

2m 124/74

Gemeinde Denkendorf

Bebauungsplan Weingartstraße - Hohenheimer Straße

M 1 : 500

Textteil (textliche Festsetzungen)

## § 9 BBauG

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976, zuletzt geändert am 06.07.1979
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972, zuletzt geändert am 12.02.1980
- 1.4 Planzeichenverordnung vom 19.01.1965

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BBauG, §§ 1 - 21 a BauNVO

- 2.1 Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt  
§ 4 BauNVO
- 2.2 Nicht zulässig sind die folgenden Arten von Nutzungen  
§ 4 (2) BauNVO, § 1 (5) BauNVO
  - 2.21 der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften
  - 2.22 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 2.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen  
§ 1 (6) 1 BauNVO
- 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl ergeben sich aus den Eintragungen im Lageplan  
§§ 16 - 20 BauNVO
- 2.5 Bei der Ermittlung der Geschosfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt  
§§ 20, 21 a (4) 3 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt, wobei jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind  
§ 22 (1) + (2) BauNVO

3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Baugrenzen ergeben sich aus den Einzeichnungen im Lageplan  
§ 23 BauNVO

4. Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 BBauG

4.1 Während in den Gebieten WA <sup>1</sup> Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dürfen in den Gebieten WA <sup>2</sup> Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden

4.2 Offene und überdachte Stellplätze sind im unmittelbaren Anschluß an die öffentl. Verkehrsflächen zulässig

4.3 Zu- und Ausfahrtsverbote ergeben sich aus den Einzeichnungen im Lageplan

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) 10 BBauG,

Die Flächen sind im Lageplan als Gartenland eingezeichnet

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) 11 BBauG

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche so anzulegen, daß eine gemeinsame Benutzbarkeit für Fußgänger und eingeschränkten Fahrverkehr ohne höhenmäßige Trennung von Flächen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist.

7. Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz

§ 9 (1) 15 + 22 BBauG

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist als Kinderspielplatz ein Sandbereich mit zweckgebundenen Geräten, wie Schaukel, Wippe, Rundlauf, Rutsche und Klettergerüst, zulässig

8. Pflanzgebot

§ 9 (1) 25 a BBauG

8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Entsprechend dem Planeintrag sind auf den privaten Grundstücksflächen einheimische hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 15 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten

8.2 Richtlinien für die Anpflanzung von Straßenbäumen

Nach den Richtlinien des Plans werden hochstämmige Straßenbäume als Bestandteil der Verkehrsanlagen gepflanzt und dauernd unterhalten

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 26 BBauG

9.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind vom Anlieger zu dulden. Im Übrigen bleibt die Nutzung dem Anlieger vorbehalten

9.2 Lage und Umfang dieser Böschungen ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan und den Schnittzeichnungen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind

10. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (2) BBauG, § 16 (3) BauNVO

10.1 Die innerhalb der Baugrenzen eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) dient als Richtlinie zur Festlegung der EFH im Baugenehmigungsverfahren

10.2 In den Bauvorlagen ist der vorhandene und geplante Geländeverlauf durch amtliche Geländeschnitte an den Gebäudefluchten darzustellen

11. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind  
§ 9 (5) BBauG
- 11.1 Das gesamte Plangebiet liegt in der geologischen Bodenformation des Knollenmergels. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für jedes Bauvorhaben ein geologisches Gutachten vorzulegen. Die zur Hangsicherung auf Grund des geologischen Gutachtens notwendigen Maßnahmen werden in der Baugenehmigung vorgeschrieben
- 11.2 Das Plangebiet liegt ca. 6000 m östlich der Landeschwelle 26 des Flughafens Stuttgart.  
Das Gebiet unterliegt demzufolge fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen von ca. 50 - 55 dB (A)
12. Örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)  
§ 9 (4) BBauG i.V. mit §§ 111 + 112 LBO
- 12.1 Dachgestaltung  
§ 111 (1) 1 LBO
- 12.11 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern, Dachneigung zwischen 30° und 35°, auszuführen. Die Garagen sind mit Flachdächern (Kiesschüttung bzw. erdüberdeckt) oder mit geneigten Dächern entsprechend der Neigung des dazugehörigen Hauptgebäudes auszuführen; § 7 Abs. 3 LBO bleibt unberührt
- 12.12 Dachdeckung ist in naturrotem bis rotbraunem Farbton auszuführen
- 12.2 Äußere Gestaltung  
§ 111 (1) 1 LBO
- 12.21 Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Außenwandflächen und Materialien sind unzulässig
- 12.22 Die Außenwandflächen einzelner Doppelhäuser sind in Farbe, Material und Struktur der Oberfläche aufeinander abzustimmen
- 12.3 Rundfunk- und Fernsehantennen  
§ 111 (1) 3 LBO
- 12.31 Mehr als eine Antenne je Gebäude (auch Doppelhaus) über Dach ist unzulässig
- 12.32 Sofern Anschlüsse an eine Großgemeinschaftsantennenanlage möglich sind, sind Außenantennenanlagen unzulässig

12.4 Elektrische Leitungen

§ 111 (1) 4 LBO

Hoch- und Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig

12.5 Stellplätze,

§ 111 (1) 6 LBO

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder anderen weitgehend wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen

12.6 Gebäudehöhen

§ 111 (1) 8 LBO

12.61 Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe, darf 6,75 m nicht überschreiten

12.62 Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut), gemessen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe, darf 3,20 m nicht überschreiten

12.63 Das Geschoß 1 U darf an den seitlichen Grundstücksgrenzen auf max. 1/3 der Gebäudetiefe in voller Höhe sichtbar sein

12.7 Ordnungswidrigkeiten

§ 112 LBO

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 112 LBO

13. Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Im Brühl", genehmigt am 12.02.62 und 29.06.64, soweit dessen räumlicher Geltungsbereich überlagert wird

14. Hinweise

14.1 Stellplätze und Garagen

14.11 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollten bei Parallelstellung mind. 1.0 m; sonst mind. 5.0 m betragen

14.12 Für das Gebäude nördlich der Weingartstraße sollte im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob bei Garagen auf einen Stauraum ganz oder teilweise verzichtet werden kann

14.2 Gartenland

14.21 Die als Gartenland ausgewiesene Fläche kann nicht zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen werden

14.22 Die als Gartenland ausgewiesene Fläche unterliegt nicht der Erschließungsbeitragspflicht

## Zeichenerklärung

§ 9 BBauG, Planzeichen VO...

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO, § 1 (5)+ (6) BauNVO  
s. Textteil Nr. 2.1 - 2.3

MAX 2 WE

Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben  
§ 4 (4) BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BBauG, §§ 16 - 21 a BauNVO

ZI

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
§§ 16 - 18 BauNVO

+ 1 U

Ein als Vollgeschoss anzurechnendes Untergeschoss  
§ 18 BauNVO i.V. m. § 2 (8) LBO  
s. Textteil Nr. 12.63

0.25

Grundflächenzahl  
§§ 16, 17 + 19 BauNVO

0.4

Geschoßflächenzahl  
§§ 16, 17 + 20 BauNVO

### Bauweise

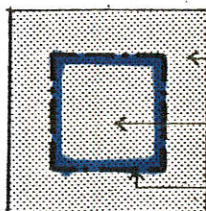
§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 (1) + (2) BauNVO



Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. (1) 2 BBauG, § 23 BauNVO



nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze



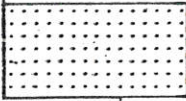


Zu- und Ausfahrt nicht gestattet

§ 9 (1) 4 BBauG

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) 10 BBauG

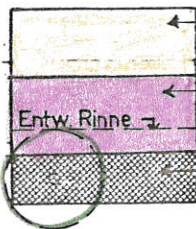


Gartenland

s. Textteil Nr. 14.2

Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 + 25 BBauG, § 127 (2) BBauG



Fahrbahnen

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung  
(verkehrsberuhigter Bereich)  
s. Textteil Nr. 6

Verkehrsgrün mit Straßenbaum  
(hochstämmig) als Bestandteil  
der Verkehrsanlagen  
s. Textteil Nr. 8.2

Aufteilung  
unverbindlich



Öffentlicher Parkplatz



Gehwege



Umformerstation

§ 9 (1) 12 BBauG



Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz

§ 9 (1) 15 + 22 BBauG

s. Textteil Nr. 7



Fläche für die Landwirtschaft

§ 9 (1) 18 BBauG

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

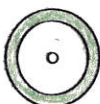
§ 9 (1) 21 BBauG

lr.

Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver-  
und Entsorgungsträger

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 25 BBauG



Pflanzgebot für Einzelbäume  
s. Textteil Nr. 8.1