

**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 Artikel 4 d. Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081 f.)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Landesbaurordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
  - 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:

  - in den betroffenen Teilflächen der Baulinienpläne "Mühlhaldenstraße" (Nr. 16) vom 14.11.1949
  - in den betroffenen Teilflächen des Bebauungsplans "Im Brühl" (Nr. 46) vom 24.02.1962

Die Aufhebung der Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne (Teilbereiche) hat auch dann Bestand, wenn sich der Bebauungsplan "Östlich Greut" als unwirksam erweisen sollte.
- Planungsrechtliche Festsetzungen**  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
  - Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
    - WA 1, WA 2 = Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
    - Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im WA 1 sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig
  - Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
    - Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) § 19 (2) BauNVO  
im WA 1 siehe Planeinschrieb
    - Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 (1), 19 (1) BauNVO  
im WA 2 siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone)
    - Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe § 9 (1, 2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Obergrenze der im Plan eingetragenen Traufhöhe (Schmittkante Außenwand / Dachhaut) und Firsthöhe (Oberkante First) festgesetzt.

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen
  - im WA 1: auf die im Plan eingetragenen Bezugshöhen über Normalnull, im WA 2: auf die Oberkante der Fahrspur der Mühlhaldenstraße, jeweils auf der haben Gebäudelänge senkrecht zur Hausfassade gemessen.
- Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
  - In WA1 und WA 2 gilt die offene Bauweise. Im WA 1 dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO  
Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für oberirdische Anlagen.
- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 21a BauNVO
  - Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen können im Rahmen des § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Plan mit 'St' / Ca / Ga bezeichneten Flächen zugelassen werden.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern diese Nebenanlagen Gebäude sind, ist auf jedem Grundstück nur ein Nebengebäude bis max. 25 cbm umbauten Raumes zulässig.
- Private Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Die Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Gärten" dürfen weder überfahren werden, noch als Stellplätze-, Arbeits- und/ oder als Lagerflächen genutzt und nicht unter- noch überbaut werden (s.u., Ziff. 3.3). Sie dürfen nicht versiegelt werden, Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, und Tiefgaragen sind nicht zulässig.
- Erhaltung von Bäumen** § 9 (1) 20, 25 b BauGB  
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 zu leisten und dauerhaft zu erhalten (siehe Liste im Anhang).
- Flächen für Pflanzgebote** § 9 (1) 10, 20, 25 a BauGB  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer den notwendigen Zugangflächen und Terrassen, sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Begrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und / oder zu ergänzen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbauum mit mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen (siehe Listen im Anhang).

**Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**  
gemäß § 74 LBO

- Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO**
  - Dachgestaltung** § 74 (1) Nr. 1 LBO  
3.1.1 Dachform und Dachneigung  
Hauptgebäude  
Zulässige Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag.  
Garagen  
Zulässig sind Pultdächer mit max. 15 Grad Dachneigung, Sattel- und Walmdächer mit max. 30 Grad sowie Flachdächer.
  - Dachgaupen und Dachschneitte  
Dachgaupen und Dachschneitte in der Ebene der Dachfläche sind zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Der Abstand der Dachgaupen und Dachschneitte von Ortgängen, Graten und Kehlen muß mindestens 1,5 m, vom First mindestens 1,0 m betragen.
  - Dachdeckung  
Es sind nur Dachziegel in roter bis rotbrauner und grauer bis anthraziter Farbe zulässig.
  - Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen  
Flachdächer und Pultdächer (siehe Ziff. 3.1.1) sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachterrassen, Carports sowie Dächer mit 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, einheimische Laubgehölze zu verwenden.  
Carports und Pergolen, auch über Tiefgaragen-Rampen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Zwerggiebel** § 74 (1) Nr. 1 LBO  
Zwerggiebel sind nur im WA 2 zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Sie dürfen die festgelegte Traufhöhe um maximal 1,5m überschreiten. Der Abstand vom First muss mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) betragen. Es gelten die im Plan festgesetzten Dachneigungen.
- Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, Stell- und Lagerplätze und Zufahrten, Einfriedigungen** § 74 (1) Nr. 3 LBO
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ohne Private Grünfläche, s.o.) und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Freiflächen anzulegen und zu unterhalten und / oder hausgärtnerisch zu nutzen.
  - 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. Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen).
  - Grundstückeinfriedigungen  
Zulässig sind Einfriedigungen bis maximal 1,20 m Höhe. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Zäune sind einzurichten, die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

- 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 Erdaustrub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baubereich 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).
- Alltlasten / Bodenverunreinigungen**  
Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Alltlastenkataster keine Alltlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtamt des Landratsamts Esslingen unverzüglich zu informieren.
- Bodenfunde** im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.
- 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.
- Das auf dem Grundstück anfallende **Niederschlagswasser** soll für die Gartenbewässerung aufgefange werden. Eventuell anfallendes Drainagewasser soll an der bestehenden Drainage- / Brunnenleitung im Süden der geplanten Bebauung angeschlossen werden.  
Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitlinien zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist anzuwenden. Diese können bei der Gemeinde Denkendorf eingesehen werden.
- Auf den "Müll-Kalender" des Landratsamts Esslingen wird insbesondere wegen des **Bodenaushubs** und der **Baustelleneinfriedigung** sowie der Abfallverwertung und -entsorgung verwiesen.

**Anhang**

- Mögliche Arten von Pflanzen und Bäumen (Artenlisten)
- Großkronige Baumarten**
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
  - Rothbuche - Fagus sylvatica
  - Traubeneiche - Quercus petraea
  - 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
  - Weißdorn - Crataegus monogyna 'Stricta'
  - Wildbirne - Pyrus prasterei
  - Echter Rotdorn - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
- Obstbäume**  
Hausgärten, z. B.:
- Apfel (Hochstamm)
    - Malus domestica
    - Wirtschaftssorte Boskoop
    - Wirtschaftssorte Goldparmäne
    - Wirtschaftssorte Jakob Fischer
    - Wirtschaftssorte Welschiner
    - Wirtschaftssorte Wiesenapfel
  - Birne
    - Pyrus communis
    - Wirtschaftssorte Birne (Hochstamm)
    - Wirtschaftssorte Alexander Lukas
    - Wirtschaftssorte Doppelte Philippsbirne
    - Wirtschaftssorte Ob.Österr. Weinbirne
    - Wirtschaftssorte Schweizer Wasserbirne
    - Wirtschaftssorte Ulmer Butterbirne
  - Kirsche
    - Prunus avium
    - Wirtschaftssorte Kirsche (Hochstamm)
    - Wirtschaftssorte Diverse Sauer- und Süßkirschen
  - Zwetschge
    - Prunus domestica
    - Wirtschaftssorte Pflaume, Zwetschge
    - Wirtschaftssorte Bühler Frühzwetschge
    - Wirtschaftssorte Hauszwetschge
    - Wirtschaftssorte Wangenh. Frühzwetsch.
  - Nuss
    - Juglans regia
    - Walnuss

**Zeichenerklärung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB § 74 LBO
  - WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2), 4 BauNVO
  - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) 1 BauNVO
  - GR** Grundfläche § 20 (2) BauNVO
  - Z** Max. zulässige Vollgeschosse § 16 (3) BauNVO
  - GbH** Gebäudehöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text
  - FH** Firsthöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text § 16 (3) BauNVO
  - TrH** Traufhöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text § 16 (3) BauNVO
  - O** Offene Bauweise, siehe Text § 22 (2) BauNVO
  - Gebäudestellung verbindliche Hauptfirstrichtungen § 9 (1) 2 BauGB
  - Baugrenze (oberirdisch) überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO
  - BzH 320.00 Bezugshöhe in Meter über Normalnull § 9 (1) BauGB § 18 BauNVO
  - Ga/Ca/St Fläche für Garagen/Carports/Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB § 21 a BauNVO § 12 BauNVO
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
  - Private Grünfläche - Gärten § 9 (1) 15 BauGB
  - Pflanzbindung / Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25 b BauGB
  - Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung §§ 1(4), 16(5) BauNVO
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe Einschrieb) § 9 (1) 21 BauGB
- Örtliche Bauvorschriften**
- SD** Gestaltung baulicher Anlagen: Satteldach § 74 (1) 1 LBO
  - DN** Gestaltung baulicher Anlagen: Dachneigung 25° - 45° als Mindest- bzw. Höchstgrenze § 74 (1) 1 LBO
- Hinweise**
- 336.24 Geplante Höhe der Fahrbahn
  - Geplante Grundstücksgrenze entsprechend Zuteilungsentwurf vom Dezember 2010

**Gemeinde Denkendorf**  
Landkreis Esslingen

**"Östlich Greut" (Nr. 189)**  
**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
gemäß § 13a BauGB  
**Satzung der Örtlichen Bauvorschriften**  
gemäß § 74 LBO

Gefertigt Denkendorf, den 21.12.2009 / 18.10.2010 / 12.01.2011 26.05.2011

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.planpkps.de

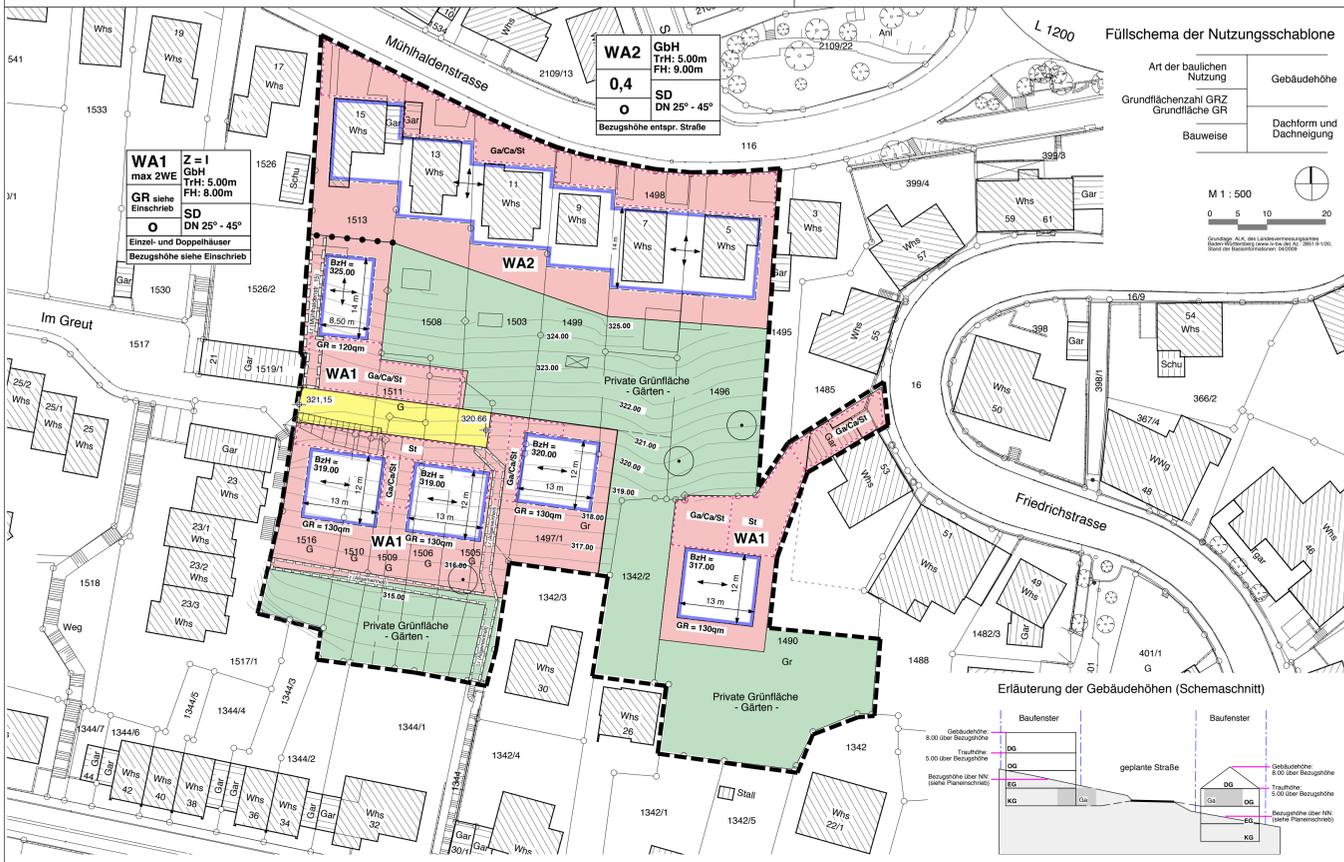
Verfahrensvermerke:		
Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB	am	08.02.2010
Bekanntmachung - § 2 (1) i.V.m. § 13a (3) BauGB	am	18.02.2010
Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a (3) BauGB	am	08.02.2010
Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a (3) BauGB	am	18.02.2010
Öffentliche Auslegung - § 3 (2) i.V.m. § 13a (3) BauGB	vom	01.03.2010 bis 01.04.2010
Erneute Feststellung des Entwurfes	am	07.02.2011
Erneute Beteiligung TÖB und Öffentlichkeit § 13 (2) 2, 3 BauGB	vom	21.02.2011 bis 21.03.2011
Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB	am	06.06.2011
In Kraft getreten - § 10 (3) BauGB	am	09.06.2011

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 06.06.2011

Bürgermeister

Anlage Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 21.12.2009 / 18.10.2010 / 12.01.2010



**Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen**

- Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen**
  - 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.
  - Mit dem Bauantrag ist für die **Gestaltung der Außenanlagen** ein qualifizierter 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 (LBO/VVO v. 13.11.1995, GBl. S. 794).
  - 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.
  - Grundwasser**  
Im Plangebiet ist ein Antriften von Hang- und Schichtgrundwasser wahrscheinlich. Es wird empfohlen, die Baugrunderkenntnisse rechtzeitig vor Baubeginn zu untersuchen (siehe Ziff. 4.5) und ein Bauen in grundwasserführenden Schichten zu vermeiden. Eine Wiederversickerung von Grundwasser ist in steiler Hanglage problematisch, da eine zusätzliche Vernässung von talseitig gelegenen Grundstücken vermieden werden muss. Eine Ableitung von Grundwasser in die Kanalisation ist unzulässig. Baumaßnahmen im Grundwasser bedürfen deshalb einer wasserrechtlichen Erlaubnis.  
Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt, Esslingen - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Probebohrungen mit Grundwassererwartung sind anzeigespflichtig, § 37 (2) WG. Auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.
  - Geotechnik**  
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrunderaufbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts und dergleichen) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Denkendorf liegt in der **seismischen Zone 1** nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).