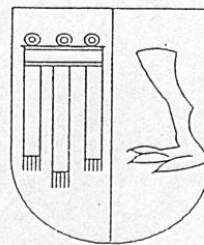


LANDKREIS: ESSLINGEN  
GEMEINDE: DEIZISAU  
GEMARKUNG: DEIZISAU



## BEBAUUNGSPLAN „OBERE KIRCHSTRASSE - 1. ÄNDERUNG“

### Teil B - Textteil

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:  
Deizisau, den 15.05.1998

Ortsbauamt

Gefertigt:  
Kirchheim u.T., den 18.05.1998

*G. Baumann*



**GEOTECK**

Ingenieurgesellschaft  
Plocher Straße 58  
73230 Kirchheim u.T.  
Tel. 07021 / 9228-70  
Fax 07021 / 9228-50

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß § 2 Abs.1 BauGB  
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB  
Beteiligung der Bürger § 3 Abs.1 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.1 BauGB

Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt  
Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB

Satzungsbeschuß gemäß § 10 (1) BauGB  
Bekanntmachung des Inkrafttretens gemäß § 10 (3) BauGB

am	28.04.1998
am	08.05.1998
vom	08.06.1998
bis	03.07.1998
vom	28.05.1998
bis	03.07.1998
am	14.07.1998
vom	27.07.1998
bis	28.08.1998
am	22.09.1998
am	25.09.1998

#### AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes - Textteil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Deizisau, den 02. Okt. 1998



*[Signature]*  
Bürgermeister

LANDKREIS: ESSLINGEN  
GEMEINDE: DEIZISAU  
GEMARKUNG: DEIZISAU

## BEBAUUNGSPLAN

"OBERE KIRCHSTRASSE – 1. ÄNDERUNG"

### TEIL A – LAGEPLAN

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:  
Deizisau, den 15.05.1998

Ortsbauamt

gefertigt:

Kirchheim u.T., den 18.05.1998

*G. Baumann*



Maßstab 1 : 500  
Höhen im Neuen System

Ingenieurgesellschaft  
Plochinger Str. 58  
73230 Kirchheim u. Teck  
Tel. 07021 / 9228 – 70  
Fax 07021 / 9228 – 50

#### AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes – zeichnerischer Teil – mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Deizisau, den ..... 02. Okt. 1998



*[Signature]*  
Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

WA bzw. WA1

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

z. Bsp. 0.25

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

mHB

Höhenbeschränkung s. Ziff. 1.2.2 § 16 Abs.3 BauNVO

▼N275.0

Bezugshöhen in m u.NN § 9 Abs.2 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen – Bezugshöhen – betr. § 16 Abs. 5 BauNVO



offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Nur Hausgruppen zulässig



Nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig



Stellung der baulichen Anlagen

– Hauptfirstrichtung beim Satteldach

– Richtung der Dachneigung beim Pultdach

SD

Satteldach 20° – 25° Dachneigung

PD

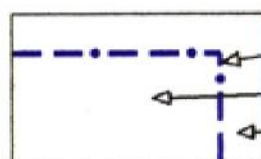
Pultdach 10° – 15° Dachneigung

ZD

Zeltdach 10° – 15° Dachneigung

FD

Flachdach



Baugrenze § 23 Abs.3 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche

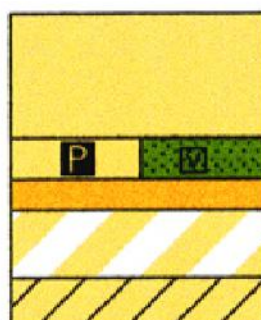
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Ga/Carp  
uSt

Garagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Carports

Überdachte Stellplätze



Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Fahrbahn

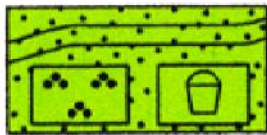
Parken/Verkehrsgrün

Gehweg

Mischverkehrsfläche

Feldweg





Offentliche Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Zweckbestimmung: Obstbaumwiese mit Wegen, Kinderspielplatz mit Geräten (Beispiele s. Textteil)



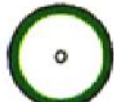
Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB für flächenhafte Bepflanzung



Pg 3



Pg 4



Einzelbaum geplant

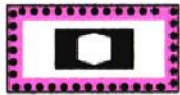


Einzelbaum vorhanden



Naturdenkmal

481



Flächen für Gemeinbedarf (FGb) § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB  
Zweckbestimmung: Kindergarten

480



Versorgungsfläche § 9 Abs. Nr. 12 BauGB  
Zweckbestimmung: Trafostation

47



Flächen für die Abfallentsorgung § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB  
Zweckbestimmung: Wertstoff-Sammelplatz (Recyclinghof)



Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Oberirdische Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB



Unterirdische Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB



Bestehende Straßenbeleuchtung



Kanalschachtdeckel



Wasserschachtdeckel



Bestehender Zaun

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan „Obere Kirchstraße - 1. Änderung“ hat folgende Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind.

1. Teil A - Lageplan 1:500
2. Teil B - Textteil

Dem Bebauungsplan ist beigelegt:

Begründung zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.1 BauGB

- |  |   |
|--|---|
| 1.1 Art der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB                      | Entsprechend den Einschrieben im Plan<br><br>WA und WA 1 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)<br>Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,<br>§§ 16-21a BauNVO | Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO<br>Entsprechend den Einschrieben im Plan.<br>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 % überschritten werden.                                      |
| 1.2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen<br>§ 9 Abs. 2 BauGB                  | Die Erdgeschoß - Fußbodenhöhe (EFH) darf unter Berücksichtigung der Entwässerung von der im Plan eingetragenen Bezugshöhe um +/- 20 cm abweichen. Die festgesetzten First- und Traufhöhen sind auf die im Plan angegebenen Bezugshöhen bezogen.                     |
| 1.2.2 Gebäudehöhen<br>§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO                               | Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mHB (= mit Höhenbeschränkung) werden als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen um max. 1,5 m unterschritten werden.  |

#### Bei Pultdächern (PD)

mHB1	TH = 7,0 m	FH = 8,8 m
mHB4	TH = 5,6 m	FH = 7,4 m
mHB5	TH = 5,6 m	FH = 8,3 m



Bei Satteldächern (SD)

mHB3	TH = 4,7 m	FH = 6,5 m
mHB6	TH = 5,6 m	FH = 7,4 m

Bei Zeltdächern (ZD)

mHB2	TH = 8,4 m	FH = 9,8 m
------	------------	------------

Traufhöhe (TH)

gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und der Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Bauweise  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

o = offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO

Im Sinne der offenen Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO sind

E = Einzelhäuser,

ED = Einzelhäuser und Doppelhäuser,

EH = Einzelhäuser und Hausgruppen,

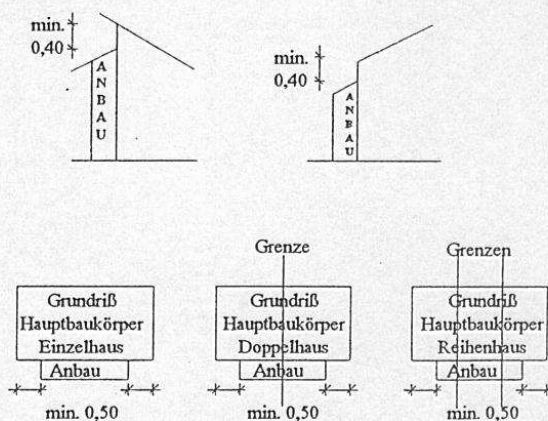
H = Hausgruppen zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB,  
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Entsprechend den Festsetzungen im zeichn. Teil

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m durch Anbauten ist als Ausnahme zulässig.

Die Anbauten müssen sich klar vom Dach und von der Außenbegrenzung des Hauptbaukörpers abgrenzen. Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:



Der geforderte Mindestabstand vom 0,50 m bei Anbauten ist nicht erforderlich bei der zum Anbau bestimmten Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bzw. bei Hausgruppen (s. Skizze).

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

Satteldächer (SD)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

Pultdächer (PD)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen ist für die Richtung der Dachneigung der Pultdächer maßgebend und gilt nur für den Hauptbaukörper.



- 1.6 Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze  
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB  
Garagen (Ga), Carports (Carp) und überdachte Stellplätze (üSt) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig. Definition s. Ziff. 2.5  
Anbauten gem. Ziff. 1.4 und 2.7 dürfen als Garage genutzt werden. Offene Stellplätze (St) sind zulässig, sofern keine sonstigen Planfestsetzungen verletzt werden. Ausführung siehe Ziff. 2.6. Beim Anlegen der Carports und Stellplätze ist Ziff. 1.12 (Pg 4) und die zur Verfügung stehende Straßenbreite zu beachten.  
Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen überbaut oder als Geh- oder Terrassenflächen genutzt werden, eine für Bepflanzungen ausreichende Überdeckung erhalten, in das umgebende Gelände eingefügt und begrünt werden.
- 1.7 Flächen für den Gemeinbedarf  
§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB  
FGb - entsprechend den im Plan gekennzeichneten Bereich für einen Kindergarten
- 1.8 Versorgungsflächen  
§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB  
Zweckbestimmung: Trafostation  
entsprechend den Einzeichnungen im Plan.
- 1.9 Flächen für die Abfallentsorgung  
§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB  
Wertstoff-Sammelplatz (Recyclinghof)  
Auf dem im Lageplan eingetragenen Standort befinden sich Container zum Sammeln von Wertstoffen.
- 1.10 Öffentliche Grünflächen  
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB  
Siehe Einzeichnungen im Plan  
Öffentliche Grünfläche als Wiese mit Wegen und Kinderspielplatz mit Geräten, z.B. Seilbahn, multifunktionale Spielpyramide, Wasserspielplatz, Kletterspielplatz, Sandplatz.
- 1.11 Leitungsrechte  
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB  
Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan  
Lr 1: Leitungsrecht zugunsten der EVS  
zur Führung von Hochspannungsleitungen  
Lr 2: Leitungsrecht zugunsten der südlich angrenzenden Reihenhauseinheiten zur Führung der Entwässerungs - Hausanschlussleitungen.  
Lr 3: Leitungsrecht zugunsten der südlich angrenzenden Doppelhauseinheit zur Führung der Entwässerungs - Hausanschlussleitungen.
- 1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB  
Die als Pflanzgebot (Pg) ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen wie folgt zu bepflanzen:

Pg 1:

Kleinkronige Bäume und Sträucher:

Salweide	Salix caprea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Traubenkirsche	Prunus padus
Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenrose	Rosa canina
Mairose	Rosa majalis
Weinrose	Rosa rubiginosa

Pg 2

Gehölzpflanzung auf privatem Gelände  
Lockere Baum- u. Strauchpflanzung:

Kornelkirsche

Cornus mas



Liguster	Ligustrum vulgare „Atrovirens“
Felsenbume	Amelanchier
Flieder	Syringa
Rosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus niger

Pg 3: Gehölzpflanzung auf privatem Gelände  
Geschnittene Hecken, 0,70 - 1,00 m hoch:

Liguster	Ligustrum vulgare „Atrovirens“
Hainbuchen	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Es dürfen nur einheimische Gehölze und keine Exoten oder Zierformen gepflanzt werden.

Pg 4: Ausführung s. Pg 3

Das Pflanzgebot Pg 4 darf für notwendige Zufahrten und Zugänge auf einer Länge von max. 6 m je Grundstück unterbrochen werden.

1.13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen Erschließungsflächen  
§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Laubbaum-Hochstämme im Straßenraum

Großkronige Laubbaum-Hochstämme als Allee:

Spitzahorn	Acer platanoides
	Acer platanoides „Schwedleri“
Eschen	Fraxinus excelsior „Westhof Glorie“
Baumhasel	Corylus colurna

Großkronige Laubbaum-Hochstämme als Einzelbäume:

Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia
Esskastanie	Castanea sativa
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Schnurbaum	Sophora japonica

Kleinkronige Laubbaum-Hochstämme:

Feldahorn	Acer campestre
Zierapfel	Malus sargentii
Zierkirsche	Prunus sargentii

Gehölzpflanzung auf öffentlichen Grünflächen

Obstbaumhochstämme als Allee:

Prunus avium  
Prunus calleriana „Chanticleer“  
Mostbime „Bratbime“

Obstbaumhochstämme:

Apfel	Gewürzluiken
	Brettacher
	Bohnappel
Birnen	Gaishirtle
	Bratbime
Kirschen	Schattenmorellen
	Hedelfinger Herzkirsche
Pflaumen	Hauszwetschge
Mirabellen	Nancy Mirabelle



#### Wildfruchtbäume:

Elsbeere  
Speierling

Sorbus torminatis  
Sorbus domestica

#### Kleinkronige Bäume und Sträucher im Bereich von Bach und Wassergraben:

Salweide  
Kornelkirsche  
Haselnuss  
Traubenkirsche  
Purpurweide  
Wolliger Schneeball  
Heckenrose  
Mairose  
Weinrose

Salix caprea  
Cornus mas  
Corylus avellana  
Prunus padus  
Salix purpurea  
Viburnum lantana  
Rosa canina  
Rosa majalis  
Rosa rubiginosa

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Es dürfen nur einheimische Gehölze und keine Exoten oder Zierformen gepflanzt werden.

- 1.14 Flächen für die Herstellung des Strassenkörpers  
§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Strassen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentl. Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- 2.1 Dachform und Dachneigung  
§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

#### 2.1.1 Hauptgebäude:

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

- SD** Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° -25° zulässig. Auf Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen.
- PD** Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 15° zulässig. Auf Anbauten sind auch Flachdächer zugelassen.
- ZD** Es sind nur Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10° -15° zulässig. Auf Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen.

#### 2.1.2 Garagen:

Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind zu begrünen.

#### 2.1.3 Carports:

Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

#### 2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben mit folgenden Einschränkungen bergseitig beim Satteldach zulässig:

- pro Dach darf nur eine einheitliche Gaubenform erstellt werden
- Dachgauben dürfen nur in einer Reihe und nicht übereinander angeordnet werden.
- die Breite einer Dachgaube darf höchstens 2,0 m betragen.
- Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 50 % der Dachlänge betragen



- zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes liegen

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Liegende Dachflächenfenster sind nur in einer Ebene mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten der Dachgauben und Dachflächenfenster darf höchstens 50 % der dazu gehörigen Dachlänge betragen.
- die Dachflächenfenster einer Dachfläche müssen untereinander gleichartig ausgeführt und gestaltet sein.
- zwischen den einzelnen Dachgauben und Dachflächenfenstern muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachflächenfenster von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,0 m betragen.
- die Dachflächenfenster dürfen nur eine Fläche bis zu 1,5 m<sup>2</sup> aufweisen

Lichtbänder sind zulässig bis max. 25 % der dazu gehörigen Dachfläche.

Sonnenkollektoren sind zulässig

### 2.3 Dachdeckung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Satteldach:

Beim Satteldach ist nur Ziegel- bzw. Dachsteindeckung in rotem oder rotbraunem Farbton zulässig.

Pultdach und Zeltdach:

Bei Pult- und Zeltdächern ist sowohl Ziegel- bzw. Dachsteindeckung in rotem oder rotbraunem Farbton als auch eine Begrünung zulässig.

Flachdach:

Flachdächer sind zu begrünen.

Dachaufbauten und Anbauten sind auch mit Metallabdeckungen zulässig.

### 2.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Die Außenwände sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zu lässig. Die Verkleidung der Außenwände mit polierten und spiegelnden Materialien, sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zulässig. Anbauten sind mit Metallverkleidung zulässig.

### 2.5 Gestaltung der Carports und überdachten Stellplätze § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Carports (Carp) sind als Holz- oder Stahlskelettkonstruktion auszuführen. Zulässig für die Umfassungswände sind Holzlatten (max. 20 cm breit) mit dazwischen liegenden offenen Fugen. Die einzelne Fugenbreite muß mindestens ¼ der Lattenbreite betragen ; die Höhe der Umfassungswände darf 1,5 m ab Fußbodenhöhe des Carports nicht überschreiten.

An einer Längsseite und einer Querseite ist anstelle Holz eine Ausführung in verputztem Mauerwerk oder Sichtbeton zulässig; die Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten (s.oben).

Tore sind als Kipp-, Schiebe- oder Schwenktore mit Holzverkleidung mit offenen Fugen (s. oben) zulässig; die Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten.



Abstell-, Geräte- und Nebenräume bis max. 15 m<sup>3</sup> Rauminhalt sind in den Carports zulässig. Die Ausführung der Umfassungs- bzw. Zwischenwände ist mit Holzlatten mit dazwischen liegenden offenen Fugen (s. oben) herzustellen; die Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Höhe des Carports darf ab Fußbodenhöhe max. 3,0 m betragen.

Überdachte Stellplätze (üSt) sind als Holz- oder Stahlskelettkonstruktion auszuführen. Umfassungswände sind nicht zulässig. Die Höhe des überdachten Stellplatzes darf ab Fußbodenhöhe max. 3,0 m betragen.

2.6 Gestaltung der Stellplätze  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Befestigung der privaten PKW-Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind nur in Schotterrasen, Rasenpflaster oder in gleichwertiger wasserdurchlässiger Form zulässig. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

2.7 Gebäudetiefe  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers ist im Bereich Wa1 auf 10,0 m als Höchstmaß beschränkt. Mögliche Anbauten (max. Tiefe 1,50) müssen sich klar vom Dach und von der Außenbegrenzung des Hauptbaukörpers abgrenzen.

2.8 Werbeanlagen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.9 Freileitungen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Über die Führungsart von Telekommunikationslinien wird im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Deizisau und dem jeweiligen Versorgungsunternehmen entschieden.

2.10 Einfriedigungen, Stützmauern,  
Tiefgaragen und Geländemodellierungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang den Grundstücksgrenzen zum Außenbereich oder zur öffentlichen Grünfläche:

- Böschungsneigung max. 1 : 2
- Stützmauern max. 1,0 m hoch
- Stützmauern und Einfriedigungen sind von der Grundstücksgrenze mindestens um das Maß ihrer Höhe abzurücken
- Zwischen Stützmauer bzw. Einfriedigung und der Grundstücksgrenze ist eine 1-reihige Anpflanzung aus Laubsträuchern anzulegen (siehe Pg 2).
- als Einfriedigung zum Außenbereich hin ist nur ein Knotengeflecht an Holzpfeilen zugelassen.
- freiliegende Tiefgaragenwände sind von der Grundstücksgrenze mindestens um 1 m abzurücken.

Entlang den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum:

- Böschungsneigung max. 1 : 2
- Stützmauern max. 1,0 m hoch
- Stützmauern und Einfriedigungen sind von der Grundstücksgrenze mindestens um das Maß ihrer Höhe abzurücken
- Zwischen Stützmauer und Einfriedigung und der Grundstücksgrenze ist eine 1-reihige geschnittene Hecke auf Straßenniveau mit einer Höhe von 0,70 - 1,0 m Höhe anzulegen (s. Pg 3).
- freiliegende Tiefgaragenwände sind von der Grundstücksgrenze mindestens um 1 m abzurücken.
- zwischen freiliegenden Tiefgaragenwänden und der Grundstücksgrenze ist eine 1-reihige geschnittene Hecke auf Straßenniveau mit einer Höhe von 0,70 - 1,0 m Höhe anzulegen (s. Pg 3).

2.11 Ordnungswidrigkeiten  
§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO behandelt.



### III. Hinweise

- 3.1 Fluglärm  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafen Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von (50-55) dB (A).
- 3.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz  
Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Für den Fall, daß die Kellersohle unterhalb des mittleren Grundwasserstandes liegt, sind die Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Dabei sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch die Durchführung eines Wasserrechtsgesuches erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -untere Wasserrechtsbehörde- einzureichen.
- 3.3 Bodenschutz  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 wird verwiesen.
- 3.4 Denkmalschutz  
Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).
- 3.5 Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)  
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
- 3.6 Altlasten  
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenordnung zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt „Abfallwirtschaft und Altlasten“ wird verwiesen.
- 3.7 Niederschlagswasser  
Die Nutzung und das Auffangen bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Dieses Wasser ist nur zum Bewässern der Gärten und Wiesen geeignet. Das Wasser besitzt keine Trinkwasserqualität und sollte unaufbereitet auch nicht als Brauchwasser innerhalb von Wohnhäusern verwendet werden.
- 3.8 Erdaushubmaterial  
Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort zu verwenden.
- 3.9 Bauvorlagen  
Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen einen Freiflächengestaltungsplan enthalten mit Angaben über befestigte Flächen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze), Pflanzflächen mit Pflanzvorschlägen, Stützmauern und Einfriedigungen.
- 3.10 Aufhebung von Bebauungsplänen  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.11 Höhensystem  
sämtliche Höhenangaben im N-System (Neues System).