



"Südlich Rechbergstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gemäß § 13a BauGB

Satzung der Örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

Gefertigt
Denkendorf, den 30.09.2008
16.03.2009 / 18.10.2010 / 07.12.2010

Ortsbauamt

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 i.V.m. §13a BauGB	am 23.07.2007
Bekanntmachung - § 2 (1) BauGB i.V.m.13a (3) BauGB	am 26.07.2008
Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB i.V.m.13a (3) BauGB	am 13.10.2008
Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB i.V.m.13a (3) BauGB	am 16.10.2008
Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB i.V.m.13a (3) BauGB	vom 27.10.2008 bis 28.11.2008
Erneute Feststellung des Entwurfs	am 30.03.2009
Erneute Beteiligung TÖB und Öffentlichkeit § 13 (2) 2, 3 BauGB	vom 30.04.2009 bis 22.05.2009
Erneute Feststellung des Entwurfs	am 18.10.2010
Erneute Beteiligung TÖB und Öffentlichkeit § 13 (2) 2, 3 BauGB	vom 15.11.2010 bis 06 12.2010
Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB	am 13.12.2010
In Kraft getreten - § 10 (3) BauGB	am 16.12.2010

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 14.12.2010

Jahn, Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1. **Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2799) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316, 3320)
- 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 15.03.2010 (GBl. S. 357)
- 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:

- Bebauungsplan "Rechberstraße - 4. Erweiterung" rechtsverbindlich seit 14.09.1984, Teilbereich westlich der Berkheimer Straße.

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) 1 BauGB und §§ 1, 4 und 6 BauNVO

2.1.1 **WA = Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO**

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe, Anlagen und Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2.1.2 **MI = Mischgebiete § 6 BauNVO**

Die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen Nr. 5 für sportliche Zwecke, Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO).

Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

2.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO**

Entsprechend den Festsetzungen im Plan; die zulässigen Obergrenzen in § 17 (1) BauNVO werden im WA 1 und WA 3 und im MI eingehalten. Im WA 2 wird die zulässige Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 (2) BauNVO um 0,1 überschritten.

- 2.2.2** **Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe**
 § 9 (1) und (3) BauGB, § 16 (2) 4 und (4) BauNVO, § 18 BauNVO
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Obergrenze der im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Oberkante Flachdachattika, Pultdachfirst) festgesetzt. In MI und WA2 wird aus Lärmschutzgründen gleichzeitig eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt.
- Die im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen gemäß § 16 (6) BauNVO für besondere betriebliche Einrichtungen, z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten auf max. 15% der jeweiligen Gebäudegrundfläche und max. 3.0 m über OK Attika überschritten werden.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf die im Plan eingetragenen Bezugshöhen über Normalnull.
-
- 2.3** **Bauweise**
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- 2.3.1** Im WA 1 und WA 3 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
- 2.3.2** Im WA 2 und im MI gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.
-
- 2.4** **Überbaubare Grundstücksfläche**
 § 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO
- Die im Plan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen gelten nur für oberirdische Anlagen.
-
- 2.5** **Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**
 § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO
- 2.5.1** Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) können im Rahmen des § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Plan mit St bezeichneten Flächen zugelassen werden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.5.2** Nebenanlagen - soweit sie Gebäude sind mit max. 25 cbm umbauten Raum- sind nur ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 In den Pflanzgebotsflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.
-
- 2.6** **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**
 § 9 (1) Nr. 26 BauGB
- Zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf einer Breite max. 50 cm die statisch erforderlichen Gründungen (Rückenstützen) der Rabatten- oder Randsteine u.ä. vom jeweiligen Grundstückeigentümer zu dulden.

2.7 Flächen für die Regenwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Auf den öffentlichen Grünflächen (Spielplatz/Retention) sind Mulden / Rigolensysteme zur Rückhaltung und Versickerung / Verdunstung des unbelasteten Regenwassers einzurichten.

2.8 Grünordnung

2.8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB) - Artenschutz
(siehe GOP)

2.8.1.1 Pflanzung von Gehölzen mit Niststättenfunktion (M1)
Zur Erhaltung der Niststättenfunktion von Gehölzen für Vogelarten wie z.B. den Girlitz sind einzelne Gehölze zu erhalten. Zusätzlich sind heimische Blüh- und Wildsträucher in lockerer Anordnung als Buschgruppen oder Hecke zur Unterpflanzung der Bäume zu pflanzen. (siehe Pflanzgebot Pfg 1)

2.8.1.2 Nistgelegenheiten für gebäudebrütende Vogelarten (M2)
Zur Erhaltung der Niststättenfunktion von Gebäudebrütern wie z.B. dem Haussperling sind mindestens fünf Nistkästen an den wetterabgewandten Seiten (Nord-Ost) der Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten (siehe GOP)

2.8.2 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB

Die Pflanzgebotsflächen dürfen weder über- noch unterbaut, noch versiegelt, noch überfahren werden. Auf ihnen dürfen keine Stellplätze, Lagerflächen o.ä. angelegt werden. (Ausnahme: TG-Zufahrt im Pfg 4, siehe unten)

Im Geltungsbereich sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 12 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen.

2.8.2.1 Pfg 1 - Gehölzbestand- und Pflanzungen zur angrenzenden Wohnbebauung
Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Für Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz gemäß der Bestandsarten zu leisten und dauerhaft zu erhalten. (Liste der zu erhaltenden Bäume s.u. Ziff 5.1)

Die vorhandene Baumreihe ist im nördlichen Bereich ab Baufeld 3 in nördlicher Richtung entlang Fußwegs Flst.Nr. 2644/22 entsprechend fortzuführen. Die Einzelbäume sind als mittelkronige, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume entsprechend der Artenliste (s.u. Ziff 5.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm.

Zwischen den Bäumen sind heimische Blühsträucher in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Arten sind entsprechend Artenliste zu Pfg 6 (siehe unten, Ziff. 5.1) auszuwählen. Pro 100 m² Fläche sind 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.8.2.2 Pfg 2 - Gehölzpflanzung zur Boßlerstraße

Zur vorhandenen Bebauung an der Boßlerstraße ist eine Baum-Strauch-Hecke mit heimischen Arten zu pflanzen. Die Einzelbäume sind als mittelkronig standortgerechte und hochstämmige Laubbäume entsprechend der Artenliste zu Pfg 2 (siehe unten, Ziff. 5.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Bäume gleicher Art zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm.

Zur bestehenden Bebauung ist eine dreireihige Wildhecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arten sind entsprechend der Artenliste zu Pfg 6 (siehe unten, Ziff. 5.1) auszuwählen.

2.8.2.3 Pfg 3 - Straßenbäume entlang Rechbergstraße / Berkheimer Straße und Baumbeet an der Berkheimer Straße

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume der Artenliste zu Pfg 3 (siehe unten, Ziff. 5.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für ein einheitliches Straßenbild sind Bäume gleicher Art wie im weiteren Verlauf der Berkheimer Straße zu verwenden. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm.

Als Unterwuchs ist ein Landschaftsrasen gemäß Artenliste zu Pfg 7 Landschaftsrasen (siehe unten, Ziff. 5.1) anzulegen.

2.8.2.4 Pfg 4 - Baumpflanzungen zur Gliederung des Gebiets

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets sind Baumreihen parallel zu den Gebäuden zu pflanzen. Die Bäume sind als schmale, kegelförmige Kleinbäume mit Blühaspekt entsprechend der Artenliste Pfg 4 (siehe unten, Ziff. 5.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Jede Straße ist durch eine andere Baumart zu kennzeichnen. Innerhalb eines Straßenzuges sind Bäume gleicher Art zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm.

Je Pfg 4 - Fläche ist eine Unterbrechung auf einer Breite von max. 5.00 m entlang der Straßenverkehrsfläche zur Realisierung einer Tiefgaragenzufahrt zulässig.

Zusätzlich sind in Ost-West-Ausrichtung dreireihige Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Arten sind entsprechend der Artenliste zu Pfg 6 (siehe unten, Ziff. 5.1) auszuwählen.

2.8.2.5 Pfg 5 - Baumhain

Zur Überstellung des Platzes an der Rechbergstraße sind 12 Bäume mit hohem Kronenansatz aus der Artenliste zu Pfg 5 (siehe unten, Ziff. 5.1) zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, dreimal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm. Für einen einheitlichen Baumhain sind Bäume gleicher Art zu pflanzen.

2.8.2.6

Pfg 6 - Hecken innerhalb des Gebiets

Zur Gliederung des Gebiets in Nord - Süd Ausrichtung sind zweireihige Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Arten sind entsprechend der Artenliste zu Pfg 6 (siehe unten, Ziff. 5.1) auszuwählen.

2.8.2.7

Pfg 7 - Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

Im Bereich der Spielplätze sind gebietsheimische, standortgerechte Pflanzen der Artenliste zu Pfg 7 (siehe unten, Ziff. 5.1) zu verwenden. Als Unterwuchs ist ein Landschaftsrasen gemäß Artenliste zu Pfg 7 Landschaftsrasen (siehe unten, Ziff. 5.1) anzulegen. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

2.8.3

Dachbegrünung / Begrünung von Tiefgaragen

Die Flachdächer und die ausnahmsweise zulässigen Pultdächer mit max. 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, Mindestaufbau in Einschichtbauweise von 10 cm. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und Dachflächen für Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung. Garagenflachdächer (außer Carports) sind extensiv zu begrünen. Carports, Pergolen und Tiefgaragen-Rampen sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste (siehe unten, Ziff. 5.1) zu begrünen. Sämtliche Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegende Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 40 cm zu versehen und intensiv zu begrünen.

2.9

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Neubauten in den MI- und WA2 - Flächen sind auf Grund der vorherrschenden Lärmimmissionen (Verkehrslärm Rechbergstraße und Berkheimer Straße, Gewerbelärm angrenzende Gewerbegebiete, Fluglärm) bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dazu gehören

- der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III in schutzbedürftigen Räumen,
- die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Seite (s. u. Hinweise Ziff.4.1) und
- bei schutzbedürftigen Räumen auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten im MI und im WA2 der Schutz notwendiger Fenster durch schallabsorbierende Glasvorbauten wie Wintergärten, Laubengänge o.ä. (s. u. Hinweise Ziff.4.1)

Unabhängig davon sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans geeignete Vorsorgemaßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) zu treffen.

Dazu gehört für alle Gebäude der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III.

Rechnerisch nachzuweisen ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109, Abschnitt 3.3. Maßgeblich sind die Beurteilungspegel aus der "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 424408/993708-3 vom 28. September 2010 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.

2.10 **Verwirklichungsbedingungen**
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

2.10.1 Im MI sind die Gebäudeseiten an der Rechbergstraße und an der Berkheimer Straße als schallschutzrelevante Gebäudewände über die gesamte Länge der festgesetzten Baulinien mit einem bewerteten Schalldämmmaß (RW) im gebauten Zustand von 25 dB zu errichten.

Im Baugebiet WA 2 ist die Gebäudenordseite als schallschutzrelevante Gebäudewand über die gesamte Länge der festgesetzten überbaubaren Fläche mit einem bewerteten Schalldämmmaß (RW) im gebauten Zustand von 25 dB zu errichten.

2.10.2 Die baurechtlich zulässige Nutzung des Gebäudes im Baufeld 6 im WA 2 ist unzulässig, solange die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Gebäude in den MI-Flächen (Baufeld 1 und 13) nicht errichtet sind.

2.10.3 Die baurechtlich zulässige Nutzung der Gebäude der Baufelder Nr. 7, 10 und 11 im WA3 ist unzulässig, solange die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Gebäude in den MI-Flächen sowie in der WA 2-Fläche nicht errichtet sind.

2.10.4 Als Errichtung im Sinne der Nr. 2.10.1, 2.10.2 und 2.10.3 gilt die Rohbauabnahme gem. § 67 Abs. 1 Nr. 1 LBO aller zulässigen Gebäude in den MI-Flächen sowie in der WA 2-Fläche.

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

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

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen - Dachform (§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer. Ausnahmsweise sind Pultdächer mit einer Neigung von max. 15° zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur im Mischgebiet zulässig, und zwar nur zur Rechberg- und Berkheimer Straße und nur in der Erdgeschosszone und ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Werbeanlagen mit bewegtem bzw. wechselndem Licht sind nicht zulässig.

3.3 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, Stellplätze und Zufahrten

§ 74 (1) 3 LBO

3.3.1 Gestaltung der Stellplätze und ähnlicher Flächen

Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze, Garagenvorplätze, Einfahrten, Wege, Zufahrten und vergleichbare Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Einkornbeton).

3.3.2 Grundstückseinfriedigungen

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

Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

4. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

4.1 Für jedes Bauvorhaben ist im Zuge der Genehmigungs-/Kenntnisgabeverfahrens ein gesonderter **Lärmschutznachweis** zu führen. Grundlage hierfür ist die "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 424408/993708-3 vom 28. September 2010 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.

Begriffsdefinition: **schutzbedürftige Räume** sind gemäß DIN 4109

- Wohn- und Schlafräume
- Kinderzimmer
- Arbeitsräume/Büros
- Unterrichtsräume/Seminarräume

Begriffsdefinition: **notwendige Fenster** sind gemäß § 34 (2) LBO

" . . . unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit . . . , dass die (Aufenthalts-)räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet werden können . . . "

Begriffsdefinition: **Aufenthaltsräume** sind gemäß § 2 (7) LBO

"Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind."

Aufenthaltsräume sind insbesondere Wohn- und Schlafräume aller Art (auch Hotelzimmer), Wohn- und Essdielen, Küchen mit mehr als 10 qm Grundfläche, sowie Arbeitsräume wie Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume, Werkstätten etc.

4.2

Mit dem Bauantrag ist für die **Gestaltung der Außenanlagen** ein Freilächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Gelände- profil), 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

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) und deren Begründung 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.

4.4

Artenschutz - planexterner Ausgleich

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust einer Fortpflanzungsstätte der einheimischen Vogelart Sumpfrohrsänger ist die Anlage einer feuchten Hochstaudenflur auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst.Nr. 1822/2 mit einer Teilfläche von 400 qm vorgesehen. Die Anlage erfolgt entlang des Österbaches. Auf der Ausgleichsfläche dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs ist die Fläche alle 2 bis 3 Jahre wechselseitig zu mulchen (s.o., Ziff. 2.8.1.1).

4.5

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).

4.6 **Baumpflanzungen, Erhaltung von Bäumen (Pfg 1)**

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm Mittelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Der Baumbestand im Pfg 1 soll ausgelichtet werden. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (DIN 18920 und RAS-LG 1).

4.7 **Altlasten / Bodenverunreinigungen**

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Nach Informationen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind auf dem Gelände einige Tanks vorhanden. Das Vorhandensein von Bodenbelastungen ist im Genehmigungsverfahren eigenverantwortlich zu prüfen. 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.

4.8 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.

4.9 **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser und das anfallende Regenwasser werden getrennt erfasst und abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Berkheimer Straße eingeleitet.

Das Regenwasser aus den Privatflächen (Gärten u.ä.) und den begrünten Dachflächen wird über einen Regenwasserkanal in die Rigolen unter den Regenrückhalteanlagen im Bereich der öffentlichen Grünflächen eingeleitet.

Das Regenwasser aus den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen wird oberflächlich in die Rückhalteanlagen eingeleitet. Dort verdunstet bzw. versickert das Regenwasser durch die belebte Bodenschicht in die Rigole. Aus dieser wird das noch verbleibende Regenwasser über ein Drosselorgan dem Schmutzwasserkanal zugeleitet.

4.10 Der **Untergrund des Plangebiets** besteht aus einer Wechselfolge von Ton-, Sand- und Kalksteinbänken des tieferen Unterjura (Pylonotenton- und Angulatensandstein-Formation). Bei Neubauten in dem bereits weitgehend überbauten Gebiet sollten Gründungen in den Lockergesteinen (wegen der Gefahr des Quellens und Schrumpfens der bindigen Deckschichten in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung) unterhalb 1,5 m u. Gel. erfolgen. In Baugruben, die in den Fels einschneiden ist leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18 300 zu erwarten. Schichtwasserzutritte in die Baugruben aus klüftigen Sandsteinbänken sind möglich. Bei Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. Denkendorf liegt in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

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

4.12 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.

4.13 **Beleuchtung /Straßenbeleuchtung**

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.

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten, werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (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
- Außenbeleuchtungen sind in ihrer Abstrahlung auf das zur Aufrechterhaltung der Sicherheit notwendige Maß zu beschränken.

4.14 **Fluglärm**

Das Plangebiet liegt am Rande der östlichen An- und Abflugfläche des Flughafen Stuttgart und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 65 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643. 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 06.09.1993 (vgl. GABl. v. 30.9.1993, S. 1042).

5. Anhang

5.1 Artenverwendungsliste Gehölze

Pfg 1 Mittelkronige Baumarten entsprechend Bestand

Baumarten z.B.:

Birke - *Betula pendula*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Feldahorn - *Acer campestre*

Pfg 2 Mittel- bis großkronige Baumarten

Heimische Baumarten z.B.:

Spitzahorn - *Acer pseudoplatanus*
Baumhasel - *Corylus colurna*
Weißbuche - *Carpinus betulus*

Pfg 3 Großkronige heimische Straßenbaumarten z.B.:

Trauben-Eiche - *Quercus petraea*
Stiel-Eiche - *Quercus robur*
Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*
Winter-Linde - *Tilia cordata*

Pfg 4 Quartiersbäume

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

z.B.:

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

Pfg 5 Baumhain

Kleinbäume mit hohem Kronenansatz z.B.:

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 - Baummagnolie

Pfg 6 Heckengehölze

Heimische Blühsträucher, Wildgehölze z.B.:

Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgare*
Zaunrose - *Rosa canina*, Hundsrose
Gliedernde Hecken z.B.:

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

Pfg 7 Ungiftige Gehölze, z.B.

Birke - *Betula pendula*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Feldahorn - *Acer campestre*

Spitzahorn - *Acer pseudoplatanus*

Baumhasel - *Corylus colurna*

Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia*

Landschaftsrassen (Kräuterrasen)

Kräuter, z.B.

Schafgarbe - *Achillea millefolium*

Kriechender Günsel - *Ajuga reptans*

Gänseblümchen - *Bellis perennis*

Wisen-Schaumkraut - *Cardamine pratensis*

Echtes Labkraut - *Galium verum*

Wisen-Margerite - *Leucanthemum ircutianum*

Gelbklee - *Medicago lupulina*

Echte Schlüsselblume - *Primula veris*

Mittlerer Wegerich - *Plantago media*

Wisensalbei - *Salvia pratensis*

Gemeines Leimkraut - *Silen vulgaris*

Gamander-Ehrenpreis - *Veronica chamaedrys*

Gräser, z.B.

Rotes Straußgras - *Agrostis capillaris*

Kammgras - *Cynosurus cristatus*

Schafschwingel - *Festuca nigrescens*

Platthalm-Rispengras - *Poa compressa*

Wiesenrispe - *Poa pratensis*

Dachbegrünung / Begrünung von Tiefgaragen

Kletterpflanzen, z.B.

Wilder Hopfen - *Humulus lupulus*

Wilder Wein - *Parthenocissus quinque folia*

Gew. Waldrebe - *Clematis vitalba*

Efeu - *Hedera helix*

Kletterrosen Sorten - *Rosa spec.*

6.

Anlagen

Anlage 1: Begründung (Entwurf) gem. § 9 (8) BauGB vom 30.09.2008

Anlage 2: Grünordnungsplan vom 30.09.2008, geändert am 30.04.2009

Anlage 3: "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf"

Nr. 424408/993708-3 vom 28. September 2010




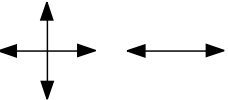


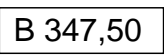
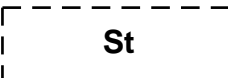
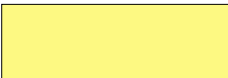



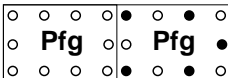
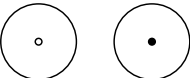
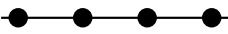
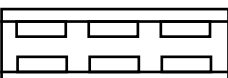
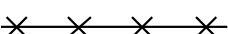
der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart

Anlage 4: "Bebauungsplanverfahren "Südlich Rechbergstraße" in

Denkendorf Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz

nach § 42 BNatSchG" des Büros Arbeitsgruppe für Tierökologie
und Planung J. Trautner, Filderstadt, vom September 2008.

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
0,35	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GbH	Gebäudehöhe	§ 16 (3) BauNVO
min / max	(Unter- und Obergrenze, siehe Planeinschrieb)	
o	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 22 (3) BauNVO
	Gebäudehöhe, Bezugshöhe Gebäudestellung / verbindl. Hauptfirststrichtungen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baulinie (oberirdisch) Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 (2) BauNVO
	Baugrenze (oberirdisch) Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 (3) BauNVO
	Bezugshöhe in Meter über Normalnull	§ 9 (3) BauGB § 18 (1) BauNVO
	Fläche für offene Stellplätze und Carports	§ 9 (1) 4 BauGB § 21 a BauNVO
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffenliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	Flächen mit Pflanzgebot mit Pflanzbindung und Pflanzgebot	§ 9 (1) 25 a, b BauGB
	Pflanzgebot / Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25 a, b BauGB
	Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Mit Gehrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit	§ 9 (1) 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen	

Örtliche Bauvorschriften

FD	Flachdach	§ 74 (1) 1 LBO
-----------	-----------	----------------

Hinweise 336.24	Straßen-/ Geländehöhen - Bestand (Höhenangaben im Neuen System)
--------------------	--