

Bebauungsplan "Esslinger Weg - West"; Satzung der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Planverfasser:
Ostfildern, den 08.03.2005 / 18.07.2005 / 15.12.2005

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


Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB	am	15.03.2004
Bekanntmachung - § 2 (1) BauGB	am	18.03.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - § 3 (1) BauGB und der Behörden - § 4 (1) BauGB	vom	18.04.2005 bis 20.05.2005
Anhörungstermin	am	04.05.2005
Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB	am	18.07.2005
Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB	am	25.08.2005
Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB	vom	05.09.2005 bis 07.10.2005
Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB	am	16.01.2006
in Kraft getreten - § 10 (3) BauGB	am	19.01.2006

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 17.01.2006


Jahn
Bürgermeister

Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

WA

FH / TrH

Gebäudehöhe

Grundflächenzahl GRZ

0,35

-

Bauweise

a

SD
DN 35° - 50°

Dachform und
Dachneigung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB



Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

0,35

Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

FH

Firsthöhe (Obergrenze)
siehe Planeinschrieb und Text

§ 16 (3) BauNVO

TrH

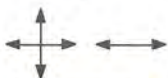
Traufhöhe (Obergrenze)
siehe Planeinschrieb und Text

§ 16 (3) BauNVO

a

Abweichende Bauweise, s. Text

§ 22 (4) BauNVO



Gebäudestellung
verbindliche Hauptfirstrichtungen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze (oberirdisch)
Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 (3) BauNVO



Straßenverkehrsfläche

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 (1) 11 BauGB



Pfg

Flächen mit Pflanzgebot

§ 9 (1) 25 a BauGB



Pflanzbindung, Erhaltung von Bäumen

§ 9 (1) 25 BauGB



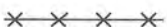
Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung

§ 16 (5) BauNVO



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende
Flächen zu Gunsten der Gemeinde Denkendorf

§ 9 (1) 21 BauGB



Abgrenzung sonstiger Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

BO	Gestaltung baulicher Anlagen - Bauteileplan - u. Textteil	§ 74 (7) 1 LBO
BN	Gestaltung baulicher Anlagen Dachneigung 35° - 50° als Mindest- bzw. Höchstgrenze	§ 74 (7) 1 LBO

Hinweise

→ 104.24 Höhenangaben im neuen System (Karteilecken)

Baugruben: Der Planungscode "Deuzupcher" bezeichnet die für die Deuzupcher maßgebliche Erschließungsstraße.
Im Übrigen gilt der Text.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

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

- Bebauungsplan "Ob den Gärten", vom 25.10.1937 mit Ergänzung der Baunutzung, rechtsverbindlich seit 15.08.1964 (Plan Nr. 11 und 75)
- Bebauungsplan "Esslinger Weg", vom 27.02.1957 rechtsverbindlich seit 09.03.1957 mit Ergänzung der Baunutzung, rechtsverbindlich seit 25.07.1964 (Plan Nr. 27 und 70)
- Bebauungsplan "Erweiterung Esslinger Weg", rechtsverbindlich seit 31.05.1958 mit Ergänzung der Baunutzung, rechtsverbindlich seit 08.08.1964 (Plan Nr. 31 und 73)
- Bebauungsplan "Esslinger Weg - Erweiterung", rechtsverbindlich seit 07.11.1975 (Plan Nr. 121)

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 - 15 BauNVO

WA = Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO, die Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) 4 BauNVO sowie die Tankstellen gemäß § 4 (3) 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird laut Planeinschrieb als Obergrenze festgesetzt.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe § 9 (1) und (2) BauGB, § 16 (2) 4 und (4) BauNVO, § 18 BauNVO.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt: als Obergrenze der im Plan eingetragenen Traufhöhe (Schnittkante Außenwand / Dachhaut) und Firsthöhe (Oberkante First) bezogen auf die Höhe der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße (Bezugshöhe), jeweils rechtwinklig zur Straßenachse bei der halben Gebäudelänge gemessen. Bei Eckgrundstücken gilt die im Plan mit "Bezugshöhe" festgesetzte Gebäudeseite.

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

2.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Gemäß § 22 (4) wird eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, aber mit einer Längenbegrenzung der Gebäude auf 30 m festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO

Die im Plan eingetragenen 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, oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können im Rahmen von § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, für die kein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt ist. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen in diesem Fall aber die straßenseitige Baugrenze nur dann und soweit überschreiten, als von der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird.

2.5.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Pflanzgebotflächen sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Sofern diese Nebenanlagen Gebäude sind, ist auf jedem Grundstück nur ein Nebengebäude bis max. 30 cbm umbauten Raumes zulässig.

2.6 Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote, Begrünung der Grundstücke
§ 9 (1) Nr. 10, 15, 20, 25a und b BauGB

Die Pflanzgebotfläche darf weder als Stellplatz-, Arbeits- und/oder als Lagerflächen genutzt und weder unter- noch überbaut werden.

Die Pflanzgebotflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind 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 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit mind. 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume werden angerechnet. Sie sind zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen (siehe Planeintrag).

Mögliche Pflanzarten werden in einer Pflanzliste dem Textteil beigelegt.

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude

Zulässige Dachform, Dachneigung und Firstrichtung siehe Planeintrag.

Garagen

Zulässig sind Sattel-, Walz- und Putzdächer mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad und Flachdächer.

3.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben 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 Ortgängen, Graten und Kehlen muß mind. 1,5 m, vom First mind. 1,0 m betragen.

3.1.3 Dachdeckung

Bei geneigten Dachflächen sind nur Dachziegel in roter bis rotbrauner und grauer bis anthraziter Farbe zulässig.

3.1.4 Dachbegrünung

Sämtliche Flachdächer sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachterrassen, Carports, Dächer für Anlagen zur fotovoltaischen und thermischen Solarnutzung. Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Bodensubstrat zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Zur Begrünung sind geeignete Laubgehölze zu verwenden. Carports und Pergolen auch über Tiefgaragen-Rampen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.2 Zwerggiebel

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

3.3 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. Vollflächig leuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit bewegtem bzw. wechselndem Licht sind nicht zulässig.

3.4 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, Stell- und Lagerplätze und Zufahrten, Gestaltung und Einfriedigungen § 74 (1) § LBO

3.4.1 Die unter Pkt. 2.6 festgesetzten Pflanzgebotflächen dürfen nicht versiegelt werden. Fußwege und Freizeitzplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

3.4.2 In den nicht überbauten Flächen außerhalb der unter Pkt. 2.6 festgesetzten Pflanzgebotflächen sind oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze, Lagerflächen und vergleichbare Funktionsflächen mit Ausnahme von Flächen für den Geh- und Fahrverkehr mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen).

3.4.3 Grundstückseinfriedigungen

Zulässig sind Zäune bis maximal 1,20 m Höhe. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

- 4.1 Bestehende Gebäude und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches genießen Bestandschutz. Der rechtskräftige Bebauungsplan erzeugt in diesen Fällen 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 Freilächengestaltungsplan 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 (LBO/VVO v. 13.11.1995, GBl. 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) nachzuweisen.
- 4.4 Sollte bei neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, ist eine vorübergehende Grundwasserablenkung 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).
- 4.5 Der Untergrund des Pfangebiets besteht aus einer Wechselfolge von Ton-, Sand- und Kalksteinbänken des tieferen Unterjura (Psilonotenton- 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.
Denkendorf liegt in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).
Bei Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

- 4.6 Bodenfunde im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind gem. §20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.
- 4.7 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.
- 4.8 Eine Begrünung der Fassaden mit heimischen Kletterpflanzen wird empfohlen.
- 4.9 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll für die Gartenbewässerung aufgefangen werden.
- 4.10 Auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.
- 4.11 Auf den "Müll-Kalender" des Landratsamts Esslingen wird insbesondere wegen dem Bodenaushub und der Baustellenabfälle sowie der Abfallverwertung und -entsorgung verwiesen.
- 4.12 Das Plangebiet liegt am Rande der östlichen An- und Abflugfläche des Flughafen Stuttgart und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 62 - 63 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GABl. 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 Fluglärm-schutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafen Stuttgart vom 6.09.1993 (vgl. GABl. v. 30.9.1993, S. 1042).

Anhang: Pflanzliste

A	Großkronige Laubbäume	(Stammumfang mind. 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
	Wildbire + 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 vulgare
	Wildrosen	Rosa canina
	Strauchrosen	Rosa spec.
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Sommerlieder	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 tricuspidata "Veitchii"
	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla