

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 Artikel 4 d. Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081 f.)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1995 (BGBl. I, S. 466)
- Landesbauordnung 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.

2. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

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

- 2.1.1 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.

- 2.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im WA 1 sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

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

- 2.2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (GR)  
§ 19 (2) BauNVO  
Im WA 1 siehe Planeinschrieb

- 2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)  
§§ 17 (1), 19 (1) BauNVO  
Im WA 2 siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

- 2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe  
§ 9 Abs. 1, 2 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Obergrenze der im Plan eingetragenen Traufhöhe (Schnittkante 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 Fahrbahn der Mühlhaldenstraße, jeweils auf der halben Gebäudelänge senkrecht zur Hausfassade gemessen.

2.3 **Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- 2.3.1 In WA1 und WA 2 gilt die offene Bauweise. Im WA 1 dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

2.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 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 und 21a BauNVO

- 2.5.1 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.

- 2.5.2 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.

2.6 **Private Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Gärten" dürfen weder überfahren werden, noch als Stellplatz-, 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.

2.7 **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).

2.8 **Flächen für Pflanzgebote** § 9 (1) 10, 20, 25 a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer den notwendigen Zugangsflächen 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 Laubbaum 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

3. **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

3.1 **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.

- 3.1.2 Dachgaupen und Dacheinschnitte  
Dachgaupen und Dacheinschnitte 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 Dacheinschnitte von Ortgängen, Graten und Kehlen muß mindestens 1,5 m, vom First mindestens 1,0 m betragen.

- 3.1.3 Dachdeckung  
Es sind nur Dachziegel in roter bis rotbrauner und grauer bis anthrazitfarbiger Farbe zulässig.

- 3.1.4 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 Laubbäume 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.

3.2 **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.

3.3 **Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, Stell- und Lagerplätze und Zufahrten, Einfriedigungen** § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 3.3.1 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.

- 3.3.2 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. Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen).

- 3.3.3 Grundstücsseinfriedigungen  
Zulässig sind Einfriedigungen bis maximal 1,20 m Höhe. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Zäune sind einzuzünnen, die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

4. **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, Abruch und Neubau, Erweiterungen etc.) vornehmen.

- 4.2 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 (LBOVVO 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) 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 **Grundwasser**  
Im Baugebiet ist ein Antreffen von Hang- und Schichtgrundwasser wahrscheinlich. Es wird empfohlen, Probebohrungen mit Grundwassererwartung sind anzuzeigen, § 37 (2) WG. Auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.

- 4.5 **Geotechnik**  
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrunderaufbau, zu Bodenkenwerten, 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 Erdbebengebiet).

Anhang

Mögliche Arten von Pflanzen und Bäumen (Artenlisten)

**Großkronige Baumarten**

- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- Rotbuche - 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 Farbspekt**

- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Weißdorn - Crataegus monogyna 'Stricta'
- Wildbirne - Pyrus prastrei
- Echter Roldorn - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

**Obstbäume**

Hausgärten, z. B.:

- Apfel  
Malus domestica  
Wirtschaftssorte  
Wirtschaftssorte  
Wirtschaftssorte  
Wirtschaftssorte  
Wirtschaftssorte
- Apfel (Hochstamm)  
Boskoop  
Goldparmäne  
Jakob Fischer  
Welschiner  
Wiesenaepfel

- Birne  
Pyrus communis  
Wirtschaftssorte  
Wirtschaftssorte  
Wirtschaftssorte  
Wirtschaftssorte  
Wirtschaftssorte
- Birne (Hochstamm)  
Alexander Lukas  
Doppelter Philippsbirne  
Ob.Österr. Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Ulmer Butterbirne

- Kirsche  
Prunus avium  
Wirtschaftssorte
- Kirsche (Hochstamm)  
Diverse Sauer- und Südkirschen

- Zwetschge  
Prunus domestica  
Wirtschaftssorte  
Wirtschaftssorte  
Wirtschaftssorte
- Pflaume, Zwetschge  
Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge  
Wangenh. Frühzwetsch.

- Nuss  
Juglans regia  
Walnuss

**Sträucher, Feldgehölze**

- Felsenbirne - Amelanchier ovalis
- Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
- Haselnuß - Corylus avellana
- Zweigriffeliger Weißdorn - Crataegus laevigata
- Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
- Pflafröhchen - Eriogonum europaea
- Sanddorn - Hippophae rhamnoides
- Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Schlehe - Prunus spinosa
- Echter Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
- Hundsrose - Rosa canina
- Weinrose - Rosa rubiginosa
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Traubenholunder - Sambucus racemosa
- Flieder - Syringa in Sorten
- Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
- Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus

**Heckengehölze**

- Heimische Blüthsträucher, Wildgehölze
- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare
- Zaunrose - Rosa canina, Hundsrose

**Gliedernde Hecken**

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

**Fassadenbegrünung**

- Alle Bereiche z. B.:
- Waldrebe - Clematis montana
- Gewöhnliche Waldrebe - Clematis vitalba
- Gewöhnlicher Efeu - Hedera helix
- Gewöhnlicher Hopfen - Humulus lupulus
- Echtes Gelblat - Lonicera caprifolium
- Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata
- Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
- Öfterblühende Kletterrose - Rosa 'New Dawn'
- Chinesischer Blauregen - Wisteria sinensis

**Dachbegrünung**

- Alle Bereiche, z. B.:
- Trespe - Bromus tectorum
- Schafschwingel - Festuca ovina
- Blutstorchschnabel - Geranium sanguineum
- Sonnenhuts - Helianthemum nummularia
- Blaue Kammschmiele - Koeleria glauca
- Echter Lavendel - Lavandula angustifolia
- Leinkraut - Linaria vulgaris
- Gefüllter Hornklee - Lotus corniculatus
- Goldmajoran - Origanum vulgare
- Mauerpfeffer - Sedum ace
- Hauswurz - Sempervivum tectorum
- Gamander - Teucrium chamaedrys
- Feldthymian - Thymus serpyllum

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

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB § 74 LBO
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 1 (2), 4 BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
	Grundfläche	§ 16 (2) 1 BauNVO
	Max. zulässige Vollgeschosse	§ 20 (2) BauNVO
	Gebäudehöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text	§ 16 (3) BauNVO
	Firsthöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text	§ 16 (3) BauNVO
	Offene Bauweise, siehe Text	§ 22 (2) BauNVO
	Gebäudestellung verbindliche Hauptfirstrichtungen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze (oberirdisch) Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 (3) BauNVO
	Bezugshöhe in Meter über Normalnull	§ 9 (1) BauGB § 18 BauNVO
	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

	Gestaltung baulicher Anlagen: Satteldach	§ 74 (1) 1 LBO
	Gestaltung baulicher Anlagen Dachneigung 25° - 45° als Mindest- bzw. Höchstgrenze	§ 74 (1) 1 LBO

Hinweise

	336.24	Geplante Höhe der Fahrbahn
		Geplante Grundstücsseigrenze 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	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
---------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ortsbauamt

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