

Gemeinde Denkendorf

Bebauungsplan "Rechbergstraße - 5. Erweiterung"

T E X T T E I L

**I. Rechtsgrundlagen**

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976, zuletzt geändert am 18.02.1986
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.07.1977, zuletzt geändert am 19.12.1986
3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 01.04.1985
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 30.07.1981

**II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG, §§ 1 - 21 a BauNVO
- 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet  
Beschränkt auf Gewerbebetriebe i. S. v.  
§ 6 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 2 - 4 BauNVO (§ 1 Abs. 4 BauNVO)  
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind zugelassen

1.2 Gewerbegebiet - § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind die folgenden Arten von Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe  
§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO
- Tankstellen  
§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind zugelassen.

- 1.3 Die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem vorhandenen Gelände ergeben sich aus den Eintragungen im Lageplan.  
§§ 16 - 20 BauNVO

1.4 Gebäudehöhen

§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 BBauG i. V. m.  
§ 16 Abs. 3 BauNVO

Die maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Attika oder First) über vorhandenem Gelände ergeben sich aus den Eintragungen im Lageplan und dem Regelquerschnitt (Anlage 3)

- 1.5 Bei der Ermittlung der Geschößfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.  
§§ 20, 21 a Abs. 4 Ziff. 3 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO

- 2.1 Die Bauweisen im Plangebiet sind im Lageplan festgesetzt und gliedern sich wie folgt:

- 2.1.1 Offene Bauweise  
§ 22 Abs. 2 BauNVO

- 2.1.2 Abweichende Bauweise  
Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich), jedoch ohne Längenbegrenzung, zulässig.  
§ 22 Abs. 4 BauNVO

- 2.2 Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die Baugrenzen ergeben sich aus den Zeichnungen im Lageplan.  
§ 23 BauNVO

3. Garagen, Kfz-Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG i. V. m. § 39 LBO

3.1 Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Regelungen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind damit ausgeschlossen.

3.2 Kfz-Stellplätze sind in den Flächen mit Pflanzgebot und in den Sichtfeldbereichen nicht zulässig.

4. Zu- und Ausfahrtsverbot

§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG

Das Zu- und Ausfahrtsverbot über die Berliner Straße ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.

5. Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG

5.1 Das Leitungsrecht für die öffentlichen Wasserversorgung zugunsten der Gemeinde Denkendorf ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.

5.2 Das Leitungsrecht für die Gasleitung zugunsten der Stadtwerke Esslingen ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.

6. Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG

Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedigungen und dergleichen dürfen eine Höhe von maximal 0,7 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

7. Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG

7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan und Darstellungen im Grünordnungsplan (Anlage 2) 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 Ziff. 25 a BBauG

- 7.2 Die im Lageplan mit PFG (Pflanzgebot) belegten Flächen sind entsprechend den Darstellungen im Grünordnungsplan (Anlage 2) mit hochstämmigen Bäumen, Sträuchern und dergleichen anzulegen und zu unterhalten.

7.3 Anpflanzen von Straßenbäumen

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan und den Darstellungen im Grünordnungsplan (Anlage 2) werden hochstämmige Straßenbäume als Bestandteil der Verkehrsanlagen gepflanzt und dauernd unterhalten.

8. Aufschüttungen

§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG

- 8.1 Auf den im Lageplan dargestellten Flächen sind zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen erforderlich. Höhe und Neigung der Böschungen ergeben sich aus den Längen- und Querschnitten des Ortsbauamtes vom 07.08.1986, die Bestandteile der Satzung sind (Anlagen 1.4 - 1.7). Die Aufschüttungen sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
- 8.2 Zur Herstellung der Straßen und Wege ist in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützbeton entlang der Grundstücksgrenze für Rabatten, Randsteinsatz usw. in einer Breite bis 0,30 m erforderlich und zu dulden.

**III. Örtliche Bauvorschriften  
(bauordnungsrechtliche Festsetzungen)  
§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. §§ 73 und 74 LBO**

---

1. Äußere Gestaltung, Gebäudehaupttrichtung

§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO

- 1.1 Reflektierende Außenwandflächen und Materialien sind unzulässig.
- 1.2 Die Gebäudehaupttrichtung ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan auszuführen.

2. Werbeanlagen

§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO

- 2.1 Aufgeständerte Werbeanlagen über Gebäuden sind nicht zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen mit Wechsellicht sind nicht zulässig.
- 2.3 Aufgeständerte, von den Gebäuden losgelöste Werbeanlagen sind auf eine Höhe von maximal 3,0 m über vorhandenem Gelände zu beschränken.
- 2.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind an Gebäuden nur Werbeanlagen mit indirekter Beleuchtung zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur ohne Beleuchtung zulässig.

3. Rundfunk- und Fernsehantennen

§ 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO

Mehr als je eine Antenne je Gebäude über Dach ist unzulässig.

4. Elektrische Leitungen

§ 73 Abs. 1 Ziff. 4 LBO

Hoch- und Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Einfriedigungen

§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO

Zur Einfriedigung der Grundstücke sind eingewachsene Maschendrahtzäune, maximale Höhe 2 m, zulässig. Mindestabstand der Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2 m.

IV. Hinweise

- 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.

2. 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 24.08.1972,  
Nr. V 2120/177, und die Verordnung über bauliche Schall-  
schutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen  
Fluglärm (Schallschutzverordnung) vom 05.04.1974  
(BGBI. I, S. 903) wird hingewiesen.

Bauliche Schallschutzanforderungen entsprechend der  
Schallschutzverordnung (BGBI. I 1974, S. 903) 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.

3. Der Untergrund im Plangebiet wird von Filderlehm und  
den unterlagernden Ton- und Kalksteinen des höheren  
Schwarzen Jura alpha gebildet. Im Filderlehm besteht  
bei wechselnder Durchfeuchtung die Gefahr beträchtlicher  
Volumenveränderung des Bodens (Quellen und Schrumpfen)  
die bei zu flacher Gründung Gebäudeschäden verursachen  
kann.

7306 Denkendorf, den 15.06.1987

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



Für die Richtigkeit des Bebauungsplanes  
7306 Denkendorf, den 15.06.1987



J a h n  
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss	am 24.11.1980
Bekanntmachung der Aufstellung § 3 Abs. 1 BauGB	am 28.11.1980
Beteiligung der Bürger	vom 29.07.1985 bis 15.09.1985
Anhörung	am 11.09.1985
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 29.07.1985 bis 15.09.1985
Feststellung als Satzungsentwurf	am 15.09.1986
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 29.09.1986 bis 31.10.1986
Erneute Feststellung als Satzungsentwurf	am 06.04.1987
Erneute Auslegung des Satzungsentwurfes	vom 27.04.1987 bis 29.05.1987
Satzungsbeschluss Gem. § 10 BauGB	am 22.06.1987
Erlass des Landratsamtes Esslingen	vom 20.10.1987
Rechtsverbindlich	seit 04.12.1987

Für die Richtigkeit:  
7306 Denkendorf, den 04.12.1987

  
J a h n  
Bürgermeister