

Gemeinde Denkendorf  
Bebauungsplan "Silcherstraße"

---

M 1:500

T e x t t e i l (textliche Festsetzungen)

§ 9 BBauG und BauNVO

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 28.11.1983
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV 81) in der Fassung vom 30.07.1981

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
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 2.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4(3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen.  
§ 1 (6) 1 BauNVO
- 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl ergeben sich aus den Eintragungen im Lageplan  
§§ 16 - 20 BauNVO
- 2.5 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche 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 Die Bauweisen im Plangebiet sind im Lageplan festgesetzt und gliedern sich wie folgt

3.1.1 Offene Bauweise

§ 22 (2) BauNVO

3.1.2 Geschlossene Bauweise

§ 22 (3) BauNVO

3.1.3 Abweichende Bauweise a1

Auf den Flächen mit Festsetzung abweichende Bauweise a1 sind abweichend von der offenen Bauweise Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 20 m zulässig.

§ 22 (4) BauNVO

3.1.4 Abweichende Bauweise a2

Auf den Flächen mit Festsetzung abweichende Bauweise a2 ist abweichend von der offenen Bauweise entlang den mit Pfeil gekennzeichneten Grundstücksgrenzen Grenzbebauung vorgeschrieben.

§ 22 (4) BauNVO

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

§ 23 BauNVO

4. Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) 4 i.V.m. § 39 LBO

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den mit Ga (Garage) hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Regelungen nach § 23 (5) BauNVO sind damit ausgeschlossen.

4.2 Offene und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Anschluß an die Verkehrsfläche zulässig.

Mit Überdachungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,70 m einzuhalten.

4.3 Zu- und Ausfahrtsverbote ergeben sich aus den Eintragungen im Lageplan.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) 11 BBauG

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

6. Leitungsrechte

§ 9 (1) 21 BBauG

- 6.1 Das Leitungsrecht für die Entwässerung der Grundstücke Flst. 6907 und Flst. 6908 ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.
- 6.2 Das Leitungsrecht für die öffentliche Entwässerungsleitung und für die öffentliche Brunnenleitung ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.
- 6.3 Das Leitungsrecht zur Führung von Versorgungsleitungen entlang des öffentlichen Verbindungsweges ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.

7. Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz

§ 9(1) 15 + 22 BBauG

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist als Kinderspielplatz ein Sandbereich mit zweckgebundenen Geräten für Kleinkinder zulässig.

8. Sichtfelder

§ 9(1) 24 BBauG

Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.  
Sträucher, Hecken, Einfriedigungen und dergleichen dürfen eine Höhe von max. 0,7 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

9. Pflanzgebot

§ 9 (1) 25 BBauG

9.1 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.

§ 9 (1) 25 a BBauG

9.2 Pflanzbindung für Einzelbäume

Entsprechend dem Planeintrag sind auf den privaten Grundstücksflächen bestehende Bäume zu erhalten.

§ 9 (1) 25 b BBauG

9.3 Richtlinien für das Anpflanzen von Straßenbäumen

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

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 26 BBauG

- 10.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind vom Anlieger zu dulden. Im Übrigen bleibt die Nutzung dem Anlieger vorbehalten.
- 10.2 Lage und Umfang dieser Böschungen ergibt sich aus den Darstellungen in den Schnittzeichnungen (Anlage 1.4 - 1.8), die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 10.3 Zur Herstellung der Straßen und Wege ist in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützbeton entlang der Grundstücksgrenze für Rabatten, Randsteinsatz usw. in einer Breite bis 0,30 m erforderlich und zu dulden.

11. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9(2) BBauG, § 16 (3) BauNVO

Die innerhalb der Baugrenzen eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Höchstgrenze ist Grundlage zur Festlegung der EFH im Baugenehmigungsverfahren.

12. Örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

§ 9 (4) BBauG i.V.m. §§ 73 und 74 LBO

12.1 Dachgestaltung

§ 73 (1) 1 LBO

- 12.1.1 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Lageplan auszuführen.
- 12.1.2 Die Firstrichtung und Gebäuderichtung ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan auszuführen.
- 12.1.3 Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen in naturrotem bis rotbraunem Farbton auszuführen.

12.2 Rundfunk- und Fernsehantennen

§ 73 (1) 3 LBO

- 12.2.1 Außenantennen sind unzulässig. Ein Anschluß an eine Großgemeinschaftsantennenanlage ist möglich.

12.3 Elektrische Leitungen

§ 73 (1) 4 LBO

Hoch- und Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

12.4 Stellplätze

§ 73 (1) 5 LBO

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder anderen weitgehend wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen.

12.5 Gebäudehöhen

§ 73 (1) 7 LBO

12.5.1 Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe, darf 10,5 m nicht überschreiten.

12.5.2 Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut), gemessen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe, darf 6 m nicht überschreiten.

12.6 Ordnungswidrigkeiten

§ 74 LBO

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

13. Aufgehobene Vorschriften

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

14. Hinweise

14.1 Der Gestaltungsplan des Architekturbüros Stockburger - Späth - Dickmann, 7000 Stuttgart vom 04.06.1984 dient als Richtlinie für die Bebauung.

14.2 Die im Bebauungsplan angegebenen Höhen beziehen sich auf das alte Höhensystem.

14.3 Das Plangebiet unterliegt fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen von rd. 53 dB(A).

14.4 Bei Gründungen sollte eine Mindesttiefe der Fundamentsohlen von 1,8 m unter späterer Geländeoberfläche eingehalten werden. Auf das Schreiben des Geologischen Landesamtes vom 11.05.1984, Aktenzeichen Nr. III-465/84 Scha/Schn, wird hingewiesen.

14.5 Bei den Grundstücken Flst. 6907 - 6913, 6915, 6916, 6920 - 6922 und Flst. 601/8 sind die Drainageleitungen an die öffentliche Leitung zur Speisung des Brunnens an der Zeppelinstraße/Eichersteige anzuschließen. Im Entwässerungsgesuch ist das getrennte Entwässerungssystem darzustellen.

A u f g e s t e l l t :

Denkendorf, den 15.03.1984/04.06.1984/05.09.1984

- O r t s b a u a m t -



# ZEICHENERKLÄRUNG

§ 9 BBauG, PlanzeichenVO

WA

## Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 (5) + (6) BauNVO

siehe Textteil Nr. 2.1 - 2.3

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BBauG, §§ 16 - 21 a BauNVO

Z II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 16 - 18 BauNVO

0.32

Grundflächenzahl (GRZ)

§§ 16, 17 + 19 BauNVO

0,7

Geschoßflächenzahl (GFZ)

§§ 16, 17 + 20 BauNVO

○—○—○—○—○

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

§ 16 (5) BauNVO

●—●—●—●—●

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 (5) BauNVO

ART DER  
BAUL. NUTZUNG

BAUWEISE

GRZ

GFZ

AHL DER  
VOLLGESCHOSSE

DACHFORM

DACHNEIGUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

## Bauweise

§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 BauNVO

○

Offene Bauweise

§ 22 (2) BauNVO

g

Geschlossene Bauweise

§ 22 (3) BauNVO

a<sup>1</sup>

Abweichende Bauweise a<sup>1</sup>

siehe Ziffer 3.1.3 Textteil

§ 22 (4) BauNVO

a<sup>2</sup>

Abweichende Bauweise a<sup>2</sup>

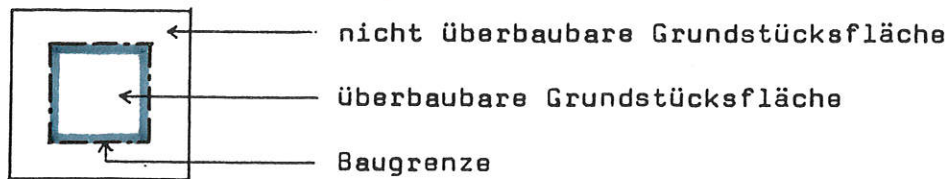
siehe Ziffer 3.1.4 Textteil

§ 22 (4) BauNVO



# Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BBauG, § 23 BauNVO



Firstrichtung



Gebäuderichtung (Gebäudeflucht)



## Garagen

§ 9 (1) 4 BBauG



Zu- und Ausfahrten nicht gestattet  
§ 9 (1) 4 BBauG

## Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11, § 127 (2) BBauG



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
§ 9 (1) 11 BBauG  
siehe Ziffer 5 Textteil



Gehwege



Öffentlicher Parkplatz



Höhenlage der Verkehrsflächen (Visierbruch)  
in m über NN

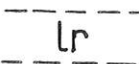


Gefälle der öffentlichen Verkehrsflächen

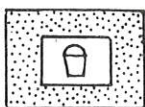


## Umformerstation

§ 9 (1) 12 BBauG

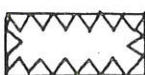


Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen für  
Private und für die Allgemeinheit  
siehe Ziffer 6 Textteil  
§ 9 (1) 21



## Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz

§ 9(1) 15 + 22 BBauG  
siehe Ziffer 6 Textteil



## Sichtfeld

§ 9 (1) 24 BBauG  
siehe Ziffer 8 Textteil

Pflanzgebot

§ 1 (1) 25 a BBauG



Pflanzgebot für Einzelbäume  
siehe Ziffer 9.1 Textteil



Pflanzbindung für Einzelbäume  
siehe Ziffer 9.2 Textteil



Straßenbäume  
siehe Ziffer 9.3 Textteil

EFH 330.00

Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (2) BBauG, § 16 (3) BauNVO  
siehe Ziffer 11 Textteil

Dachgestaltung

§ 73 (1) 1 LBO

SD  
35 - 40°

Satteldach  
siehe Ziffer 12.1 Textteil

Sonstige Festsetzungen

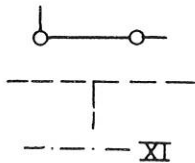


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes  
§ 9 (7) BBauG

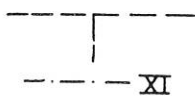
Nachrichtliche Angaben

6914

Flurstücksnummer



Bestehende Grundstücksgrenze



Aufteilung der Baugrundstücke

--- XI

Geländeschnitte

— 330 —

Höhenlinie



Bestehende bauliche Anlagen

Aufgestellt:  
Denkendorf, den 04.6.84/05.09.84  
- Ortsbauamt -  
*[Signature]*