



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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 Neuregelung 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)
- Baumzonenverordnung (BauZVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 139), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I, S. 486)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 15.03.2010 (GBl. S. 357)
- Pflanzengesetz (PflanzG) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

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

- Bebauungsplan "Rechbergstraße - 4. Erweiterung" rechtsverbindlich seit 14.09.1984, Teilbereich westlich der Berkeimer Straße.
- Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

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

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.

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

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 4a BauNVO, § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Obergrenze der im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Oberkante Flachdachtafel, Putzdaubstift) 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 Lüftungsläuf, Aufzugs- und Aufhängenbauten auf max. 15% der jeweiligen Gebäudegrundfläche und max. 3,0 m über OK Atika überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf die im Plan eingetragenen Bezugshöhen über Normalnull.

2.3 Bauweise

§ 9 (1) 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

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

§ 5 (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

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.

Nebenanlagen - soweit sie Gebäude sind mit max. 25 cm umbauten Raum - sind nur ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Pflanzgebietsflächen 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 (Rückensützen) der Rabatten/Randsteine u.ö. vom jeweiligen Grundstückseigentümer 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 / Rigolen Systeme 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)

Pflanzung von Gehölzen mit Niststättenfunktion (M1)
Zur Erhaltung der Niststättenfunktion von Gehölzen für Vögelarten wie z.B. der Giltitz 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 P1)

Nistgelegenheiten für gebäudebrütende Vögelarten (M2)
Zur Erhaltung der Niststättenfunktion von Gebäudebrütern wie z.B. dem Hauspferd sind mindestens fünf Nistkästen an den witterungsgewandten 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 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB

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

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.

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

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

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 4a BauNVO, § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Obergrenze der im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Oberkante Flachdachtafel, Putzdaubstift) 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 Lüftungsläuf, Aufzugs- und Aufhängenbauten auf max. 15% der jeweiligen Gebäudegrundfläche und max. 3,0 m über OK Atika überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf die im Plan eingetragenen Bezugshöhen über Normalnull.

2.3 Bauweise

§ 9 (1) 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

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

§ 5 (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

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.

Nebenanlagen - soweit sie Gebäude sind mit max. 25 cm umbauten Raum - sind nur ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Pflanzgebietsflächen 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 (Rückensützen) der Rabatten/Randsteine u.ö. vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

2.8.2.6 Pfl 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 Pfl. 6 (siehe unten, Ziff. 5.1) auszuwählen.

2.8.2.7 Pfl 7 - Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

Im Bereich der Spielplätze sind gebietsheimische, standortgerechte Pflanzen der Artenliste zu Pfl. 7 (siehe unten, Ziff. 5.1) zu verwenden. Als Unterwuchs ist ein Landschaftsrasen gemäß Artenliste zu Pfl. 7 (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 Putzdächer 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, Garagenflächendächer (außer Carports) sind extensiv zu begrünen. Carports, Pergolen und Tiefgaragen-Rampens sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste (siehe unten, Ziff. 5.1) zu begrünen. Bestimmte Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

2.9 Vorkkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Neubauten in den MI- und WA2 - Flächen sind auf Grund der vorherrschenden Lärmmissionen (Verkehrslärm Rechbergstraße und Berkeimer Straße, Gewerbelärm angrenzende Gewerbegebiete, Fluglärm) bei Beschneidung der Lärmmissionen zu treffen. Dazu gehören:

- Einbau von Fenstern der Schalldämmklasse III in schutzbedürftigen Räumen,
- Die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Seite (Lärmmissionen) zu treffen.

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

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

Rechnerisch nachzuweisen ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzungsart, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109, Abschnitt 3.3. Maßgeblich ist die Beurteilungsspiegel aus der "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 42408/993708-3 vom 28. September 2010 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.

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

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

Rechnerisch nachzuweisen ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzungsart, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109, Abschnitt 3.3. Maßgeblich ist die Beurteilungsspiegel aus der "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 42408/993708-3 vom 28. September 2010 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.

2.10 Verwirklichungsbedingungen

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

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

Im Baugelände WA 2 ist die Gebäuseiten als schallschutzrelevante Gebäudeanteile 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 WA 3 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 Rohbauaufnahme gem. § 67 Abs. 1 Nr. 1 LBO aller zulässigen Gebäude in den MI-Flächen sowie in der WA 2-Fläche.

Für Gebäude mit einer Wohnung müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung und geteilt (verrentet) An je Wohnung ab 80 qm: 1,5 Stellplätze je Wohnung, je Wohnung mit weniger als 80 qm: 1 Stellplatz je Wohnung.

2.10.4 Artenschutz - planexakter Ausgleich

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

2.10.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sind hingewiesen. Der Bodenausbau ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugelbiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubringen. 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 Informationsblätter des Bundes für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, vom September 2006, Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbarer und kulturell-gut Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.1 Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

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

Zulässig sind Flachdächer, Ausnahmsweise sind Putzdächer 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 Werbung und Berkeimer Straße und nur in der ersten Etage 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

Oberfläche, nicht überdeckte Stellplätze, Garagenvorplätze, Einfahrten, Wege, Zufahrten und vergleichbare Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrassen, Rastesteine, Plaster mit Einkornbeton).

3.3.2 Grundstücksneinfriedungen

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.

4. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

4.1 Für jedes Bauvorhaben ist im Zuge der Genehmigungs-/ Kennzeichnungsverfahren ein gesonderter Lärmschutznachweis zu führen.

Grundlage hierfür ist die "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 42408/993708-3 vom 28. September 2010 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.

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

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

Rechnerisch nachzuweisen ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzungsart, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109, Abschnitt 3.3. Maßgeblich ist die Beurteilungsspiegel aus der "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 42408/993708-3 vom 28. September 2010 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.

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

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

Rechnerisch nachzuweisen ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzungsart, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109, Abschnitt 3.3. Maßgeblich ist die Beurteilungsspiegel aus der "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 42408/993708-3 vom 28. September 2010 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.

2.10 Verwirklichungsbedingungen

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

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

Im Baugelände WA 2 ist die Gebäuseiten als schallschutzrelevante Gebäudeanteile 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 WA 3 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 Rohbauaufnahme gem. § 67 Abs. 1 Nr. 1 LBO aller zulässigen Gebäude in den MI-Flächen sowie in der WA 2-Fläche.

Für Gebäude mit einer Wohnung müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung und geteilt (verrentet) An je Wohnung ab 80 qm: 1,5 Stellplätze je Wohnung, je Wohnung mit weniger als 80 qm: 1 Stellplatz je Wohnung.

2.10.4 Artenschutz - planexakter Ausgleich

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

2.10.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) sind hingewiesen. Der Bodenausbau ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugelbiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubringen. 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 Informationsblätter des Bundes für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, vom September 2006, Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbarer und kulturell-gut Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

3.1 Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

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

Zulässig sind Flachdächer, Ausnahmsweise sind Putzdächer 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 Werbung und Berkeimer Straße und nur in der ersten Etage 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

Oberfläche, nicht überdeckte Stellplätze, Garagenvorplätze, Einfahrten, Wege, Zufahrten und vergleichbare Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrassen, Rastesteine, Plaster mit Einkornbeton).

3.3.2 Grundstücksneinfriedungen

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.

4. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

4.1 Für jedes Bauvorhaben ist im Zuge der Genehmigungs-/ Kennzeichnungsverfahren ein gesonderter Lärmschutznachweis zu führen.

Grundlage hierfür ist die "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 42408/993708-3 vom 28. September 2010 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.

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

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

Rechnerisch nachzuweisen ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzungsart, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109, Abschnitt 3.3. Maßgeblich ist die Beurteilungsspiegel aus der "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 42408/993708-3 vom 28. September 2010 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.

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

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

Rechnerisch nachzuweisen ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzungsart, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109, Abschnitt 3.3. Maßgeblich ist die Beurteilungsspiegel aus der "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 42408/993708-3 vom 28. September 2010 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.

2.10 Verwirklichungsbedingungen

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

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

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