

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

Johannes Kleinhans
Christoph Paulitschek
Michael Paulitschek

Gemeinde Denkendorf, Landkreis Esslingen

**Bebauungsplan "Östlich Greut" (Nr. 189)
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
und Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

Textliche Festsetzungen vom 21.12.2009

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 d. Gesetzes vom 24.12. 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081 f.)
- 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 10.11.2009 (GBl. S. 615)
- 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:

- in den betroffenen Teilflächen der Baulinienpläne "Mühlhaldenstraße" (Nr. 16) vom 14.11.1949
- in den betroffenen Teilflächen des Bebauungsplans "Im Brühl" (Nr. 46) vom 24.02.1962

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) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

2.1.1 WA 1, WA 2 = Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA 1 sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

2.2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (GR)

§ 19 (2) BauNVO

Im WA 1, siehe Planeinschrift (Nutzungsschablone)

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§§ 17 (1), 19 (1) BauNVO

Im WA 2 siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Obergrenze der im Plan eingetragenen Traufhöhe (Schnittkante Außenwand / Dachhaut) und Firsthöhe (Oberkante First) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen

- Im WA 1: auf die im Plan eingetragenen Bezugshöhen über Normalnull.
- Im WA 2: auf die Oberkante der Fahrbahn der Mühlhaldenstraße, jeweils auf der halben Gebäudelänge senkrecht zur Hausfassade gemessen.

2.3 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

2.3.1 In WA1 und WA 2 gilt die offene Bauweise. Im WA 1 dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für oberirdische Anlagen.

2.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 21a BauNVO

2.5.1 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sowie Tiefgaragen können im Rahmen des § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Plan mit St / Ca / Ga bezeichneten Flächen zugelassen werden.

2.5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern diese Nebenanlagen Gebäude sind, ist auf jedem Grundstück nur ein Nebengebäude bis max. 25 cbm umbauten Raumes zulässig.

2.6 Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Gärten" dürfen weder als Stellplatz-, Arbeits- und / oder als Lagerflächen genutzt und weder unter- noch überbaut werden (s.u., Ziff. 3.3). Sie dürfen nicht versiegelt werden. Fußwege und Freisitzplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

3. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

3.1 Dachgestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude

Zulässige Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag.

Garagen

Zulässig sind Pultdächer mit max. 15 Grad Dachneigung, Sattel- und Walmdächer mit max. 30 Grad sowie Flachdächer.

3.1.2 Dachgaupen und Dacheinschnitte

Dachgaupen und Dacheinschnitte in der Ebene der Dachfläche sind zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Der Abstand der Dachgaupen und Dacheinschnitte von Ortgängen, Graten und Kehlen muß mind. 1,5 m, vom First mind. 1,0 m betragen.

3.1.3 Dachdeckung

Es sind nur Dachziegel in roter bis rotbrauner und grauer bis anthraziter Farbe zulässig.

3.1.4 Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen

Flachdächer und Pultdächer (siehe Ziff. 3.1.1) sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachterrassen, Carports sowie Dächer mit Anlagen zur fotovoltaischen und thermischen Solar-nutzung. Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Bodensubstrat zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Zur Begrünung sind geeignete, einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Carports und Pergolen, auch über Tiefgaragen-Rampen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.2 Zwerchgiebel § 74 (1) Nr. 1 LBO

Zwerchgiebel sind nur im WA 2 zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Der Abstand vom First muss mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) betragen. Es gelten die im Plan festgesetzten Dachneigungen.

3.3 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, Stell- und Lagerplätze und Zufahrten, Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ohne Private Grünfläche, s.o.) und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Freiflächen anzulegen und zu unterhalten und / oder hausgärtnerisch zu nutzen. Die Begrünung ist mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden herzustellen und / oder zu ergänzen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit mind. 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Sie sind zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Erhaltenswerte Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sie werden auf die neu zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Mögliche Pflanzarten werden in einer Pflanzliste dem Textteil (Anhang) beigefügt.

3.3.2 In den nicht überbauten Flächen sind oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze, Lagerflächen und vergleichbare Funktionsflächen mit Ausnahme von Flächen für den Fahrverkehr mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen (z.B Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen).

3.3.3 Grundstückseinfriedigungen

Zulässig sind Einfriedigungen bis maximal 1,20 m Höhe. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Zäune sind einzugrünen, die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

4. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

4.1 Bestehende Gebäude und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches genießen **Bestandsschutz**. Der rechtskräftige Bebauungsplan erzeugt in diesen Fällen somit keinen - weder faktischen noch zeitlichen - Veränderungsdruck. Er greift dann, wenn die jeweiligen Eigentümer selbst Veränderungen (Nutzungsänderung, Abbruch und Neubau, Erweiterungen etc.) vornehmen.

4.2 Mit dem Bauantrag ist für die **Gestaltung der Außenanlagen** ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Geländeprofil), 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 Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist bei **Um- und / oder Ausbaumaßnahmen** sind Vorkommen gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten, insbesondere Schleiereule, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, zu prüfen und ggf. geeignete Maßnahmen, z.B. , zu ergreifen.

4.4 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) 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.

4.5 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 anzeigepflichtig (§ 37 (2) WG). Auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.

4.6 Bei Neubauten werden objektbezogene **Baugrunduntersuchungen** nach DIN 4020 empfohlen. Denkendorf liegt in der **seismischen Zone 1** nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

4.7 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 (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

4.8 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.

4.9 Bodenfunde im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

4.10 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.

4.11 Das auf dem Grundstück anfallende **Niederschlagswasser** soll für die Gartenbewässerung aufgefangen werden. Eventuell anfallendes Drainagewasser soll an der bestehenden Drainage- / Brunnenleitung im Süden der geplanten Bebauung angeschlossen werden.

4.12 Auf den "Müll-Kalender" des Landratsamts Esslingen wird insbesondere wegen des **Bodenaushubs und der Baustellenabfälle** sowie der Abfallverwertung und -entsorgung verwiesen.

4.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz)

Es wird empfohlen, für den potenziellen Verlust einzelner Baumquartiere im Rahmen von Baumaßnahmen die Aufhängung mehrerer geeigneter Fledermausnistkästen vorzusehen.

4.14 Beleuchtung /Straßenbeleuchtung

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen wie der Straßenbeleuchtung angelockt und getötet (sie 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)
- Lichtpunkthöhe 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

Entsprechend § 126 BauGB haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuch-

tungskörper und des Zubehörs auf ihrem Grundstück zu dulden.

5. Anhang

Mögliche Arten von Pflanzen und Bäumen (Artenlisten)

Großkronige Baumarten

- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Traubeneiche - *Quercus petraea*
- Stieleiche - *Quercus robur*
- Winterlinde - *Tilia cordata*
- Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*

Mittel- bis großkronige Baumarten

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

Mittelkronige Baumarten

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

Schlankwüchsige, pyramidale Baumarten mit Blüh-, Frucht- oder Farbaspekt

- Eberesche - *Sorbus intermedia* ‚Brouwers‘
- Rostbartahorn - *Acer rufinerve*
- Weißdorn - *Crataegus monopygna* ‚Stricta‘
- Gefüllte Vogelkirsche - *Prunus avium* ‚Plena‘
- Zierkirsche - *Prunus schmittii*
- Wildbirne - *Pyrus communis* ‚Beech Hill‘

Kleinbäume mit hohem Kronenansatz

- 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* - Baum magnolie

Obstbäume

Hausgärten, z. B.:

- | | | |
|---------|--|---|
| • Apfel | <i>Malus domestica</i>
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte | Apfel (Hochstamm)
Boskoop
Goldparmäne
Jakob Fischer
Welschisner
Wiesenaepfel |
| • Birne | <i>Pyrus communis</i>
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte | Birne (Hochstamm)
Alexander Lukas
Doppelte Philippsbirne
Ob.Österr. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne |

	Wirtschaftssorte	Ulmer Butterbirne
• Kirsche	Prunus avium Wirtschaftssorte	Kirsche (Hochstamm) Diverse Brennkirschen
• Zwetschge	Prunus domestica Wirtschaftssorte Wirtschaftssorte Wirtschaftssorte	Pflaume, Zwetschge Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge Wangenh. Frühzwetsch.
• Nuss	Juglans regia	Walnuss

Sträucher, Feldgehölze

Alle Bereiche, z.B.:

- Felsenbirne - Amelanchier ovalis
- Schmetterlingsflieder - Buddleia davidii
- Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
- Haselnuß - Corylus avellana
- Zweigriffliger Weißdorn - Crataegus laevigata
- Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna
- Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
- Sanddorn - Hippophae rhamnoides
- Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Schlehe - Prunus spinosa
- Echter Kreuzdorn - Rhamnus carthartica
- Hundsrose - Rosa canina
- Weinrose - Rosa rubiginosa
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Traubenholunder - Sambucus racemosa
- Flieder - Syringa in Sorten
- Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
- Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus

Heckengehölze

- Heimische Blühsträucher, Wildgehölze
- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare
- Zaubrose - Rosa canina, Hundsrose

Gliedernde Hecken

- Hainbuche - Carpinus betulus
- Feldahorn - Acer campestre
- Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare

Ungiftige Gehölze

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

Fassadenbegrünung

Alle Bereiche z.B.:

- Waldrebe - Clematis montana

- Gewöhnliche Waldrebe - Clematis vitalba
- Gewöhnlicher Efeu - Hedera helix
- Gewöhnlicher Hopfen - Humulus lupulus
- Echtes Geißblatt - Lonicera caprifolium
- Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata
- Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
- Öfterblühende Kletterrose - Rosa 'New Dawn'
- Chinesischer Blauregen - Wisteria sinensis

Dachbegrünung

Alle Bereiche, z. B.:

- Tresse - Bromus tectorum
- Schafschwingel - Festuca ovina
- Blutstorchschnabel - Geranium sanguineum
- Sonnenröschen - Helianthemum nummularia
- Blaue Kammschmiele - Koeleria glauca
- Echter Lavendel - Lavandula angustifolia
- Leinkraut - Linaria vulgaris
- Gefüllter Hornklee - Lotus corniculatus
- Goldmajoran - Origanum vulgare
- Mauerpfeffer - Sedum acre
- Hauswurz - Sempervivum tectorum
- Gamander - Teucrium chamaedrys
- Feldthymian - Thymus serpyllum

6. Anlagen

Anlage 1: Begründung (Entwurf) gem. § 9 (8) BauGB vom 11.12.2009