

GEMEINDE

DENKENDORF

KREIS ESSLINGEN

168

BEBAUUNGSPLAN

LANGE ÄCKER IV

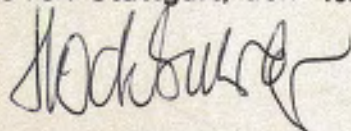
M 1 : 500

Prof. Martin Stockburger
Stadtplaner - Architekt BDA
Hackländerstr. 23

70184 Stuttgart, den 10. 03. 1995

Tel.: 0711 / 462014

Fax: 0711 / 465111



RECHTSGRUNDLAGEN

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des
Bundesklingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I, S. 766)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132),
zuletzt geändert durch das Investitions- und
Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770),
zuletzt geändert durch Artikel 14 der 4. Anpassungsverordnung vom
23.07.1993 (GBl. S. 533)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990
(BGBl. I, S. 58)

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

In Ergänzung zum Lageplan M 1 : 500 wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 1 - 21 a BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nicht zugelassen
(§ 1(6)1 BauNVO).

1.2 Gebäude- und Geländehöhen (§ 9(1)1 und (2) BauGB, § 16(3) BauNVO)

1.2.1 Die im zeichnerischen Teil innerhalb der Baugrenzen eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gilt als Höchstgrenze. Abweichungen nach unten (Tieferlegungen) sind möglich.

1.2.2 Die verbindliche Geländehöhe im nördlichen Plangebiet ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Abweichungen von max. 0,30 m sind möglich.

1.2.3 Die verbindliche Höhenlage der Oberkante Attika der benachbarten Garagen und überdachten Stellplätze ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.

1.2.4 Die maximalen Wandhöhen (Traufhöhen als Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut), gemessen über der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone.

Die Wandhöhen können von Bauteilen bis zu 1,80 m überschritten werden.

Die Summen der Einzellängen dieser Bauteile sind wie folgt begrenzt:

Wandhöhe = 4,00 m 30 % des freistehenden Gebäudeumfangs
Wandhöhe = 6,00 m 50 % des freistehenden Gebäudeumfangs
Wandhöhe = 6,80 m 75 % des freistehenden Gebäudeumfangs
Wandhöhe = 7,00 m 50 % des freistehenden Gebäudeumfangs
(Bei Wandhöhe 7,0 m gilt dies nur innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche)

Der Abstand der Bauteile von freien Giebelseiten (Ortgangesimsen) muß mindestens 1,5 m betragen.

1.2.5 Die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) bei den Hausgruppen ergeben sich aus den Eintragungen in den Nutzungsschablonen. Sie werden gemessen von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First.

- 1.3 Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a(4)3 BauNVO).

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

Die Bauweisen ergeben sich aus den Einschrieben im Lageplan und gliedern sich wie folgt:

O Offene Bauweise



Offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise, jedoch nur Hausgruppen zulässig



Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Garagen, Kfz.-Stellplätze, Einfahrten (§ 9(1)4 BauGB)

Offene Stellplätze und oberirdische/unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (St, Zuf, Ga, TGA) zulässig. Im Festsetzungsbereich "Ga" sind auch überdachte Stellplätze zulässig.

Zufahrten und Rampen zu den Tiefgaragen sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone gekennzeichneten Gebieten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 14(1) letzter Satz BauNVO)

Als selbständige Gebäude in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind nur auf hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig, und zwar bis zu 10 qm Grundfläche je Baugrundstück und Traufhöhen (WH) bis maximal 2,00 m über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (wegen geringerer Grenzabstände vgl. II 8).

6. Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Verkehrsfläche und ihre Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung ist im Plan ausgewiesen.

7. Herstellungsweise öffentliche Parkierungsflächen (§ 9(1)20 BauGB)

Die öffentlichen Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen, begrünten Oberflächen herzustellen.

8. Pflanzgebote (§ 9(1)25a BauGB)

8.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochwachsende Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten:

- Großkronige Laubbäume (Stammumfang mind. 16 - 18 cm)
Arten z. B. Stieleiche, Linde, Bergahorn
- Kleinkronige Laubbäume (Stammumfang mind. 14 - 16 cm)
Arten z. B. Feldahorn, Hainbuche, Wuldbirne, Weißdorn, Speierling.

8.2 Flächen mit Pflanzgebot belegt

Die im Lageplan mit PFG (Pflanzgebot) belegten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und dergleichen anzulegen und zu unterhalten:

- Streu-, Wildobstbäume
Arten z. B. Bittenfelder, Brettacher, Berlepsch, Holzapfel, Champagnerbirne, Holzbirne, Oberöst. Weinbirne, Schweizer Weinbirne, Brennkirsche, Vogelkirsche, Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge.
- Feldgehölz
Arten z. B. Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Vogelbeere, Schlehe, Liguster, Holunder, Wildrosen, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen.

Die öffentlichen Grünflächen - Bestandteil von Verkehrsanlagen - sind mit Wildstauden und heimischen Bodendeckern anzulegen und zu unterhalten:

Arten standortgerecht, z. B. Günsel, Elfenblume, Efeu, Lungenkraut, Ackerrose, Essigrose, Beinwell, Großbl. Beinwell, Waldsteinie.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9(1)26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege ist in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützbeton entlang der Grundstücksgrenze für Randeinfassungen in einer Breite bis 0,30 m erforderlich und zu dulden.

Die für die Herstellung der Straßen und Wege erforderlichen Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 73(1)1 LBO)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten auch für Garagen als Teil des Hauptgebäudes und den festgesetzten, als selbständige Gebäude in Erscheinung tretenden Nebenanlagen. Die nachfolgenden Festsetzungen, Ziffern 1.1. und 1.2 gelten nicht für Querbauten.

- 1.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern auszuführen, Dachneigung jeweils nach Eintragung im Lageplan. Dies gilt nicht für Nebenanlagen.
- 1.2 Die Dachdeckung ist mit ziegelrotem Material auszuführen (mit Ausnahme von untergeordneten Glasbauten).

- 1.3 Die überdachten Stellplätze und Garagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen. Der Dachaufbau ist so zu gestalten, daß mindestens 8 cm Substratauflage für eine Extensivbegrünung ermöglicht wird.
- 1.4 Die Oberflächen der Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind zu begrünen. Die Erdüberdeckung muß mind. 0,40 m betragen.
- 1.5 Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Energiegewinnungsanlagen auf Dächern zulässig, wenn sie in die jeweilige Dachfläche integriert werden.

2. Fassadengestaltung (§ 73(1)1 LBO)

- 2.1 Die Fassaden sind als Holz-, Putzflächen- oder Sichtmauerwerk auszuführen.
- 2.2 Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen jedoch in die Fassade integriert werden.
- 2.3 Wände der Tiefgaragen, die aus dem Boden ragen, sind bis zur Oberkante Tiefgarage einzugrünen oder anzuböschten.

3. Antennen (§ 73(1)3 LBO)

Mehr als eine Außenantenne je Gebäude ist unzulässig.

4. Elektrische Freileitungen (§ 73(1)4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Stellplätze (§ 73(1)5 LBO)

Offene Kfz.-Stellplätze, Einfahrten (ausgenommen Tiefgaragenzufahrten) auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässigen Belagsarten wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien herzustellen.

6. Einfriedigungen (§ 73(1)5 LBO)

Soweit nicht im Lageplan durch Einschrieb festgelegt, sind Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Ansonsten sind Einfriedigungen zulässig.

Einfriedigungen sind als Hecken zulässig. Ausnahmsweise sind andere Einfriedigungen zulässig, wenn sie transparent gestaltet sind. Der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen beträgt 0,50 m, die Zaunhöhe darf max. 0,90 m betragen.

Ansonsten sind als Einfriedigungen lediglich Sichtschutzeinrichtungen zur Abgrenzung von Terrassenbereichen zulässig.

7. Stützmauern (§ 73(1)5 LBO)

Die sichtbaren Flächen von Stützmauern, die von öffentlicher Fläche einsehbar sind, sind zu begrünen.

8. Abstandsflächen Nebenanlagen (§ 73(1)6 LBO)

In Abweichung von § 6(4) und (5) LBO sind die als selbständige Gebäude in Erscheinung tretenden Nebenanlagen (vgl. oben II 5) mit einer Abstandsfläche von 1,20 m Tiefe zulässig.

III. Hinweise

1. Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden (§ 126(1) BauGB).

2. Denkmalschutz

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

3. Grundwasserschutz

Bauwerke, die tiefer als die Lößlehmschichten in den Untergrund reichen, sind als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Drainage darf erst auf Höhe der Grenze Lößlehm/Schwarzer Jura angeordnet werden. Für diese Bauvorhaben sind jeweils rechtzeitig wasserrechtliche Verfahren beim Landratsamt Esslingen durchzuführen.

4. Bei Gründungen im Filderlehm oder auf Schwarzzura-Tonen können wegen der Gefahr des Schrumpfens und Quellens Mehrtiefen erforderlich werden.

5. Schutz vor Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches, für den aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen von 61 - 63 dB(A) (Tageszeitraum 6.00 - 22.00 Uhr) Maßnahmen zum Schutz gegen Fluglärm notwendig sind. Es wird empfohlen, die Wohnungen baulich mit Schallschutzmaßnahmen (insbesondere Schallschutzfenster) zu versehen, die den Anforderungen des § 3(2) und des § 4(2) der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 (BGBl. I S. 903) entsprechen.

6. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.

Den Baugesuchen sind von Sachverständigen im Sinne des § 2(4a) der Bauvorlagenverordnung gefertigte Geländeprofile beizufügen (gemessen in der Mitte des geplanten Gebäudes).

7. Nutzung Kfz.-Stellplätze

Auf den offenen Kfz.-Stellplätzen dürfen nur betriebsbereite Fahrzeuge geparkt werden. Alle anderen Nutzungen wie zum Beispiel Pflege-, Wartungs- und Reparaturarbeiten sind ausgeschlossen. es darf ferner keine Nutzung mit schweren Fahrzeugen (Lkw, Tanklastwagen), kein Umschlag von Gütern und kein Rangierverkehr außer dem Ein- und Ausparken stattfinden.

8. Stützmauern

Im Plangebiet nördlich der Straße Lange Äcker sind zur Abfangung des Geländes Stützmauern entsprechend den Eintragungen im Lageplan zu erstellen.

9. Geländehöhen

Die im Plan angegebenen Geländehöhen entsprechen dem Neuen System.

IV. **Aufgehobene Vorschriften**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

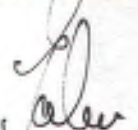
- | | | | |
|---|--|------------|------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß | (§ 2(1) BauGB) | am | 21. 10. 1991 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellung | (§ 2(1) BauGB) | am | 24. 10. 1991 |
| 3. Feststellung als Satzungsentwurf und Auslegungsbeschluß | (§ 3(2) BauGB) | am | 12. 12. 1994 |
| 4. Bekanntmachung der Auslegung | (§ 3(2) BauGB) | am | 22. 12. 1994 |
| 5. Öffentliche Auslegung | (§ 3(2) BauGB i.V.m. § 2(3) BauGB-MaßnahmG) | vom
bis | 02. 01. 1995
03. 02. 1995 |
| 6. Beteiligung der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung | (§ 3(1) BauGB i.V.m. § 2(2) BauGB-MaßnahmenG) | am | 11. 01. 1995 |
| 7. Anhörungstermin | (§ 3(1) BauGB i.V.m. § 2(2) BauGB-MaßnahmenG) | am | 11. 01. 1995 |
| 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats | (§ 4(1) i.V.m. § 4(2) BauGB und § 2(4) BauGB-MaßnahmenG) | vom
bis | 10. 01. 1995
15. 02. 1995 |
| 9. Satzungsbeschluß | (§ 10 BauGB) | am | 20. 03. 1995 |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung und rechtsverbindlich | (§ 12 BauGB i.V.m. § 2(6) BauGB-MaßnahmenG) | seit | 23. 03. 1995 |

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

73770 Denkendorf, den 20. 03. 1995

(Bürgermeister)


Jahn

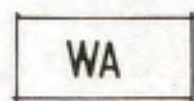
ZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	WH Wandhöhe
Zahl der WE	FH Firsthöhe
(GRZ) Grundflächenzahl	(GFZ) Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Art der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

max 2 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9(1)6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB

0.3

Grundflächenzahl (GRZ)
(Beispiel)

§ 19 BauNVO

0.6

Geschoßflächenzahl (GFZ)
(Beispiel)

§ 20 BauNVO



Abgrenzung
unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung möglicher Überschreitungen
von Wandhöhen



Abgrenzung sonstiger unter-
schiedlicher Festsetzungen

WH 6.00m

Wandhöhe an den Traufseiten
(Schnittpunkt von Wand und OK
Dachhaut) gemessen über der fest-
gesetzten EFH (Erdgeschoßfuß-
bodenhöhe)

§ 9(1)1 BauGB
i.V.m.
§ 16(3)2 BauNVO

FH 10.50 m

Firsthöhe
gemessen über der festgesetzten
EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe)

§ 9(1)1 BauGB
i.V.m.
§ 16(3)2 BauNVO

Bauweise

§ 9(1)2 BauGB

0

offene Bauweise

§ 22(2) BauNVO



offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig.



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Dachform

§ 73(1) LBO

SD

Satteldach

max 38°
38°

Dachneigung



Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung

§ 9(1)2 BauGB

EFH

Erdgeschoßfußbodenhöhe
über Normalnull (NN)

§ 9(2) BauGB

OK ATTIKA

Höhenlage der Oberkante Attika
über Normalnull (NN)

§ 9(2) BauGB

Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO



nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze, zugleich Grenze
der EFH-Festsetzungen

überbaubare Grundstücksfläche



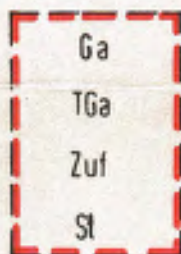
Flächen für Nebenanlagen,
die als selbständige Gebäude
in Erscheinung treten

§ 9(1)9 BauGB
i.V.m.
§ 73(1)6 LBO u.
§ 14(1) BauNVO



Zu- und Ausfahrt von Tiefgaragen

§ 9(1)4 BauGB



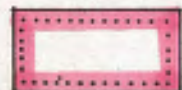
Garage

§ 9(1)4 BauGB

Tiefgarage

Zufahrt

Stellplatz offen



Fläche für den Gemeinbedarf

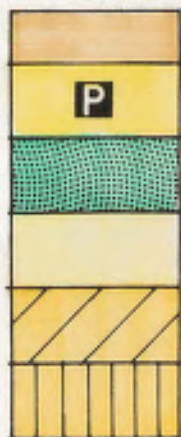
§ 9(1)5 BauGB

Kindergarten, Schule,
kulturelle Einrichtungen

Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9(1)11 BauGB

§ 9(2) BauGB



Gehweg

Öffentliche Parkierungsfläche

Grünfläche als Bestandteil
von Verkehrsanlagen

Fahrbahn

gemischte Fuß- und
Fahrverkehrsfläche

Feldweg



Einfriedigung entlang
öffentlicher Flächen

§ 9(1)11 BauGB

§ 73(1)5 LBO

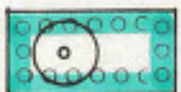


Pflanzgebot für großkronige Laubbäume

§ 9(1)25 a BauGB



Pflanzgebot für kleinkronige Laubbäume



Pflanzgebot für Flächen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

§ 9(7) BauGB

Nichtstrichliche Darstellungen



Bestehende Gebäude



Vorhandene Grundstücksgrenzen
und Flurstücksnummern



Neue Grundstücksgrenzen geplant
als Hinweis



Höhenangaben im Neuen System
Höhen der Verkehrsflächen
- entnommen aus dem Projekt des
Ingenieurbüros Konrad GmbH,
Schurwaldstr. 3, 73734 Esslingen