Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan „Obere Kirchstraße – 4. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften

Textteil

Der Bebauungsplan „Obere Kirchstraße – 4. Änderung“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

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

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. **Begründung zum Bebauungsplan**
2. **Umweltbericht**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)

- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

		Entsprechend den Einschrieben im Plan
1.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	FGb - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung Kindergarten.
2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 – 21a BauNVO	
2.1	Grundflächenzahl § 19 BauNVO	Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 21 BauNVO). Entsprechend dem Einschrieb im Plan.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 3 BauGB
§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

Baugrenze für oberirdische Anlagen.
Entsprechend den Festsetzungen im Plan.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch vortretende Bauteile wie Terrassen, Zugänge, Balkone kann als Ausnahme zugelassen werden (Abs. 23 Abs. 3 i.V. mit Abs. 2 (3) BauNVO.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf unter Berücksichtigung der Entwässerung von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe um ± 70 cm abweichen.
Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf die im Plan angegebenen Bezugshöhen bezogen.

2.4 Gebäudehöhen
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die Gebäudefestsetzungen werden mit Höhenbeschränkung (mHB) als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen.

Gebäudehöhe	GH1 = 8,00 m	Firsthöhe
	GH2 = 5,00 m	Traufhöhe

GH = Gebäudehöhe
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und Oberkante Dachkonstruktion. (Oberkante Attika bzw. Brüstung).

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 1 BauNVO

o = offene Bauweise
Bauliche Anlagen sind im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Entsprechend der im Lageplan zeichnerisch festgelegten Richtung der Dachneigung.

5. Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur auf den hierfür bezeichneten Flächen zulässig.

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
§ 9 Abs. 25 a und 25 b BauGB

6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
§ 9 Abs. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume – Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

6.2	Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs. 25 b BauGB	Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen ist mit heimischen, landschafts- und standortgerechten Bäumen zu entsprechen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

B Hinweise

1.	Boden	Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten
2.	Bodenfunde	Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.
3.	Altlasten	Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Beim Auffinden von Verunreinigungen des Untergrundes ist die zuständige Fachbehörde (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) beim Landratsamt Esslingen einzubeziehen und ggf. Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
4.	Geologische Verhältnisse	Aufgrund der Untergrundverhältnisse wird die Anfertigung eines ingenieurgeologischen Gutachtens empfohlen.
5.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entstehen. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren nach § 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind genehmigungspflichtig und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.

		Das auf der Dachfläche anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über „dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers“ vom 22.03.1999 in den Gsödbach eingeleitet.
6.	Regenerative Energienutzung	Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie etc.) ist ausdrücklich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
7.	Fluglärm	Der Geltungsbereich unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafen Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 55 - 60 dB (A).
8.	Höhensystem	Die Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System" (N-System).
9.	Bauvorlagen	Für Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen einen Freiflächengestaltungsplan enthalten mit Angaben über befestigte Flächen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze), Pflanzflächen mit Pflanzvorschlägen und Einfriedungen.

C. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird im Rahmen der (Teil-)Aufhebung der rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Kirchstraße – 1. Änderung“ vom 25.09.1998 mit allen Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

Aufgestellt: 01.09.2006 / 16.01.2007 Verbandsbauamt Plochingen

Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Kirchstraße – 4. Änderung“

D. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1.	Gestaltung der Gebäude § 74 Abs. 1 LBO	
1.1	Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	Die Dachformen sind entsprechend dem jeweiligen Planeinschrieb auszuführen. Es sind nur geneigte bzw. gekrümmte Dächer (GD) bis zu einer Dachneigung von 18 ° zulässig. Die Dachneigung hat der im Lageplan zeichnerisch festgelegten Richtung zu entsprechen.
1.2	Dachdeckung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist als extensive Dachbegrünung auszuführen.
1.3	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	Unzulässig sind Verkleidungen der Fassaden aus reflektierenden Materialien sowie tiefdunkle oder grelle und grell-weiße Leuchtfarben sowie glänzende Oberflächen.
2.	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	Die Befestigung der Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugänge ist nur in Schotterrasen, offenporigen Pflaster- und Plattenbelägen, Rasenpflaster oder in gleichwertiger wasserdurchlässiger Form zulässig. Ausnahmen für Behindertenparkplätze können zugelassen werden.
3.	Standorte für Müllbehälter § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	Plätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
4.	Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	Einfriedigungen sind als lebendige Einfriedigungen (Hecken) und Drahtgeflechtzäune ohne Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen. Sie sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (eingewachsener Zaun).

5.	Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und Abs. 3 Nr. 1 LBO	Im Planbereich sind Veränderungen und Modellierungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Aufschüttungen bzw. Wiedereinbau von Erdaushub bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Befestigte Grundstücksflächen wie Zugänge, Terrassen, Wege und sonstige Funktionsflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, offenporige Platten- und Pflasterbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, etc.) auszuführen. Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei einer Bepflanzung mit Bäumen, Stäuchern und Stauden sind heimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden.
E.	**Ordnungswidrigkeiten** **§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO**	Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.
F.	**Aufhebung bisheriger Festsetzungen**	Mit In-Kraft-Treten der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden alle bisher im räumlichen Geltungsbereich gültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Kirchstraße – 1. Änderung“ vom 25.09.1998 im Rahmen der (Teil-)Aufhebung außer Kraft gesetzt.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 01.09.2006 / 16.01.2007 / 17.04.2007

Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Obere Kirchstraße – 4. Änderung“

Vorgänge:

Bebauungsplan „Obere Kirchstraße“	vom 10.10.1997
Bebauungsplan „Obere Kirchstraße – 1. Änderung“	vom 25.09.1998

Verfahrensvermerke:

1.	Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	vom	19.09.2006
2.	Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	29.09.2006
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	09.10.2006 10.11.2006
4.	Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	19.10.2006 10.11.2006
5.	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	26.02.2007 30.03.2007
6.	Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	26.02.2007 30.03.2007
7.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat § 10 Abs. 1 BauGB	am	17.04.2007
8.	In-Kraft-Treten durch Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	am	20.04.2007
9.	Rechtsverbindlich	am ab	

Ausfertigungsvermerke:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Deizisau, den 20. April 2007

Schmid
Bürgermeister

Gemeinde Deizisau
Landkr. Esslingen

Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Bauland überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
Baugebiet Grundflächenzahl Bauweise	Höhenbeschränkung Dachform/Neigung	Nutzungschablone
	Flächen für den Gemeinbedarf	**§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
	Sozialen Zwecken dienende Einrichtung - Kindergarten	
zB. 0,4	Grundflächenzahl	§19 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
GD	**Geneigtes Dach**	§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 74 LBO
	Richtung der Dachneigung beim Geneigten Dach	§ 74 Abs. 1 LBO
▼ 281.00	Bezugshöhe (in m üNN)	
St	**Fläche für Stellplätze**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Pflanzgebot für Einzelbäume	**§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
	Pflanzbindung für Einzelbäume	**§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB**
	Einfriedigungen	

Hinweise:

	Bestehendes Gebäude
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Neu geplante Grundstücksgrenze
3055/1	Flurstücksnummer