

Planungsgruppe KPS
Alte Wache

Claude-Dornier-Str. 4
73760 Ostfildern
Tel 0711 / 31 54 70 0
Fax 0711 / 31 54 70 20
KPS@altewache.de
www.plankps.de

Freie Architekten BDA
Stadtplaner SRL

Johannes Kleinhans
Christoph Paulitschek
Michael Paulitschek

Gemeinde Denkendorf, Landkreis Esslingen

Bebauungsplan "Südlich Rechbergstraße" und Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB vom 30.09.2008

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2799) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316, 3320)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl -I-, S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl -I-, S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl -I-, S. 58)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich folgende bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig:

- Bebauungsplan "Rechberstraße - 4. Erweiterung" rechtverbindlich seit 14.09.1984, Teilbereich westlich der Berkheimer Straße.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1, 4 , 6 und 8 BauNVO

2.1.1 WA = Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe, Anlagen und Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2.1.2 MI = Mischgebiete § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen Nr. 5 für sportliche Zwecke, Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO).

Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Be-

standteil dieses Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

2.1.3

GEe = eingeschränkte Gewerbegebiete §§ 6, 8 BauNVO

Die gemäß § 8 (2) Ziff. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe(Ziff. 1) sowie Tankstellen (Ziff. 3) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO).

Die gemäß § 8 (3) Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (Ziff. 3) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

Die Bestimmungen in Satz 1 und Satz 2 gelten mit der Maßgabe, dass nur Betriebe, Anlagen, Einrichtungen und Nutzungsarten zulässig sind, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

2.2

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

2.2.1

Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

Entsprechend den Festsetzungen im Plan; die zulässigen Obergrenzen in § 17 (1) BauNVO werden im WA 1 und WA 3, im MI und im GEe eingehalten. Im WA 2 wird die zulässige Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 (2) BauNVO um 0,1 überschritten.

2.2.2

Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe

§ 9 (1) und (2) BauGB, § 16 (2) 4 und (4) BauNVO, § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Obergrenze der im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Oberkante Flachdachattika, Pultdachfirst) festgesetzt. Im MI, GEe und WA2 wird aus Lärmschutzgründen gleichzeitig eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt.

Die im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen gemäß § 16 (6) BauNVO für besondere betriebliche Einrichtungen, z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten auf max. 15% der jeweiligen Gebäudegrundfläche und max. 3.0 m über OK Attika überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf die im Plan eingetragenen Bezugshöhen über Normalnull.

2.3

Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

2.3.1

Im WA 1 und WA 3 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

2.3.2

Im WA 2, im MI und im GEe gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.

2.4

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO

Die im Plan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen gelten nur für oberirdische Anlagen.

2.5

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

2.5.1

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der im Plan fest-

gesetzten Flächen zulässig. Carports müssen einen Abstand von mindestens 1.50m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5.2 Nebenanlagen - soweit sie Gebäude sind mit max. 25 cbm umbauten Raum - sind nur ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Pflanzgebotsflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

2.6 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf einer Breite max. 50 cm die statisch erforderlichen Gründungen (Rückenstützen) der Rabatten- oder Randsteine u.ä. vom jeweiligen Grundstückeigentümer zu dulden.

2.7 Flächen für die Regenwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Auf den öffentlichen Grünflächen (Spielplatz/Retention) sind Mulden / Rigolensysteme zur Rückhaltung und Versickerung / Verdunstung des unbelasteten Regenwassers einzurichten.

2.8 Grünordnung

2.8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) Nr. 20 BauGB) - Artenschutz
(siehe GOP)

2.8.1.1 Pflanzung von Gehölzen mit Niststättenfunktion (M1)
Zur Erhaltung der Niststättenfunktion von Gehölzen für Vogelarten wie z.B. den Girlitz sollen einzelne Gehölze erhalten bleiben und heimische Blüh- und Wildsträucher in lockerer Anordnung als Buschgruppen oder Hecke zur Unterpflanzung der Bäume gepflanzt werden. (siehe Pflanzgebot Pfg 1)

2.8.1.2 Nistgelegenheiten für gebäudebrütende Vogelarten (M2)
Zur Erhaltung der Niststättenfunktion von Gebäudebrütern wie z.B. dem Haussperling sind mindestens fünf Nistkästen an den wetterabgewandten Seiten (Nord-Ost) der Gebäude anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

2.8.2 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25a,b BauGB

Die Pflanzgebotflächen dürfen weder über- noch unterbaut, noch versiegelt, noch überfahren werden. Sie dürfen nicht für Stellplätze, Lagerflächen o.ä. angelegt werden. (Ausnahme: TG-Zufahrt im Pfg 4, siehe unten)

Im Geltungsbereich sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 12 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

2.8.2.1 Gehölzbestand- und Pflanzungen zur angrenzenden Wohnbebauung (Pfg 1)

Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Der Baumbestand soll ausgelichtet werden. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (DIN 18920 und RAS-LG 1). Für Bäume die dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz gemäß der Bestandsarten zu leisten und dauerhaft zu erhalten. (Liste der zu erhaltenden Bäume siehe GOP)

Diese Baumreihe soll im nördlichen Bereich entsprechend fortgeführt werden. Die Einzelbäume sind als mittelkronige, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm.

Zwischen den Bäumen sind heimische Blühsträucher in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Arten sind entsprechend Artenliste auszuwählen. Pro 100 m² Fläche sind 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.8.2.2 Gehölzpflanzung zur Bosslerstraße (Pfg 2)

Zur vorhandenen Bebauung an der Bosslerstrasse soll eine Baum-Strauch-Hecke mit heimischen Arten gepflanzt werden. Die Einzelbäume sind als mittelkronig standortgerechte und hochstämmige Laubbäume entsprechend der Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Bäume gleicher Art zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm.

Zur bestehenden Bebauung hin soll eine Wildhecke aus heimischen Sträuchern gepflanzt werden. Die Arten sind entsprechend der Liste auszuwählen. Die Sträucher sind als dreireihige Wildhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.8.2.3 Straßenbäume entlang Rechbergstraße / Berkheimer Straße und Baumbeet an der Berkheimer Straße (Pfg 3)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als mittelkronige, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für ein einheitliches Straßenbild sind Bäume gleicher Art wie im weiteren Verlauf der Berkheimer Straße zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm.

2.8.2.4 Baumpflanzungen zur Gliederung des Gebiets (Pfg 4)

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets sind Baumreihen parallel zu den Gebäuden zu pflanzen. Die Bäume sind als schmale, kegelförmige Kleinbäume mit Blühaspekt entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Jede Straße soll durch eine andere Baumart gekennzeichnet sein. Innerhalb eines Straßenzuges sind Bäume gleicher Art zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm. Je Pfg 4-Fläche ist eine Unterbrechung auf einer Breite von max. 5.00m entlang der Straßenverkehrsfläche zur Realisierung einer Tiefgaragenzufahrt zulässig.

2.8.2.5 Baumhain (Pfg 5)

Zur Überstellung des Platzes an der Rechbergstraße sind 12 Bäume mit hohem Kronenan-satz aus der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, dreimal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm. Für einen einheitlichen Baumhain sind Bäume gleicher Art zu pflanzen.

2.8.2.6 Hecken innerhalb des Gebiets (Pfg 6)

Zur Gliederung des Gebiets sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Arten sind entsprechend der Liste auszuwählen und sollten einen einheitlichen Charakter bilden. In Ost – West Ausrichtung sind die Hecken dreireihig und in Nord - Süd Ausrichtung zweireihig anzulegen.

2.8.2.7 Öffentliche Grünfläche / Spielplatz (Pfg 7)

Im Bereich der Spielplätze sind gebietsheimische, standortgerechte Pflanzen der Artenliste zu verwenden, als Unterwuchs ist ein Landschaftsrasen beispielsweise gemäß Artenliste anzulegen. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

2.8.3 Dachbegrünung / Begrünung von Tiefgaragen

Die Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen, Mindestaufbau in Einschichtbauweise von 10 cm. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und Dachflächen für Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung. Garagenflachdächer (außer Carports) sind extensiv zu begrünen. Carports und Pergolen auch über Tiefgaragen-Rampen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (siehe GOP). Sämtliche Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegende Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 40 cm zu versehen und intensiv zu begrünen.

2.9 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Neubauten in den Mi- und GEe- Flächen sowie der WA2- Fläche sind auf Grund der vorherrschenden Lärmimmissionen (Verkehrslärm Rechbergstraße und Berkheimer Straße, Gewerbelärm angrenzende Gewerbegebiete, Fluglärm) bauliche Vorkehrungen zur Lärm-minderung zu treffen. Dazu gehören

- die Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzbebauung ohne Unterbrechung mit den im Plan festgesetzten Mindestgebäudehöhen,
- der Einbau von Fenstern der Lärmschutzklasse III,
- die Anordnung schutzwürdiger Räume auf der lärmabgewandten Seite und
- bei schutzwürdigen Räumen: Schutz notwendiger Fenster durch schallabsorbierende Glas-vorbauten (Wintergärten, Laubengänge o.ä.) im GEe, MI und WA2.

Unabhängig davon sind im gesamten Baugebiet, insbesondere bei abschnittsweiser Bebauung, geeignete Vorsorgemaßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) zu treffen. Dazu gehören für alle Gebäude der Einbau von Fenstern der Lärmschutzklasse III und die Anordnung schutzwürdiger Räume auf der lärmabgewandten Seite.

Rechnerisch nachzuweisen ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109, Abschnitt 3.3. Maßgeblich sind die Beurteilungsspegel aus der "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 424408/993708 vom 18. September 2008 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart (siehe Anhang).

2.10 Verwirklichungsbedingung

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Baufelder Nr. 7, 10 und 11 im WA3 dürfen erst bebaut werden, wenn mit der Lärmschutzbebauung gem. Ziff. 2.9, Satz 1 zulässigerweise begonnen wurde. Der aktive Lärmschutz der Randbebauung für Gebäude in den genannten Baufeldern muss mit deren Bezug wirksam sein.

- 3. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO**
- 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
Auf den Gebäudeseiten der WA 1-Flächen am westlichen und südlichen Gebietsrand (zu den angrenzenden bestehenden Wohngebieten) muss das oberste Geschoss einen Rückprung vom Hausgrund von mindestens 2,0 m einhalten (Staffelgeschoss).
- 3.2 Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet zulässig. Im GEe sind sie nur an der Stätte der Leistung (nur am Gebäude) und nur zur Rechberg- und Berkheimer Straße zulässig.
Im MI sind sie nur zur Rechberg- und Berkheimer Straße an der Stätte der Leistung (nur am Gebäude) gestattet und zwar nur in der Erdgeschosszone und ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses.
Werbeanlagen mit bewegtem bzw. wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- 3.3 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, Stellplätze und Zufahrten, Gestaltung § 74 (1) 3 LBO**
- 3.3.1 Gestaltung der Stellplätze und ähnliches (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze, Garagenvorplätze, Einfahrten, Wege, Zufahrten und vergleichbare Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Einkornbeton).
- 3.3.2 Grundstückseinfriedigungen**
Zulässig sind Zäune und lebende Einfriedigungen bis maximal 1,50 m Höhe. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Zäune sind einzugrünen.
- 4. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen**
- 4.1** Für jedes Bauvorhaben ist im Zuge der Genehmigungs-/ Kenntnisgabeverfahrens ein gesonderter **Lärmschutznachweis** zu führen. Grundlage hierfür ist die "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 424408/993708 vom 18. September 2008 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.
- 4.2** Mit dem Bauantrag ist für die **Gestaltung der Außenanlagen** ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Gelände- profil), bestehende und geplante Bäume (Pflanzbindungen und -gebote), Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungs- bzw. evtl. Lagerflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen (LBOVVO v. 13.11.1995, GBI S. 794).
- 4.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 LBO**
Die gemäß Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 (1) Nr. 1 LBO erforderlichen Stellplätze sind aufgrund der "Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Gemeindegebiet" vom 22. April 1996 (rechtskräftig am 25. Juli 1996) und deren Begründung der Gemeinde Denkendorf nachzuweisen.
- Für Gebäude mit einer Wohnung müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung gilt:
- je Wohnung ab 80 qm: 1,5 Stellplätze je Wohnung
 - je Wohnung mit weniger als 80 qm: 1 Stellplatz je Wohnung.
- 4.4 Planexterner Ausgleich**
Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust einer Fortpflanzungsstätte der einheimischen Vogelart Sumpfrohrsänger soll die Anlage einer feuchten Hochstaudenflur erfolgen.

Die Anlage kann in einer feuchten Senke oder entlang eines Baches oder Grabens erfolgen. Die Mindestgröße der herzustellenden Fläche beträgt 400 qm. Auf der Ausgleichsfläche dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs ist die Fläche alle 2 bis 3 Jahre wechselseitig zu mulchen.

4.5

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmass zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütt Höhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

4.6

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des Landratsamts Esslingen unverzüglich zu informieren.

4.7

Sollte bei neuen Baumaßnahmen **Grundwasser** erschlossen werden, ist eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit möglich, ein Wasserrechtsverfahren muss durchgeführt werden. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Probebohrungen mit Grundwassererwartung sind anzeigenpflichtig (§ 37 (2) WG). Auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.

4.8

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das häusliche Schmutzwasser und das anfallende Regenwasser werden getrennt erfasst und abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Berkheimer Straße eingeleitet.

Das Regenwasser aus den Privatflächen (Gärten u.ä.) und den begrünten Dachflächen wird über einen Regenwasserkanal in die Rigolen unter den Regenrückhaltemulden im Bereich der öffentlichen Grünflächen eingeleitet. Das Regenwasser aus den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen wird oberflächlich in die Rückhaltemulden eingeleitet. Dort verdunstet bzw. versickert das Regenwasser durch die belebte Bodenschicht in die Rigole. Aus dieser wird das noch verbleibende Regenwasser über ein Drosselorgan dem Schmutzwasserkanal zugeleitet.

4.9

Der **Untergrund des Plangebiets** besteht aus einer Wechselfolge von Ton-, Sand- und Kalksteinbänken des tieferen Unterjura (Psilonotenton- und Angulatensandstein-Fomation). Bei Neubauten in dem bereits weitgehend überbauten Gebiet sollten Gründungen in den Lockergesteinen (wegen der Gefahr des Quellens und Schrumpfens der bindigen Deckenschichten in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung) unterhalb 1,5 m u. Gel. erfolgen. In Baugruben, die in den Fels einschneiden ist leicht und schwer lös-

barer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18 300 zu erwarten. Schichtwasserzutritte in die Baugruben aus klüftigen Sandsteinbänken sind möglich. Bei Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. Denkendorf liegt in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

- 4.10 Bodenfunde** im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind gem. §20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.
- 4.11** Eine **Überbauung der Leitungen, Kabel und Rohre** von Versorgungsträgern ist nicht zulässig. Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Gas- und Trinkwasserleitungen einhalten. Im Ausnahmefall kann bei Verwendung von Schutzmaßnahmen der Mindestabstand auf 1,5 m verkürzt werden.
- 4.12 Beleuchtung /Straßenbeleuchtung**
Entsprechend § 126 BauGB haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf ihrem Grundstück zu dulden.

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten, werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70 Grad)
- Lichtpunktthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (besonders in Randbereichen von Siedlungen)
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen
Außenbeleuchtungen sind in ihrer Abstrahlung auf das zur Aufrechterhaltung der Sicherheit notwendige Maß zu beschränken.

- 4.13 Fluglärm**
Das Plangebiet liegt am Rande der östlichen An- und Abflugfläche des Flughafen Stuttgart und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 65 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (55 dB (A) für ein Allgemeines Wohngebiet werden damit überschritten. Deshalb sind bei Neubaumaßnahmen ausreichende bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (siehe Hinweise des Wirtschaftsministeriums und des Verkehrsministeriums über die Berücksichtigung des Fluglärmeschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafen Stuttgart vom 06.09.1993 (vgl GABI. v. 30.9.1993, S. 1042).

5. Anhang

5.1 Artenverwendungsliste Gehölze

Pfg 1

Mittelkronige Baumarten entsprechend Bestand
Baumarten z.B.:
Birke - *Betula pendula*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Feldahorn - *Acer campestre*

Pfg 2

Mittel- bis großkronige Baumarten
Heimische Baumarten z.B.:
Spitzahorn - *Acer pseudoplatanus*
Baumhasel - *Corylus colurna*
Weißbuche - *Carpinus betulus*

Pfg 3

Großkronige heimische Straßenbaumarten z.B.:
Trauben-Eiche - *Quercus petraea*
Stiel-Eiche - *Quercus robur*
Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*
Winter-Linde - *Tilia cordata*

Pfg 4

Quartiersbäume
Schlankwüchsige, pyramidale Baumarten mit Blüh-, Frucht- oder Farbaspekt z.B.:
Eberesche - *Sorbus intermedia* „Brouwers“
Rostbartahorn - *Acer rufinerve*
Weißdorn - *Crataegus monogyna* ‘Stricta’
Gefüllte Vogelkirsche - *Prunus avium* ‘Plena’
Zierkirsche - *Prunus schmittii*
Wildbirne - *Pyrus communis* ‘Beech Hill’

Pfg 5

Baumhain
Kleinbäume mit hohem Kronenansatz z.B.:
Kastanie rotblühend - *Aesculus carnea* ‘Briotii’ (nicht geeignet bei hohem Versiegelungsgrad)
Echter Rotdorn - *Crataegus laevigata* ‘Paul’s Scarlet’
Acer monspessulanum - Franz. Ahorn
Amelanchier arborea ‘Robin Hill’ - Felsenbirne
Gleditsia triacanthos ‘Sunburst’ - Gleditsie
Magnolia kobus - Baummagnolie

Pfg 6

Heckengehölze
Heimische Blühsträucher, Wildgehölze z.B.:
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgare*
Zaunrose - *Rosa canina*, Hundsrose

gliedernde Hecken z.B.:
Hainbuche - *Carpinus betulus*

Feldahorn - *Acer campestre*
Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgare*

Pfg 7

Ungiftige Gehölze
Birke - *Betula pendula*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Feldahorn - *Acer campestre*
Spitzahorn - *Acer pseudoplatanus*
Baumhasel - *Corylus colurna*
Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia*

6.

Anlagen

Anlage 1: Begründung (Entwurf) gem. § 9 (8) BauGB vom 30.09.2008

Anlage 2: Grünordnungsplan vom 30.09.2008

Anlage 3: "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 424408/993708 vom 18.09. 2008 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart

Anlage 4: "Bebauungsplanverfahren "Südlich Rechbergstraße" in Denkendorf Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz nach § 42 BNatSchG" des Büros Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, vom September 2008.