

Gemeinde DEIZISAU

Bebauungsplan „Martinstraße/ Breite Straße“

mit Örtlichen Bauvorschriften

Gefertigt:
Deizisau, den 13.10.2008/20.01.2009/30.03.2009

Metzger GmbH
Vermessen + Planen
Marktstr. 6/1
73779 Deizisau
Tel. 07153 / 8292-0
Fax 07153 / 8292-20



TEXTTEIL

Der Bebauungsplan „Martinstraße/Breite Straße“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

1. Planzeichnung M 1:500
2. Textliche Festsetzungen
3. örtliche Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

1. Begründung zum Bebauungsplan

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, § 4 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

s. Planeinschrieb

Nicht zulässig sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Tankstellen.

1.1.2 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) 5 BauNVO) für Kindergarten, Kinderspielplatz und Vereinsnutzung

s. Planeinschrieb

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ und das eingetragene Baufenster, die Höhe baulicher Anlagen und die Dachneigung.

1.2.1 GRZ Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Grundflächenzahl GRZ (siehe Planeinschrieb) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Die GRZ kann durch das eingetragene Baufenster beschränkt werden.

1.2.2 Höhenlage

Höhenlage für die Gebäude ist die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (Fertigfußboden) +/- 0,50 m.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (m.HB) und Dachneigung

Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert durch die Traufhöhe. Sie gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m. Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab maximal zulässiger EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut.

Dachneigung: (s. Planeinschrieb)

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

o = offene Bauweise (siehe Planeinschrieb)

a1= Abweichend von der offenen Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung an der gemeinsamen Grenze zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch die dort festgesetzte Baugrenze bestimmt. Diese gilt nur für oberirdische Anlagen.

1.5 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO, § 9 (1) 20 BauGB

1.6.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und Carports

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen und können auf den besonders ausgewiesenen Flächen (Ga) zugelassen werden.

1.6.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Sie müssen eine Erdüberdeckung von 50 cm aufweisen. Im Bereich von Terrassen ist diese Erdüberdeckung ausnahmsweise nicht erforderlich.

1.6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §2 (2) LBO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 15 cbm umbauter Raum nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Nebenanlagen bis zu 50 cbm in der Gemeinbedarfsfläche zugelassen werden. Pro Grundstück kann nur 1 Nebenanlage zugelassen werden.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Fahrbahn (s. Planeinschrieb)

Gehweg (s. Planeinschrieb)

Mischverkehrsfläche (s. Planeinschrieb)

Verkehrsgrün (s. Planeinschrieb)

Öffentliche Stellplätze (s. Planeinschrieb)

Zufahrtsbeschränkung (s. Planeinschrieb) In diesem Bereich darf keine Grundstückszufahrt erfolgen.

1.8 Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Trafostation (s. Planeinschrieb)

1.9 Flächen für Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (s. Planeinschrieb)

1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Bei Ansaaten wie auch bei Anpflanzungen darf nur autochthones Material (heimisches Saatgut) verwendet werden.

1.10.1 Pflanzgebote

Pfg 1 Einzelbäume im Straßenraum

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind geringfügig veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Pflanzliste 1:

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualitäten

Die Bäume sollten mindestens folgende Pflanzqualitäten aufweisen:

Hochstämme: 3 - 4 x verpflanzt

Pfg 2 Quartierinnenräume

Unbebaute Flächen innerhalb der Quartiere sind gärtnerisch anzulegen. Es sind standort-heimische Gehölze gem. Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Zahl der Hochstämme ist entsprechend der Planzeichnung bindend. Der Standort kann geringfügig verändert werden.

Pflanzliste 2:

Hochstämme:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche

Obstbäume in Sorten

Sträucher	
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	schwarzer Hollunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pfg 3 zu begrünende Stützwände und Garagen-/Tiefgaragenwände

Stützwände (s. 2.4) und Fassaden von Garagen und Tiefgaragen, die direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind bis zu 70 % der Ansichtsfläche zu begrünen. Dies ist durch Verwendung von Arten mit einer geeigneten Wuchshöhe und eine ausreichend dichte Pflanzung zu gewährleisten. Es sind standortgerechte, rankende, schlingende oder selbst klimmende Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden. Bei Verwendung von rankenden oder schlingenden Pflanzen sind geeignete Rankhilfen an den Stützwänden anzubringen.

Pflanzliste 3:

Clematis vitalba	Waldrebe	Rankhilfe nötig
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Rankhilfe nötig
Hedera helix	Efeu	
Humulus lupulus	Hopfen	Rankhilfe nötig
Parthenocissus quinifolia		
„Veitchii“	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	Rankhilfe nötig
Wisteria sinensis	Blauregen	Rankhilfe nötig

Pfg 4 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß Pflanzliste 4 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 4

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga

Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Geeignete Gräser:

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa

Pfg 5 Heckenanpflanzung

In Flächen mit Pfg 5 sind Hecken gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen. Zufahrten und Zugänge sind auf den Flächen des Pflanzgebots 5 erlaubt, jedoch nur bis zur Summe aller Längen von 6,00 m.

Pflanzliste 5

Ligustrum vulgare
Carpinus betulus

Gemeiner Liguster
Hainbuche

1.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

1.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

(siehe Planeinschrieb)

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem begrünten Flachdach zu versehen.

2.1.2 Dachgestaltung

Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen. Verschalungen mit schwarzem und anthrazitfarbenem Material sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Wintergärten und Solarzellen.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Flachdächer sind zu begrünen.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- * die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 1/2 der dazugehörenden Dachlänge betragen
- * der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen
- * Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben zulässig.
- * die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- * Dacheinschnitte sind nicht zulässig

2.1.4 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holzverschalungen zu versehen. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1 -15 und 80 -100).

Fassaden von Garagen und Tiefgaragen, die direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind wie folgt zu gestalten:

Horizontale Gliederung durch eingelegte Bossen und horizontale Fensterbänder. Oberflächengestaltung in Sichtbeton oder Verputz.

2.1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Geschirrhütten, Schuppen u.ä. sind nur aus naturbelassenem oder lackiertem Holz zulässig. Nebenanlagen dürfen eine Größe von 15 cbm umbauter Raum nicht überschreiten. Ausnahmsweise können auf der Gemeinbedarfsfläche Nebenanlagen bis zu 50 cbm zugelassen werden.

2.2 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig. Sie sind nur an der Stätte der Leistung in einer max. Größe von 1,00 qm zulässig.

2.3 Gestaltung der Zufahrten, Zugänge und Stellplätze § 74 (1) Nr. 3 LBO

Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Kunststoffelemente sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Tote Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune, ohne sichtbare Fundamente oder Sockelmauern zulässig.

Stützmauern über 1,20 m sind zu mindestens 70 % der Ansichtsfläche zu begrünen.

3. Hinweise

3.1 Grundwasser

Im Plangebiet angetroffene Quellen oder Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt Esslingen) zu fassen. Für eine vorübergehende Grundwasserabsenkung sowie die Fassung und Ableitung der Hangwasseraustritte ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher ist für alle Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.

Es ist zu erwarten, dass bei der Ausführung von Untergeschossen das Grundwasser angeschnitten wird. In diesen Fällen sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen und die Grundwasserumläufigkeit zu gewährleisten. Dauernde Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Das gesamte Bauvorhaben bedarf in diesen Fällen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.2 Altlasten

Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Gemeinde Deizisau nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf bisher nicht bekannte Bodenbelastungen ergeben, so ist das Landratsamt Esslingen – Gesundheitsamt – beizuziehen.

3.3 Bodendenkmale

Werden beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG). Im Plangebiet sind Befunde zur Ortsgeschichte nicht auszuschließen, die ggf. wissenschaftlich dokumentiert werden müssen. Daher ist eine Beteiligung des Regierungspräsidiums Stuttgart - Referat Denkmalpflege – an Einzelbaumaßnahmen mit großflächigen Bodeneingriffen erforderlich.

3.4 Flächen für Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr müssen nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 11.08.1988 (GABl. S: 653) und nach DIN 14090 ausgeführt werden.

3.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchGF), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

3.6 Duldungen

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

3.7 Umweltschutz

Die Beleuchtung hat mit insektenfreundlichen Leuchten, z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten zu erfolgen.

3.8 Fluglärm

Der Geltungsbereich unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafens Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 55 – 60 dB (A).

3.9 Baugrund

Für die weitere Planung (z.B. Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl der Tragfähigkeit des Gründungshorizontes) wird eine ingenieurgeologische Beratung eines privaten Ingenieurbüros empfohlen.

Aufgestellt:

Deizisau, 13.10.2008/20.01.2009/30.03.2009

Metzger GmbH

.....

Kurz