



# "Esslinger Straße" (Nr. 195)

Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB  
und  
Satzung der Örtlichen Bauvorschriften  
gemäß § 74 LBO

Gefertigt Denkendorf, den  
19.06.2017 / 22.01.2018 /  
25.09.2018 / 30.11.2018

## Planungsgruppe KPS

Freie Architekten und Stadtplaner  
Claude-Dornier-Str. 4 73760 Ostfildern  
Tel 0711 / 31 54 70 - 0 Fax - 20  
kps@altewache.de - www.plankps.de

### Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB	am 25.04.2016
Bekanntmachung - § 2 (1) BauGB	am 28.04.2016
Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB	am 03.07.2017
Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB	am 13.07.2017
Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - § 4 (2) BauGB	vom 24.07.2017 bis 15.09.2017
Auslegungsbeschluss für die erneute Offenlage - § 4a (3) BauGB	am 26.2.2018
Erneute Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - § 4 (2) BauGB	vom 26.03.2018 bis 27.04.2018
Auslegungsbeschluss für die erneute Offenlage - § 4a (3) BauGB	am 15.10.2018
Erneute Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB	vom 29.10.2018 bis 16.11.2018
Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB	am 10.12.2018
In Kraft getreten - § 10 (3) BauGB	am 13.12.2018

### Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Ausgefertigt:  
Denkendorf, den 10.12.2018

  
Bürgermeister

## "Esslinger Straße" (Nr. 195)

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

gemäß § 13 a BauGB

### Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

Datum: 19.06.2017 / 22.01.2018 / 25.09.2018 / 30.11.2018

#### 1.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 606)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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

- Teilfläche des Bebauungsplan "Nelkenweg" rechtsverbindlich seit 18.11.1977

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

#### 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### 2.1.1 WA = Allgemeine Wohngebiete

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

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

##### 2.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im WA 4 ist maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig.

##### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist,

mitzurechnen.



Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf für die Errichtung von Tiefgaragen mit Ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

## **2.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe**

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

### **2.2.1.1 Für Gebäude mit geneigten Dächern (Satteldächer) gilt:**

Es werden Traufhöhen (TrH) und Firsthöhen (FH) als Obergrenzen festgesetzt. Die Traufhöhen werden von der festgesetzten Bezugshöhe bis Schnitlinie Außenwand / Dachhaut, die Firsthöhen (FH) bis zur Oberkante First gemessen. Ein Überschreiten der festgesetzten Traufhöhen (TrH) ist im Bereich von Zwerchgiebeln um maximal 2.00m zulässig. Auf die ergänzenden Örtlichen Bauvorschriften in Ziffer 3.1.3 wird verwiesen

### **2.2.1.2 Für Gebäude mit Flachdächern und Pultdächern bis 15° im WA 1 gilt:**

Es werden Gebäudehöhen (GbH) als Obergrenzen festgesetzt. Diese werden gemessen zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem oberen Bezugspunkt, der bei Flachdach durch die Oberkante der Attika und beim Pultdach durch die Traufe bestimmt wird. Bei der Errichtung eines Pultdaches mit maximal 15° Dachneigung darf die Firsthöhe des Pultdaches die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50m überschreiten, siehe Skizze. Traufe und First des Pultdaches sind durch Planeintrag bestimmt (Dachfläche in Pfeilrichtung ansteigend).

Das Überschreiten der Gebäudehöhen (GbH) durch technische Aufbauten ist um maximal 1.00m auf maximal 10% der Dachfläche zulässig.

## **2.2.2 Bezugshöhe - Höhenlage der Gebäude**

§ 9 (3) BauGB

Die Bezugshöhe (BzH) der baulichen Anlagen wird entweder bezogen

- auf die Oberkante der Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße, jeweils auf der halben Gebäudelänge senkrecht zur Fahrbahnachse gemessen, bzw. auf die im Plan eingetragene maßgebliche Straßenseite (z. B. bei Eckgrundstücken) oder
- auf die im Plan festgesetzten Bezugshöhen über Normalnull.

## **2.2.3 Höhenlage des Geländes**

§ 9 (3) BauGB

Die Höhenlage des bestehenden Geländes ist zu erhalten. Abweichungen von maximal 0,50 m über oder unter dem bestehenden Gelände sind zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten zu zulässigen Stellplätzen, Carports und Garagen und zu Tiefgaragen sowie die Zugänge zu den Gebäuden.

## **2.3 Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Es werden entsprechend Planeintrag festgesetzt:

- o = offene Bauweise
- a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, aber mit Längenbegrenzung entsprechend Eintrag Nutzungsschablone

## **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

## **2.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB, §§ 12, 14, 23 (5) 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 zugelassen werden. Die Regelungen zu den Pflanzgebotsflächen sind zu beachten.

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,50m (auf der Erschließungsseite) einzuhalten.



## 2.5.2

### **Nebenanlagen**

Folgende Nebenanlagen können im Rahmen des § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

- Ein Gebäude je Grundstück (Geräteschuppen / Geschirrhütten) mit maximal 25 cbm umbautem Raum
- Abstellplätze für Fahrräder einschließlich ihrer Überdachung.
- Standorte für bewegliche Abfallbehälter inklusive Sicht- und Sonnenschutz  
Es ist ein Abstand von mindestens 0,50m zu allen öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen einschließlich Gehwegen und Grünflächen) einzuhalten.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Pflanzgebotsflächen ist zu beachten.

## 2.6

### **Zufahrtsbeschränkung entlang Esslinger Straße**

§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Entsprechend Planeintrag sind entlang der privaten Grundstücke an der Esslinger Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## 2.7

### **Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bei Neubauten im Plangebiet sind auf Grund der vorherrschenden Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Fluglärm) bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung durch den Einbau von Fenstern der Lärmschutzklasse III in schutzbedürftigen Räumen zu treffen.

## 2.8

### **Grünordnung**

### 2.8.1

#### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, weitere Pflanzgebotsflächen**

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Alle Pflanzungen sind entsprechend Pflanzlisten im Anhang vorzunehmen.

### 2.8.2

#### **Pflanzgebotsflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

#### **Pflanzgebot Pfg 1**

##### **Vorgärten ohne Parkierung und Zufahrten**

Die Anlage von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen und Standorten für Müllbehälter ist nicht zulässig. Zugänge sind auf einer Gesamtbreite von 2 m zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie dürfen weder unter- noch überbaut werden. Die Begrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und/oder zu ergänzen.

#### **Pflanzgebot Pfg 2**

##### **Vorgärten mit offenen Stellplätzen und Zufahrten**

Es sind nur offene Stellplätze und Zufahrten, Tiefgaragenzufahrten und Zugänge sowie Nebenanlagen auf maximal 50% der Pflanzgebotsfläche und maximal 50 % der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und / oder zu ergänzen.

#### **Pflanzgebot Pfg 3**

##### **Innenliegender Grünbereich**

Die im Plan festgesetzten Flächen sind dauerhaft als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten - Stellplätze, Carports und Garagen sind nicht zulässig. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen einschließlich der Zufahrten ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Wiederherstellung der Pflanzgebotsflächen gewährleistet ist. Die Begrünung ist mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden herzustellen und / oder zu ergänzen.



## 2.8.3

### Begrünung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen außer den notwendigen Flächen für die Fahrerschließung, für Stellplätze, Zugangswege und Freisitze sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Die Begrünung ist mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden herzustellen und / oder zu ergänzen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis 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. Vorhandene Bäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

## 3.0

### Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

## 3.1

### Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

### 3.1.1

#### Dachform und Dachneigung

- **Hauptgebäude:** zulässige Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag.
- Doppel- und Reihenhäuser müssen eine **einheitliche Dachform**, Dachneigung und -deckung aufweisen.
- **Garagen:** zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit maximal 30 Grad Dachneigung sowie begrünte Flachdächer.

### 3.1.2

#### Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Nutzung Solarenergie

Für **Flachdächer** gilt:

- Aufgeständerte Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung müssen von den Dachkanten nach allen Seiten einen Abstand von mindestens 1,50m einhalten und dürfen nicht höher als 1,00m über die Oberkante der Attika hinausragen.

Für **Pultdächer bis 15°** gilt:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind nur in der Ebene der Dachfläche zulässig. Sie müssen von den Dachkanten nach allen Seiten einen Abstand von mindestens 1,50m einhalten.

Für **geneigte Dächer** (Satteldach) gilt:

- Dachgauben und Dacheinschnitte sind jeweils bis zu einer Länge bis maximal 6,00m und nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Auf jeweils einer Dachseite sind nur Dachgauben einer Art zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern nur in der Ebene der Dachfläche zulässig, zum Ortang ist ein waagrecht gemessener Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.

### 3.1.3

#### Zwerggiebel bei Gebäuden mit geneigten Dächern

Zwerggiebel sind nur bei Gebäuden mit geneigten Dächern und nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge bzw. mit einer maximalen Breite von 4,00m zulässig. Sie unterbrechen die Traufe in der Ebene der Gebäudeseite und dürfen die festgelegte Traufhöhe um maximal 2,00m überschreiten und maximal 1,00m vor den Hausgrund treten. Zwischen Zwerggiebeln und Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten. Es gelten die im Plan festgesetzten Dachneigungen.

### 3.1.4

Alle Dachaufbauten einschließlich Zwerggiebeln und Dacheinschnitten dürfen in der Summe ihrer Einzellängen gemessen parallel zur Traufe nicht mehr als 2/3 der Länge der entsprechenden Traufe in Anspruch nehmen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten, zu den Ortgängen (in der Dachfläche gemessen) und zum First (senkrecht gemessen) muss mindestens 1,00m betragen.

### 3.1.5

#### Dachdeckung

Nicht beschichtete kupfer-, zink- oder bleihaltige Bauteile oder Verwahrungen sind wegen des Eintrags von Schwermetallen in das Grundwasser bzw. das Entwässerungssystem nicht zulässig.



Bei geneigten Dächern gilt:  
Es sind nur Dachdeckungen in Ziegelform und in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig. Davon ausgenommen sind Wintergärten und Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung.

### 3.1.6 Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen

**Flachdächer und Dächer** bis zu einer Neigung von 15° sind mit einer Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 Liter je qm zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachterrassen sowie Dächer mit Anlagen zu fotovoltaischen und thermischen Solarnutzung.  
Bei Neubauten ohne Dachbegrünung sind anderweitige Retentionsmaßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Rigolen oder sonstige Anlagen) mit einer Rückhaltung von 30 Liter je qm versiegelter Grundstücksfläche nachzuweisen. Die Drossel ist auf 10 Liter/sec je Hektar des Baugrundstücks auszulegen.

#### **Begrünung von Tiefgaragen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen liegende Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und **intensiv** zu begrünen.

### 3.2 Fassadengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien, sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zulässig. Solare Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig.

Fassaden aus Holz, z. B. mit Holzverschalung, Holzschindeln sind zulässig. Nicht zulässig sind sog. Blockhausfassaden (z. B. Bauweise mit Blockbohlen bzw. Vierkantbohlen und Rundbohlen sowie vergleichbare Bauweisen).

### 3.3 Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur zur jeweiligen Erschließungsstraße 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 1,00m, die Summe aller Werbeanlagen je Gebäude in der Breite 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens jedoch 2,50 m, nicht überschreiten. Senkrecht zur Hausfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,00m abstehen und max. 1,00m hoch sein. Vollflächig leuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit bewegtem bzw. wechselndem Licht sind nicht zulässig.

### 3.4 Gestaltung von Carports

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 3.5 Müllbehälterstandplätze

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Müllbehälterstandplätze sind möglichst mit baulichen Anlagen (Wohngebäuden, Garagen) zu verbinden, bzw. in diese zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Einfassungen (Holz, verputztes Mauerwerk), Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen. Die Abschirmung muss geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländemodellierung, Stützmauern

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Auf den privaten Grundstücksflächen und entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind geländebedingte Stützbauwerke als Natursteinmauern (heimischer Naturstein z.B. Kalkstein, Sandstein) und / oder als begrünte Betonmauern zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00m. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Gehwegen und öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von mindestens 0,50m einzuhalten.

Zur Abfangung des Geländes können auf den privaten Grundstücksflächen weitere geländebedingte Stützbauwerke auch über 1,00m **ausnahmsweise** zugelassen werden. Diese sind wie oben geregelt zu gestalten.



### 3.7 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, Stellplätze und Zufahrten, Einfriedigungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

**3.7.1** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Stellplatzflächen, zur Zuwegung, als Terrasse und Freisitz sowie vergleichbare Funktionsflächen genutzt werden, als begrünte Freiflächen anzulegen und zu unterhalten und / oder hausgärtnerisch zu nutzen.

**3.7.2** 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. Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen). Durch Aufkantung ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf diese wasserdurchlässigen Oberflächen zufließen kann.

### 3.7.3 Grundstückseinfriedigungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis maximal 1,50 m Höhe zulässig, es ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

## 4.0 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 (siehe LBOVVO vom 13. November 1995 (GBl. S. 794), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 89).

**4.3** Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind bei **Um- und / oder Ausbaumaßnahmen** Vorkommen gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten, insbesondere Schleiereule, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus zu prüfen und ggf. geeignete Maßnahmen 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 Grundwasser

Im Plangebiet kann ein Antreffen von Hang- und Schichtgrundwasser nicht ausgeschlossen werden. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Baumaßnahmen in grundwasserführenden Schichten sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt, Esslingen - 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

### Geotechnik

Denkendorf liegt in der **seismischen Zone 1** nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

#### Bergbau

Die geotechnischen Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und des Regierungspräsidiums Freiburg sind zu beachten:

"Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation und der Obtususton-Formation. Diese werden im nördlichsten Drittel des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Löss, Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die obersten Schichten der Arietenkalk-Formation sind ölschieferhaltig. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort ehemalige Bauunternehmung "AS Rommel, Esslinger Straße 29", der auf Beweisliveau 2 mit B-Entsorgungsrelevanz im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Esslingen bewertet ist.

Demnach liegen Untersuchungsergebnisse vor, die abfallrelevante Maßnahmen erforderlich machen. Geplante Umnutzungen in diesem Bereich sind gutachterlich zu begleiten, in einem Sanierungsbericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - vorzulegen. Bei gesichertem Nachweis der Beseitigung des abfallrelevanten Bodenmaterials wird ein Ausscheiden des Standortes aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster geprüft.

Im Bereich des Standortes ist bei einer geplanten Versickerung von Oberflächenwasser bzw. der Anlegung von wasserdurchlässigen Belagsarten darauf zu achten, dass der Boden in diesen Bereichen keine Schadstoffbelastungen aufweist.

## 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 Strom-, 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.  
Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014, sowie der Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft sind anzuwenden.

#### 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)**

Bei Abbruch von Gebäuden sowie der Beseitigung von Höhlenbäumen ist der Artenschutz fachgutachterlich zu prüfen. Grundsätzlich ist der zulässige Rodungszeitraum bei Baufeldfreimachung von Oktober bis Februar zu beachten. Es wird empfohlen, für den potenziellen Verlust einzelner Baumquartiere durch Baumfällungen 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 (maximal 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 Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf ihrem Grundstück zu dulden.

#### 4.15

### **Fluglärm**

Die Grundstücke nördlich des Lilienweges befinden sich innerhalb der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches vom 20.12.2010, GBl.2010, 1126). Gemäß § 6 Fluglärmschutzgesetz dürfen bauliche Anlagen sowie Wohnungen nur errichtet werden, wenn diese den in § 3 der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm über bauliche Schallschutzanforderungen (Flugplatzschallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2009 geforderten Schallschutzeigenschaften genügen. Der aktuelle Stand der Schallschutztechnik im Hochbau wird im Beiblatt 2 zur DIN 4109 beschrieben. Die 2. FlugLSV und Beiblatt 2 zur DIN 4109 sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

## 5.0

## **Anhang**

### **Pflanzlisten**

#### **Großkronige Baumarten**

- Traubeneiche - Quercus petaea
- Stieleiche - Quercus robur
- Winterlinde - Tilia cordata
- Sommerlinde - Tilia platyphyllos

#### **Mittel- bis großkronige Baumarten**

Heimische Baumarten z.B.:

- Spitzahorn - Acer pseudoplatanus
- Birke - Betula pendula
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Feldahorn - Acer campestre

#### **Klein- bis mittelkronige Baumarten mit Blüh-, Frucht- oder Farbaspekt**

- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Wildbirne - Pyrus pyraeaster



## Obstbäume

Hausgärten, z. B.:

- |             |   |   |
|-------------|---|---|
| • Apfel     | Malus domestica<br>Wirtschaftssorte<br>Wirtschaftssorte<br>Wirtschaftssorte<br>Wirtschaftssorte<br>Wirtschaftssorte   | Apfel (Hochstamm)<br>Boskoop<br>Goldparmäne<br>Jakob Fischer<br>Welschisner<br>Wiesenapfel  |
| • Birne     | Birne (Hochstamm)<br>Wirtschaftssorte<br>Wirtschaftssorte<br>Wirtschaftssorte<br>Wirtschaftssorte<br>Wirtschaftssorte | Pyrus communis<br>Alexander Lukas<br>Doppelte Philippsbirne<br>Ob.Österr. Weinbirne<br>Schweizer Wasserbirne<br>Ulmer Butterbirne |
| • Kirsche   | Kirsche (Hochstamm)<br>Wirtschaftssorte   | Prunus avium<br>Diverse Brennkirschen   |
| • Zwetschge | Prunus domestica<br>Wirtschaftssorte<br>Wirtschaftssorte<br>Wirtschaftssorte  | Pflaume, Zwetschge<br>Bühler Frühzwetschge<br>Hauszwetschge<br>Wangenh. Frühzwetsch.  |
| • Nuss      | Juglans regia   | Walnuss   |

## Sträucher, Feldgehölze

- Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
- Haselnuß - Corylus avellana
- Zweigriffliger Weißdorn - Crataegus laevigata
- Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna
- Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
- Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Schlehe - Prunus spinosa
- Echter Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
- Hundsrose - Rosa canina
- 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
- Zaunrose - Rosa canina, Hundsrose
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Feldahorn - Acer campestre

## 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

## 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



6.0

## Anlagen

6.1











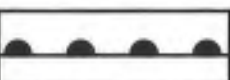



Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm  
(Flugplatz-Beschallungsmaßnahmenverordnung - 2. FluglSchV)  
vom 08.08.2007 (BGBl. I S. 2888)  
in Verbindung mit dem

6.2

Bekannt 2 zur Lärm 4 000, Beschallung im Hochhaus.



# Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>0,40</b>	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
<b>Z II</b>	Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze)	§ 16 (2) 3 BauNVO
<b>GbH</b>	Gebäudehöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text	§ 16 (2) 4 BauNVO
<b>FH</b>	Firsthöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text	§ 16 (4) BauNVO
<b>TrH</b>	Traufhöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text	§ 16 (2) 4 BauNVO
<b>o</b>	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
<b>a</b>	Abweichende Bauweise im Sinn der offenen Bauweise mit Längenbegrenzung	§ 22 (4) BauNVO
	Gebäudestellung verbindliche Hauptfirstrichtungen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Pulldach in Pfeilrichtung ansteigend	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baulinie (oberirdisch)	§ 23 (2) BauNVO
	Baugrenze (oberirdisch) Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 (3) BauNVO
Bezugshöhe	Maßgebliche Straßenseite für die Bezugshöhe entsprechend Fahrbahnoberkante (siehe Text) bei Eckgrundstücken	§ 9 (3) BauGB § 18 BauNVO
<b>344,50</b>	Bezugshöhe in Meter über Normalnull	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Grünfläche, Straßenverkehrsgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
	Flächen mit Pflanzgebot, siehe Text	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung	§ 16 (5,6) BauNVO
	Mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Abgrenzung sonstiger Festsetzungen (Gebäudehöhe, Gebäudestellung)	

# Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung baulicher Anlagen:

§ 74 (1) 1 LBO

**SD**

Satteldach

**FD / PD**

Flachdach / Pultdach bis 15°

**DN**

Dachneigung  
als Mindest- bzw. Höchstgrenze

## Hinweise

300,00

Bestandshöhe über NN im Straßenraum

Bestehende Grundstückszufahrt an der Esslinger Straße

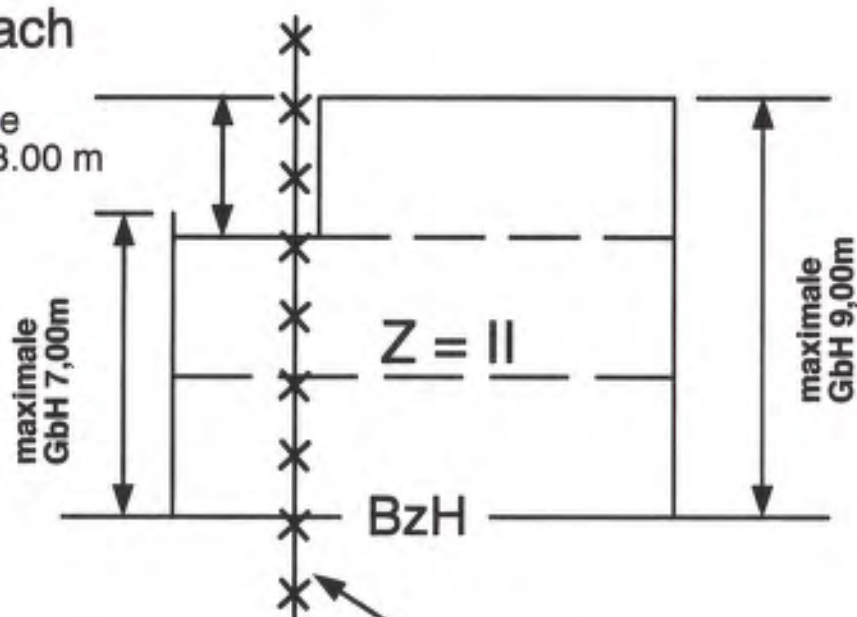


Bäume Bestand

## Dachform und Gebäudehöhen im WA 1

### Flachdach

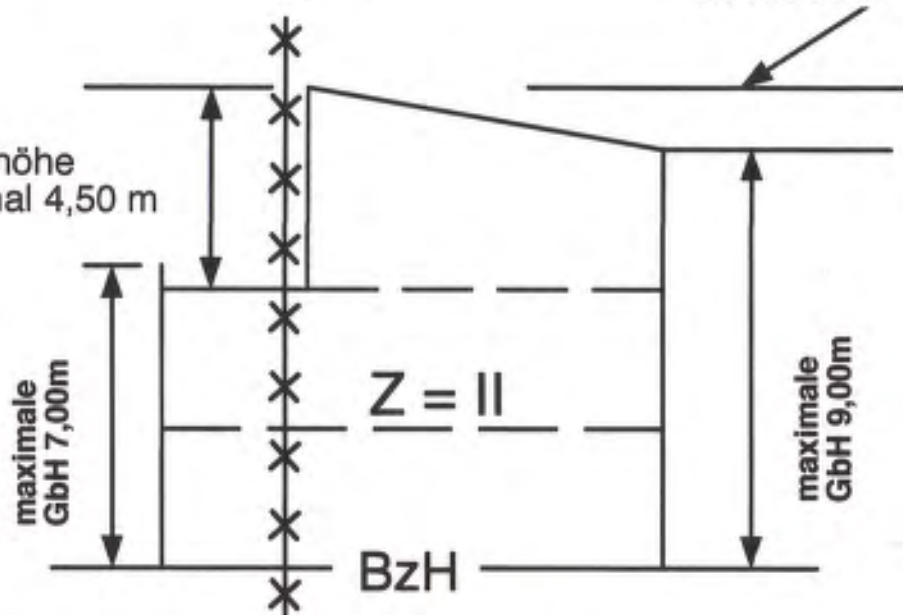
Wandhöhe  
maximal 3.00 m



Abgrenzung unterschiedlicher  
Gebäudehöhen, siehe Baufenster

### Pultdach bis 15°

Wandhöhe  
maximal 4,50 m



Überschreitung der  
Gebäudehöhe max. 1.50 m