

Anlage

Fertigung:

Gemeinde Denkendorf

Bebauungsplan "Rechbergstraße - 4. Erweiterung"

M 1 : 500

T e x t t e i l (textliche Festsetzungen)

§ 9 BBauG

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976, zuletzt geändert am 06.07.1979
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972, zuletzt geändert am 12.02.1980
- 1.4 Planzeichenverordnung vom 30.07.1981

2. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO

- 2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet  
beschränkt auf Gewerbebetriebe i.S.v.  
§ 6 Abs. 1 und Abs. 2 Ziffer 2 - 4 BauNVO (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind zugelassen.
- 2.2 Gewerbegebiet - § 8 BauNVO  
Nicht zulässig sind Tankstellen  
§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO  
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind zugelassen.  
Auf der Grundlage der Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die von Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen an den Nahtstellen zu den angrenzenden Wohngebieten die dort jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten dürfen. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist erforderlichenfalls durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.
- 2.3 Mischgebiet - § 6 BauNVO  
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen  
§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 Ziffer 6 und 7 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung  
§§ 16 - 21 BauNVO
  - 3.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl ergeben sich aus den Eintragungen im Lageplan  
§§ 16 - 20 BauNVO
  - 3.2 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.  
§ 21 a Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
§ 9 Abs. 1 Ziffer 2, §§ 22, 23 BauNVO
  - 4.1 Die Bauweisen im Plangebiet sind im Lageplan festgesetzt und gliedern sich wie folgt:
    - 4.1.1 Offene Bauweise  
§ 22 Abs. 2 BauNVO
    - 4.1.2 Abweichende Bauweise  
Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich), jedoch ohne Längenbegrenzung, zulässig.  
§ 22 Abs. 4 BauNVO
  - 4.2 Die Baugrenzen ergeben sich aus den Festsetzungen im Lageplan  
§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO
5. Garagen und Kfz-Stellplätze  
§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG i.V.m. § 69 LBO
  - 5.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
  - 5.2 Kfz-Stellplätze sind in den Flächen mit Pflanzgebot und in den Sichtfeldbereichen nicht zulässig.
6. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen  
§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG
  - 6.1 Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.  
Sträucher, Hecken, Einfriedigungen und dgl. dürfen eine Höhe von max. 0,7 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten.

7. Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG

7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Entsprechend dem Planeintrag sind auf den Grundstücksflächen heimische hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG

7.2 Die im Lageplan mit PFG (Pflanzgebot) belegten Flächen sind mit hochstämmigen Bäumen, Sträucher und dergleichen anzulegen und zu unterhalten.

7.3 Die Lage der Baumnischen an der Baugrenze ist nicht zwingend.

8. Örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. §§ 111 und 112 LBO

8.1 Dachgestaltung

§ 111 Abs. 1 Ziffer 1 LBO

8.1.1 Im Mischgebiet (MI) ist die Dachdeckung mit Dachziegeln in naturrotem bis rotbraunem Farbton auszuführen.

8.2 Äußere Gestaltung

§ 111 Abs. 1 Ziffer 1 LBO

8.2.1 Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Außenwandflächen und Materialien sind unzulässig.

8.2.2 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Farbe, Material und Struktur der Oberfläche aufeinander abzustimmen.

8.3 Werbeanlagen

§ 111 Abs. 1 Ziffer 1 LBO

Aufgeständerte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8.4 Rundfunk- und Fernsehantennen

§ 111 Abs. 1 Ziffer 3 LBO

Mehr als eine Antenne je Gebäude über Dach ist unzulässig.

8.5 Elektrische Leitungen

§ 111 Abs. 1 Ziffer 4 LBO

Hoch- und Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 8.6 Einfriedigungen

§ 111 Abs. 1 Ziffer 6 LBO

- 8.6.1 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind zur Einfriedigung der Grundstücke Maschendrahtzäune max. Höhe 2 m zulässig.  
Mindestabstand der Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den privaten Stellplätzen an der Berkheimer Straße mindestens 2 m.
- 8.6.2 Entlang der Rechbergstraße ist entsprechend dem Planeintrag im Bereich der Pflanzgebotsfläche ein Holzflechtzaun oder eine Mauer bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

## 8.7 Gebäude- und Traufhöhen

§ 111 Abs. 1 Ziffer 8 LBO

- 8.7.1 Die max. Gebäudehöhen über vorhandenem Gelände ergeben sich aus den Eintragungen im Lageplan.
- 8.7.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) westlich der Berkheimer Straße darf die Traufhöhe an der Gebäudefront zur Baugrenze über vorhandenem Gelände max. 8,5 m betragen.

## 8.8 Ordnungswidrigkeiten

§ 112 LBO

Bei Zuwiderhandlung gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 112 LBO.

## 9. Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rechbergstraße - 3. Erweiterung", genehmigt am 17.09.1980, soweit dessen räumlicher Geltungsbereich überlagert wird.

## 10. Hinweise

- 10.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist nach den Höhen der Verkehrsfläche auszurichten. Die EFH wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.
- 10.2 Bei der Bauplanung ist die Bepflanzung durch einen Gestaltungsplan nachzuweisen.

- 10.3 Das Plangebiet liegt ca. 6.600 m östlich der Landes-  
schwelle 26 des Flughafens Stuttgart. Das Gebiet unter-  
liegt demzufolge fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen  
von 55 - 60 dB(A).

Auf den Erlaß des Innenministeriums BW vom 24.08.1982,  
Nr. V2120/177, und die Verordnung über bauliche Schall-  
schutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen  
Fluglärm (Schallschutzverordnung) vom 05.04.1974  
(BGBl. I S. 993) wird hingewiesen.

Bauliche Schallschutzanforderungen entsprechend der  
Schallschutzverordnung (BGBl. I 1974 S. 993) werden  
in der Baugenehmigung für Wohnbauten festgesetzt. Dabei  
wird vorgeschrieben, daß die für die Schutzzone 2 nach  
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 maßgebenden Anforderungen der  
Schallschutzverordnung erfüllt werden müssen.

7306 Denkendorf, den 04.07.1983/22.09.1983/02.07.1984

- O r t s b a u a m t -



Art der Nutzung

§ 9 (1) 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO

MI	Mischgebiet
GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet
GE	Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21 BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

DG Dachgeschoß

Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11, § 127 (2) BBauG



Fahrbahnen

Gehwege



öffentliche Parkplätze

Flächen für private Kfz-Stellplätze

§ 9 (1) 4 BBauG



private Stellplätze

Zf, Af Ein- und Ausfahrten auf das Baugrundstück

KEINE Zf, Af Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf das Baugrundstück



Schutzflächen (Sichtfeld)

§ 9 (1) 24 BBauG

lr

Leitungsrecht

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 15 BBauG, § 9 (1) 25 BBauG



öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrünflächen



Pflanzgebot für Einzelbäume auf öffentlichen Flächen



Pflanzgebot für Einzelbäume auf privaten Flächen



Pflanzgebot für Flächen

+++++

Holzflechtwand oder Mauer 2,00 m hoch

Äußere Gestaltung, Dachgestaltung

§ 111 (1) 1 LBO

FLD Flachdach

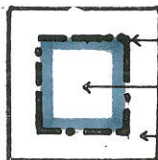
SD Satteldach

PD Pulldach

40 - 48° Dachneigung

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BBauG



Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

O offene Bauweise

Q abweichende Bauweise

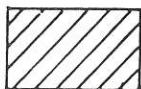
Sonstige Festsetzungen

§ 9 (7) BBauG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplanes

Nachrichtliche Festsetzungen



Bestehende bauliche Anlagen

A u f g e s t e l l t :

Denkendorf, den 04.07.1983/22.09.1983/02.07.1984

- O r t s b a u a m t -

*Handwritten signature*