



ZEICHNERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone	
Baugebiet	WH Wandhöhe
Zahl der WE	FH Firsthöhe
(GRZ) Grund-	(GFZ) Geschoß-
flächenzahl	flächenzahl
Bauweise	Dachform/
	Dachneigung
Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet
max 2 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten
0.3	Maß der baulichen Nutzung
0.5	Grundflächenzahl (GRZ) (Beispiel)
	Geschoßflächenzahl (GFZ) (Beispiel)
	Abgrenzung sonstiger unter-schiedlicher Festsetzungen
	Abgrenzung möglicher Überschreitungen von Wandhöhen
	Abgrenzung sonstiger unter-schiedlicher Festsetzungen
WH 6,00 m	Wandhöhe an den Traufseiten (Schnittpunkt von Wand und OK Dachhaut) gemessen über der fest-gesetzten EFH (Erdgeschoßfuß-bodenhöhe)
FH 10,50 m	Firsthöhe gemessen über der festgesetzten EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe)
Bauweise	
0	offene Bauweise
E	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
H	offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
ED	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform	
SD	Satteldach
max 38° 38°	Dachneigung
	Stellung der baulichen Anlagen Hauptfächrichtung
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe über Normalnull (NN)
OK ATTika	Höhenlage der Oberkante Attika über Normalnull (NN)
Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze, zugleich Grenze der EFH-Festsetzungen
	überbaubare Grundstücksfläche
	Flächen für Nebenanlagen, die als selbständige Gebäude in Erscheinung treten
	Zu- und Ausfahrt von Tiefgaragen
Ga	Garage
TGa	Tiefgarage
Zuf	Zufahrt
St	Stellplatz offen
Fläche für den Gemeinbedarf	
	Kinderarten, Schule, kulturelle Einrichtungen
Öffentliche Verkehrsflächen	
	Gehweg
	Öffentliche Parkierungsfläche
	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen
	Fahrbahn
	gemischte Fuß- und Fahrverkehrsfläche
	Feldweg
	Einfriedigung entlang öffentlicher Flächen
	Pflanzgebot für großkronige Laubbäume
	Pflanzgebot für kleinkronige Laubbäume
	Pflanzgebot für Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Nachrichtliche 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 Gmelin, Schurwaldstr. 3, 73734 Esslingen)	

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) BauGB, § 1-21 a BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

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

1.2.2 Die verbindliche Geländeform 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 Gebäudeumfanges  
Wandhöhe = 6,00 m 50 % des freistehenden Gebäudeumfanges  
Wandhöhe = 6,80 m 75 % des freistehenden Gebäudeumfanges  
Wandhöhe = 7,00 m 80 % des freistehenden Gebäudeumfanges  
(Bei Wandhöhe 7,0 m gilt dies nur innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen)

Der Abstand der Bauteile von freien Geliseiten (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 (§ 2(1a)(3) BauNVO).

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

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

0 Offene Bauweise  
E Offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig  
H Offene Bauweise, jedoch nur Hausgruppen zulässig  
ED 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 Wohngebieten (§ 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)(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. Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9(1)(11) BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen, begrünten Oberflächen herzustellen.

8. Pflanzgebot (§ 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, Wildbirne, Weißdorn, Speierling

8.2 Flächen mit Pflanzgebot belegt

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 Hangverkehr außer dem Ein- und Ausparken stattfinden.

8.3 Flächen mit Pflanzgebot

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

- Streu-, Wildobstbäume
- Arten z. B. Bitterflieder, Brettauern, Berlespach, Holzapfel, Champagnerbirne, Holzbirne, Oberröhr, Weinbirne, Schweizer Weinbirne, Brennkirsche, Vogelkirsche, Bühlcr Frühzweitsche, Hauszweitsche
- Feldgehölz
- Arten z. B. Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Vogelbeere, Schlehe, Liguster, Holunder, Wildrosen, Weiblicher Schneeball, Pfaffenhütchen

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

Arten standortgerecht, z. B. Günsel, Eisenblume, Efeu, Lungenkraut, Ackersch, Essigrose, Beinwell, Großbl. Beinwell, Waldsteinie.

9. Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern (§ 9(1)(12) BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege ist in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze für Randbefestigungen in einer Breite bis 0,50 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(1)(1) 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 Quaderbauten.

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).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß	(§ 2(1) BauGB) am	21. 10. 1991
2. Bekanntmachung der Aufstellung	(§ 2(1) BauGB) am	24. 10. 1991
3. Feststellung als Satzungsentwurf und Auslegungbeschuß	(§ 3(2) BauGB) am	12. 12. 1991
4. Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3(2) BauGB) am	22. 12. 1991
5. Öffentliche Auslegung	(§ 3(2) BauGB i.V.m. § 2(3) BauGB-MaßnahmenG) vom	02. 01. 1995 bis 03. 02. 1995
6. Beteiligung der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung	(§ 3(1) BauGB-MaßnahmenG) am	11. 01. 1995
7. Anhörungstermin	(§ 3(1) BauGB i.V.m. § 2(3) 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	10. 01. 1995 bis 15. 02. 1995
9. Satzungsbeschuß	(§ 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*

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 (§ 12(8) BauGB).

2. Denkmalschutz

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 Denkmal-schutzgesetz).

3. Grundwasserschutz

Bauwerke, die tiefer als die Lieblehmschichten 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 wasser-rechtliche Verfahren beim Landratsamt Esslingen durchzuführen.

4. Bei Gründungen im Filderlehm oder auf Schwarzsand-Tönen können wegen der Gefahr des Schrumpfens und Quellens Mehrtiefer erforderlich werden.

5. Schutz vor Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches, für den aufgrund der Fluglärmbelastung 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, Stell-plätze, 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 Fahr-zeuge geparkt werden. Alle anderen Nutzungen wie zum Beispiel Pflege-, Wartungs- und Reparaturarbeiten sind ausgeschlossen, es darf ferner keine Nutzung mit schweren Fahrzeugen (Lkw, Tank-lastwagen), kein Umschlag von Gütern und kein Hangverkehr 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 La-geplan zu erstellen.

9. Geländehöhen

Die im Plan angegebenen Geländehöhen entsprechen dem Neuen System.

IV. Aufgehobene Vorschriften

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

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 Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 14 der 4. Anpassungsverordnung vom 23.07.1993 (BGBl. S. 533)
- 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)