

# **Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Ortsmittelpunkt - Bereich Karlstraße / Eichersteige"**

## **Fläche Geltungsbereich**

ca. 1,7 ha

## **Abgrenzung**

Die genaue Abgrenzung ist aus dem zeichnerischen Teil und der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

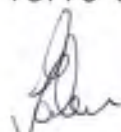
## **Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher geltenden Bebauungspläne außer Kraft.

## **Ausfertigungsvermerk**

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

73770 Denkendorf, den 5. Februar 2001



Jahn  
Bürgermeister

Planverfasser

Bearbeiter: Dipl.-Ing. J. Kleinhans

## **Planungsgruppe KPS**

Freie Architekten BDA und Stadtplaner SRL  
Claude-Dornier-Straße 4, 73760 Ostfildern  
Tel. 0711 / 31 54 70 - 0 Fax - 20

Gefertigt: 03.07.2000

Geändert: 23.10.2000

Geändert: 11.01.2001

# Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 -I-, S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993,
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) und
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert 15.12.1997 (GBl. S. 521)

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

- BP "Ortsmittelpunkt", rechtsverbindlich seit 9. Februar 1968 (Plan Nr. 92)
- BP "Bebauungsplanänderung Löcherhalde" rechtsverbindlich seit 31. Dezember 1970 (Plan Nr. 101)
- BP "Bebauungsplanänderung Ortsmittelpunkt", rechtsverbindlich seit 4. Juni 1971 (Plan Nr. 104)

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

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) §§ 1, 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauGB sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Höhenlage der Gebäude (Bezugshöhe) § 9 Abs. 2 BauGB

- 2.1.1 Die Gebäudehöhe im **WA1 und WA2** wird wie folgt festgesetzt: als Obergrenze der Traufhöhe und der Firsthöhe bezogen auf die Höhe der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, jeweils rechtwinklig zur Straßenachse bei der halben Ge-

bäudellänge gemessen. Ehemals landwirtschaftliche Anwesen mit Wohn- und Scheunenteil gelten dabei als **ein** Gebäude.

- 2.1.2 Die Gebäudehöhe im **WA 2 a** (nördlich und südlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Anlieger) wird wie folgt festgesetzt: als Obergrenze der Traufhöhe (Schnittkante Außenwand/Dachhaut) und der Firsthöhe über Normalnull und bei Flachdachgebäuden als Obergrenze des obersten Dachabschlusses (Attika) über Normalnull.

## **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3, § 18 BauNVO

- 2.2.1 Die im Plan im **WA** festgesetzte Traufhöhe bezieht sich immer auf die jeweils der Erschließungsstraße zugewandte Außenwand. Sie wird von der festgelegten Bezugshöhe bis Schnittkante Außenwand / Dachhaut gemessen.
- 2.2.2 Die im Plan im **WA1 und WA2** festgesetzte Firsthöhe / Gebäudehöhe wird von der festgelegten Bezugshöhe bis zur Firstoberkante gemessen.

## **3.0 Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Im WA wird gemäß § 22, Absatz 4 eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

- a: entsprechend der offenen Bauweise, aber mit einer Längenbegrenzung der Gebäude auf 25 m

## **4.0 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

### **4.1 Stellplätze und Garagen**

- 4.1 Oberirdische Garagen und Carports sind, sofern im Plan nicht anderweitig festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen, Stellplätze mit Pergolen/Rankgerüsten (nicht überdacht, an allen Seiten offen) und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **4.2 Nebenanlagen**

Auf jedem Grundstück, auch innerhalb der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sonstige Grünfläche", ist nur auf der straßenabgewandten Seite **ein** Nebengebäude bis 25 cbm umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (z.B. Holzschuppen, Kleingewächshaus) zulässig.



Im Plan werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung "sonstige Grünflächen - Hausgärten" festgesetzt. Die Anrechnung der Flächen auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist nicht zulässig.

**B Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO****6.0 Dachgestaltung****6.1 Dachform und Dachneigung****6.1.1 Hauptgebäude:**

Zulässige Dachform, Dachneigung und Firstrichtung siehe Planeintrag. Ausnahmsweise können vergleichbare Schrägdachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Satteldaches entspricht.

**6.1.2 Garagen:**

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach.

**6.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel**

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

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

**6.3 Dachdeckung**

Dachdeckung: Bei geneigten Dachflächen sind nur Dachziegel in Ton oder Beton in rot bis rotbrauner Farbe zulässig.

**7.0 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur straßenseitig an der Stätte der Leistung (nur am Gebäude) gestattet und zwar nur in der Erdgeschoßzone und ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,0 m, die Länge 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens jedoch 2,50 m nicht überschreiten. Senkrecht zur Hausfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0 m abstehen und max. 1,0 m hoch sein. Alle Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein.

## **8.0 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen**

- 8.1 Die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere 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 150 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen (s. Artenliste A im Anhang).
- 8.2 Oberirdische, nicht überdeckte **Stellplätze**, Garagenvorplätze, Einfahrten, Wege, Zufahrten und vergleichbare Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen).
- 8.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind **Tiefgaragen** mit mind. 50 cm Bodensubstrat zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Zur Begrünung sind geeignete Laubgehölze zu verwenden (s. Artenliste C im Anhang)..

## **9.0 Grundstückseinfriedigungen, Sockel, Stützmauern**

- 9.1 Es sind nur offene (keine geschlossenen Mauern o. ä.) Einfriedigungen zulässig. Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten und dürfen höchstens 0,8 m hoch sein. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen dürfen sie höchstens 1,5 m (jeweils einschließlich eines Sockels von maximal 0,25 m Höhe) über Gelände hoch sein. Maschen- und Spanndrähte sind nur abseits öffentlicher Verkehrsflächen und nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.3 Stützmauern auf dem Grundstück zur Geländeabfangung sind nur als Natursteinmauern zulässig.

## **10.0 Antennen**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

## **C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen**

- 11.0 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.



## C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

- 11.0 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.
- 12.0 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, GBl. S. 794).
- 13.0 Erdaufschlüsse, die ein Freilegen von **Grundwasser** besorgen lassen, sind der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Baubeginn anzuzeigen. Probebohrungen mit Grundwassererwartung sind anzeigepflichtig (§ 37 Abs. 4 WG).
- 14.0 Bei Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 dringend empfohlen.
- 15.0 Das Plangebiet liegt am Rande der östlichen An- und Abflugfläche des Flughafen Stuttgart und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 59 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GBl. v. 30.9.1993, S. 1042). 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 Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafen Stuttgart vom 6.09.1993 (vgl. GBl. v. 30.9.1993, S. 1042).
- 16.0 **Bodenfunde** im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.
- 17.0 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.

- 18.0** Eine **Begrünung der Fassaden** mit heimischen Kletterpflanzen wird empfohlen (s. Artenliste D im Anhang).
- 19.0** Das auf dem Grundstück anfallende **Niederschlagswasser** soll für die Gartenbewässerung aufgefangen werden.
- 20.0** Die **erforderlichen Stellplätze** sind aufgrund der "Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Gemeindegebiet" vom 22. April 1996 (rechtskräftig am 25. Juli 1996) nachzuweisen.

## Anhang: Artenlisten

### A **Großkronige Laubbäume** (Stammumfang mind. 16 -18 cm), z.B.

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia Cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllo
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Walnuss	Juglans regia
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Ginkgo	Ginkgo biloba

### B **Kleinkronige Laubbäume**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildbirne + Zuchtformen	Pyrus communis
Weißdorn	Crataegus monogyna
Speierling	Sorbus domestica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

### C **Sträucher**

Wilde Johannisbeere	Ribes alpinum
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Rotblättrige Haselnuss	Corylus maxima pupurea
Liguster	Ligustrum vulgaris
Wildrosen	Rosa canina
Strauchrosen	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymos europaeus
Sommerflieder	Syringa alternifolia
Nutzpflanzen: Stachelbeere, Johannisbeere	

### D **Kletterpflanzen**

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterrosen	Rosa spec.
Efeu	Hedera helix
Akebie	Akebia quinata
Selbstklimmender Wein	Parthenocissus tricospidata "Veitchii"
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla


# Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß § 2 Abs. 1 BauGB	10. Mai 1999.....
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	12. Mai 1999.....
Frühzeitige Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB	10. Juli bis 10. August 2000.....
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Anhörungstermin) § 4 Abs. 1 BauGB	10. Juli bis 10. August 2000..... Anhörungstermin 11. Juli 2000
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß § 3 Abs. 2 BauGB	13. November 2000.....
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	27. Novemb. 2000 bis 5. Januar 2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	27. Novemb. 2000 bis 5. Januar 2001
Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB	5. Februar 2001.....
Rechtskräftig	8. Februar 2001.....





# ZEICHENERKLÄRUNG

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	<b>WA</b>	<b>GBH</b> <b>TH, FH</b>	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	<b>0,4</b>	<b>-</b>	
Bauweise		<b>SD</b> <b>DN 30-45°</b>	Dachform und Dachneigung

## Festsetzungen

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
<b>GBH</b>	Gebäudehöhe (Obergrenze) siehe Planeinschrieb (für WA1 und WA2 in m, für WA2a in m üNN) und Text	§ 18 BauNVO
<b>FH</b>	Firsthöhe (Obergrenze) siehe Planeinschrieb (für WA1 und WA2 in m, für WA2a in m üNN) und Text	§ 18 Abs. 1 BauNVO
<b>TH</b>	Traufhöhe (Obergrenze) siehe Planeinschrieb und Text	§ 18 Abs. 1 BauNVO
<b>a</b>	Abweichende Bauweise, s. Text	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Gebäudestellung - verbindliche Hauptfirststrich- tung / Nebenfirststrichtung -	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Fläche für Nebenanlagen - Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO



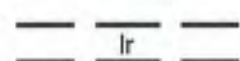
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



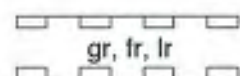
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung  
Sonstige Grünfläche - Hausgärten

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der anliegenden Grundstücke und mit Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB



Zu erhaltende Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**SD**

Gestaltung baulicher Anlagen  
- Satteldach - , s. Textteil

§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO

**DN**

Gestaltung baulicher Anlagen  
- Dachneigung 30 - 50 - als Mindest- bzw. Höchstgrenze

§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung

## Hinweise



Bestehende Gebäude; sie genießen Bestandsschutz



Unverbindlicher Bebauungsvorschlag