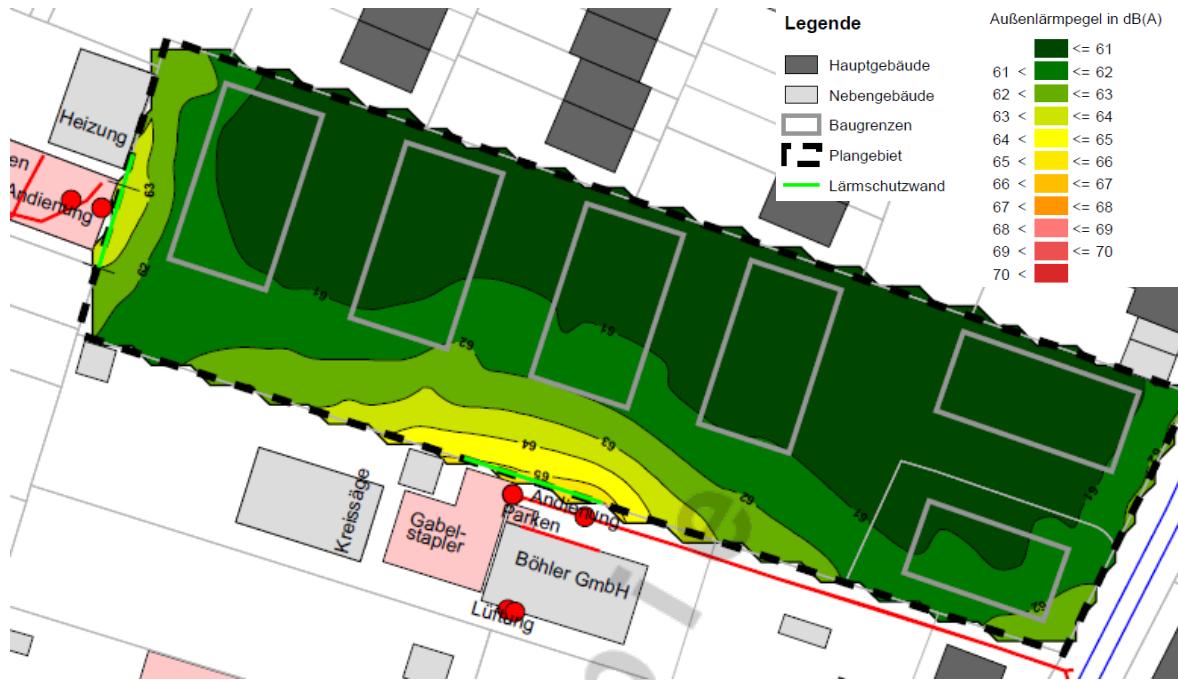


Abbildung 19: Verkehrslärm - Außenlärmpegel im 3. Obergeschoss am Tag

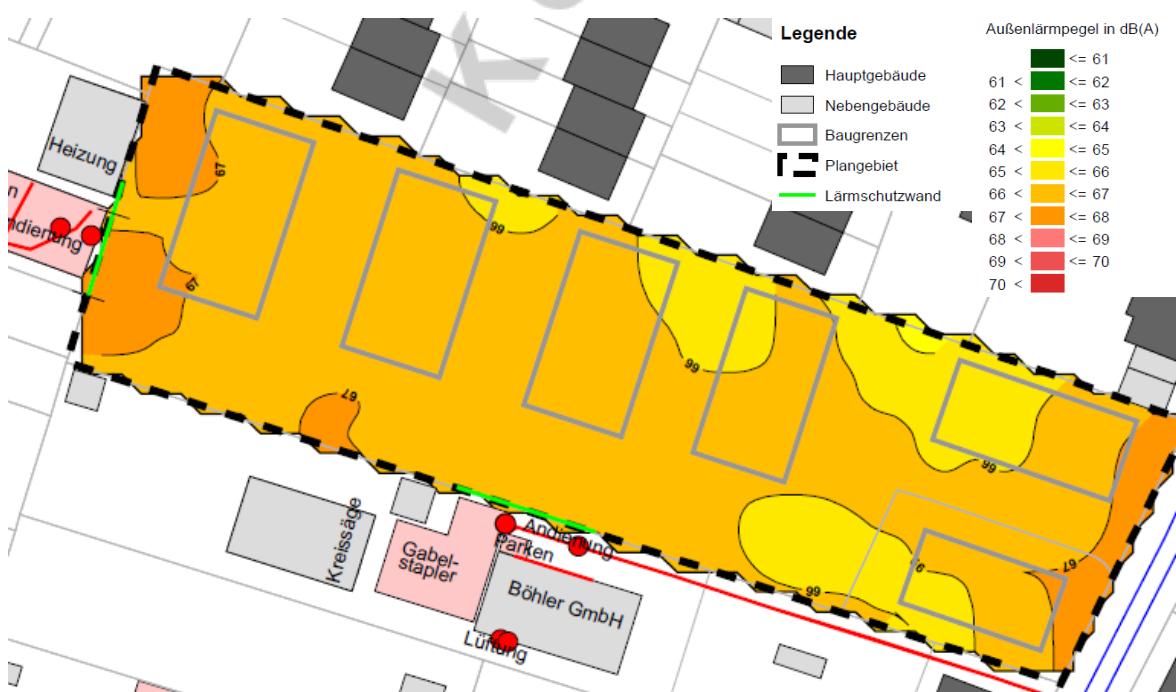


Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Abbildung 20: Verkehrslärm - Außenlärmpegel im Erdgeschoss in der Nacht



Abbildung 21: Verkehrslärm - Außenlärmpegel im 1. Obergeschoss in der Nacht

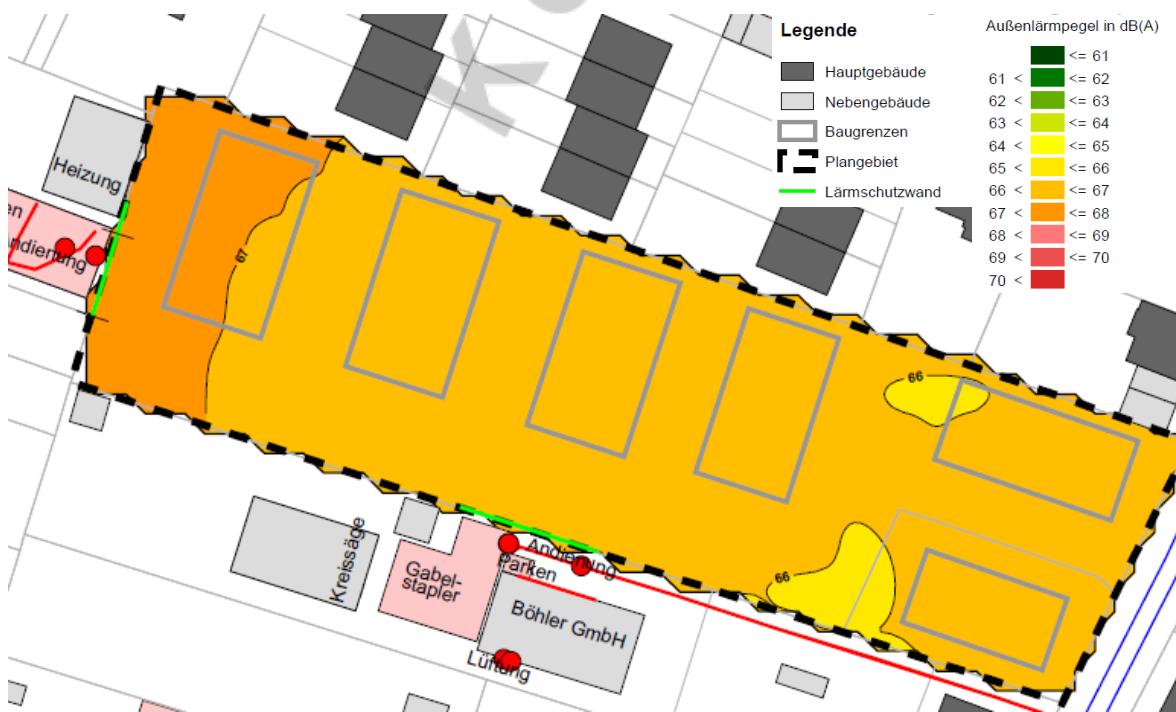


Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Abbildung 22: Verkehrslärm - Außenlärmpegel im 2. Obergeschoss in der Nacht



Abbildung 23: Verkehrslärm - Außenlärmpegel im 3. Obergeschoss in der Nacht



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 2.14.9** Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schall-dämmanforderungen gemäß den textlichen Festsetzungen in den Ziff. 2.14.5 bis 2.14.8 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.
- 2.14.10** Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppel-fassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- 2.14.11** Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Blm-SchV) nicht überschreitet oder wenn dieser Schlafraum über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügt.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- 3.1.1** Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als Flach- und flachgeneigte Dächer mit 0° - 5° Dachneigung zulässig.
- 3.1.2** Die Dächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mehr als 10 cm betragen muss.
- 3.1.3** Die Dächer von Carports und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0° bis 5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mehr als 10 cm betragen.

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. Dies gilt insbesondere für die Vorgärten. 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 Sonnen-einstrahlung 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 und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.3.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen bezogen auf die Oberkante der jeweiligen angrenzenden Erschließungsfläche nicht höher als 0,80 m sein. Abweichend hiervon sind außerhalb der Sichtdreiecke auch lebende Einfriedungen bis 1,8 m zulässig.
- 3.3.2** Einfriedungen müssen im WA2 und WA3 zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m haben.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

- 3.3.3** Künstliche Einfriedungen entlang der mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen R1, R2 und R3 dürfen bezogen auf die Oberkante der jeweils angrenzenden Flächen R1, R2 und R3 nicht höher als 1,50 m sein, lebende Einfriedungen sind hier bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- 3.3.4** Künstliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen R1, R2 und R3 sind – mit Ausnahme von gemauerten Natursteinmauern – nur mit einer zur Straße bzw. der Flächen R1, R2 und R3 hin orientierten Heckenpflanzung zulässig.
- 3.3.5** Sichtschutzwände zur Abschirmung des Terrassenbereichs sind auch entlang der Grundstücksgrenze auf einer Tiefe von 3 m, gemessen ab dem Hauptgebäude, bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- 3.3.6** Die zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen richtet sich im Übrigen nach dem Nachbarrecht.
- 3.3.7** Einfriedungen aus Blech, Kunststoff (auch als Einflechtungen), Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

3.4 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.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Erdverkabelung auszuführen.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Mauracher Berg – Teninger Allmend“ (WSG-Nr. 316-363). Die Rechtsverordnung vom 05.05.2022 ist zu beachten.

5 HINWEISE

5.1 Geotechnik

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuertung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

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.

5.2 Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Unterstützung der lokalen Populationen bzw. zur Beibehaltung des Habitatpotenzials von innerhalb der Vorhabenfläche vorkommenden Vögeln sind im Umfeld der Vorhabenfläche Nistkästen für Gartenrotschwanz und Star anzubringen.

Zum Schutz brütender Vögel darf das Roden von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. Falls die Baufeld- Freimachung doch in genannten Zeitraum fallen sollte, sind eine vorausgehende Suche nach Neststandorten sowie ggf. entsprechende Maßnahmen zum Schutz durchzuführen.

Zum Schutz potentieller Eidechsenvorkommen darf im Zeitraum vom 01. November bis zum 28. Februar keine Baufeldfreimachung vorgenommen werden. Weiterhin sind vor der Baufeldfreimachung potentielle Habitatstrukturen der Eidechse unter Begleitung eines Fachgutachters zu entfernen.

5.3 Grünplanerische Hinweise

Bei der Grünflächenplanung in Wohngebieten soll auf die Verwendung allergener Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

5.4 Altlasten / Bodenschutz

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

5.5 Grundwasser

Laut geotechnischem Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik, welcher bei der Gemeinde eingesehen werden kann, können folgende Grundwasserstände für das Plangebiet abgeleitet werden:

- MHW zwischen 223,44 und 225,10 mNN
- HHW zwischen 225,14 und 226,89 mNN

Da aus den vorliegenden Verhältnissen mit großen Grundwasserschwankungen und Schichtwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Grundwasserspiegel im Extremfall bis zur Geländeoberfläche ansteigen kann, sollte daher ein Bemessungswasserstand in Höhe des vorhandenen Geländes, d.h. im westlichen Teil von ca. 239,0 nMM und östlich ca. 241,0 mNN angesetzt werden.

Im Falle einer Unterkellerung wird empfohlen, die vorhandene Grundwassersituation (MHW

Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu überprüfen.

5.6 Starkregenereignisse

Nach den Berechnungen der Starkregenengefahrenkarten (Stand: 17.02.2023 bzw. 04.05.2023) der Gemeinde Denzlingen besteht für das Bebauungsplangebiet eine Gefahr bei Starkregenereignissen mit Überflutungstiefen > 1m. In den Berechnungen wurde jedoch noch der alte Gebäudebestand berücksichtigt, sodass die Ergebnisse nicht unmittelbar auf den Planzustand angewendet werden können.

Es wird auf die Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (z.B. höhergesetzte Bodenplatte, Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) hingewiesen. Beratung hierzu kann bei der Gemeindeverwaltung Denzlingen, Abteilung Tiefbau, angefragt werden.

Gemeinde Denzlingen,

Markus Hollemann
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu eingegangenen 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