

Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan „ Ortsmitte I “

mit Örtlichen Bauvorschriften

Gefertigt:
Deizisau, den 02.06.2010, 15.11.2010, 17.05.2011


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



TEXTTEIL

Der Bebauungsplan „Ortsmitte I“ 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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung nach § 4a Abs.3 Nr.1 sind allgemein zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4a Abs.3 Nr.2 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Sonstige Gewerbebetriebe nach § 4a Abs.2 Nr.3 können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) 5 BauNVO) für die Öffentliche Verwaltung 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

Die maximale Erdgeschoßfußboden-/Bezugshöhe wird im Plan mit maximal 0,60m über dem bestehenden Gelände festgesetzt (Mittel an den geplanten Gebäudeecken).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (m.HB) und Dachneigung (siehe Planeinschrieb)

Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert durch die Traufhöhe und die Firsthöhe. Sie gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

Traufhöhe: Höchstmaß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren.

Firsthöhe: Höchstmaß zwischen Bezugshöhe und Unterkante Sparren.

HB1 maximale Traufhöhe = 8,5m, maximale Firsthöhe = 12,8m

HB2 maximale Traufhöhe = 7,5m, maximale Firsthöhe = 12,8m

HB3 maximale Traufhöhe = 10,5m, maximale Firsthöhe = 12,8m

Dachneigung: (s. Planeinschrieb)

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

o = offene Bauweise

a= abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig.

▼ Die Gebäude müssen an den bezeichneten Stellen als Grenzbau erstellt werden.

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

An den von den Verkehrsflächen abgewandten Seiten in der Markt- und Karlstraße können deutlich untergeordnete Nebenfürste oder Zwerchbauten zugelassen werden.

Im sonstigen Plangebiet ist die Hauptfirst-/Hauptgebäuerichtung entsprechend den Einschriften im Plan festgesetzt. Nebenfürste oder Zwerchbauten sind auf maximal 1/3 der Hauptgebäuelänge zu beschränken.

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

1.6.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und offene Stellplätze

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

Offene Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen (siehe Planeinschrieb).

Desweiteren können offene Stellplätze ausnahmsweise im direkten Anschluss an die befahrbaren Verkehrsflächen zugelassen werden. Befestigung in Spurplatten oder Rasenpflaster. Für je 5 Stellplätze ist ein hochwachsender heimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.6.2 Tiefgaragen

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

1.6.3 Nebenanlagen

Nebengebäude 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. Pro Grundstück kann nur 1 Nebengebäude zugelassen werden.

Im Pflanzgebot sind Nebengebäude unzulässig.

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)

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen § 9 (1) Nr.17 BauGB,

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

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

LR = Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (s. Planeinschrieb)

1.10 Flächen zur Anpflanzung bzw. Bindung 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 Quartierinnenräume

Unbebaute Flächen innerhalb der Quartiere sind gärtnerisch anzulegen. Pro 200 m² dieser Flächen ist ein Laubbaum (Hochstamm) entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

1.10.2 Pflanzbindung

Pfb 1 Einzelbäume im Straßenraum

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind gemäß Pflanzliste 1 zu erhalten, 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

Pflanzliste 2:

Hochstämme:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Junglans 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 Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

(§ 74 LBO)

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

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen. Der Anteil von Flachdächern (0°-10°) ist auf maximal 15% der Grundfläche des Gebäudes beschränkt.

Garagen, Carports 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).

2.1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Geschirrhütten, Schuppen u.ä. sind nur aus naturbelassenem oder lasiertem Holz zulässig. Nebenanlagen dürfen eine Größe von 15 cbm umbauter Raum nicht überschreiten.

2.2 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

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

Sie sind auf die, der Straßen zugewandte Seite, sowie auf die Erdgeschosebene zu beschränken.

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, Schotterrassen u.ä.) zulässig. Kunststoffelemente sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedigungen und Stützmauern § 74 (1) Nr. 3 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Stützmauern nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Straße unzulässig.

Im sonstigen Plangebiet sind Einfriedigungen nur mit Hecken und Zäunen bei beidseitigem Bewuchs zulässig. Niedere Sockelmauern bis 0,30m können zugelassen werden. Die Gesamthöhe ist auf 1,50m beschränkt.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Gebäude Markstraße 3 , 5 , 22, Hofstraße 15 , Olgastraße 4 und Schmale Straße 4 sind Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

4. Hinweise

3.1 Grundwasser

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung, insbesondere für Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, wird empfohlen. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als Untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

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 beizuziehen.

3.3 Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortsbereichs von Deizisau, das bereits 1268 genannt ist. 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, den 02.06.2010, 15.11.2010, 17.05.2011

Metzger GmbH



R. Kurz