

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Plochinger Straße – 7. Änderung“

Textteil

Der Bebauungsplan „Plochinger Straße – 7. Änderung“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

1. Planzeichnung M 1 : 500
2. Textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

1. Begründung zum Bebauungsplan
2. Umweltbericht

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) 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 am 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)

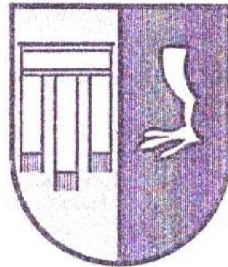
In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- | | |
|--|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB | Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung |
| | SO = Sondergebiet – Nahversorgungszentrum (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung – großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne überörtliche Wirkung, Verkaufsfläche max. 2.700 m ² |
| | GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |
| | GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO) |

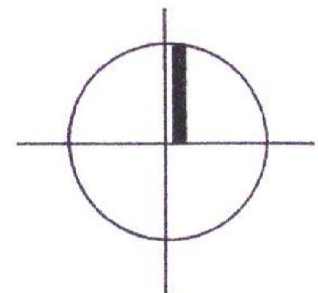
Landkreis Esslingen

Gemeinde Deiziau



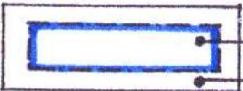


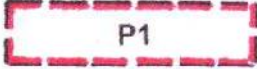
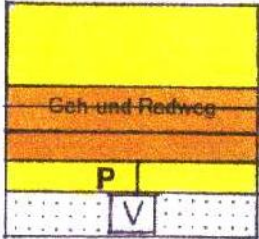





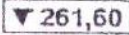






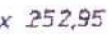

Bebauungsplan „Plochinger Straße – 7. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1:500



Zeichenerklärung:

| | | |
|---|--|--------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | § 9 Abs. 7 BauGB |
|  | Baugrenze | § 23 Abs. 3 BauNVO |
|  | Bauland | § 23 BauNVO |
| | überbaubare Grundstücksfläche | |
| | nicht überbaubare Grundstücksfläche | |
| Baugebiet | Höhenbeschränkung | Nutzungsschablone |
| Grundflächenzahl | | |
| Bauweise | Dachform/Neigung | |
| GE | Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
| GEE | Eingeschränktes Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
| SO | Sondergebiet - Nahversorgungszentrum | § 11 Abs. 2 BauNVO |
| 0,6 | Grundflächenzahl | § 19 BauNVO |
| GH | Gebäudehöhe (Höchstgrenze) | § 18 BauNVO |

| | | |
|---|---|---|
| GH | Gebäudehöhe (Höchstgrenze) | § 18 BauNVO |
| a | Abweichende Bauweise | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| FD | Flachdach (begrünt) | § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 74 LBO |
| PD | Pulldach DN max. 12° | |
| SHD | Sheddach | |
| SD | Satteldach DN 25° - 35° | |
|  | Fläche für Stellplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
|  | Verkehrsflächen Fahrbahn Geh- und Radwege Gehwege Öffentliche Stellplätze und Zufahrten Verkehrsgrün | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verb. mit § 125 BauGB |
|  | Flächen für Versorgungsanlagen Trafostation | § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB |
|  | Pflanzgebot | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
|  | Pflanzbindung | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
|  | Pflanzgebot für Einzelbäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |
|  | Pflanzbindung für Einzelbäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB |
|  | Bezugshöhe | § 9 Abs. 2 BauGB |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | § 16 Abs. 5 BauNVO |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen | |
| Hinweise: | | |
|  | Bestehendes Gebäude | |
|  | Bestehende Grundstücksgrenze | |
|  | Neu geplante Grundstücksgrenze | |
|  | Flurstücksnummer | |
|  | Geländehöhen | |
|  | Bestehende Ein- und Ausfahrt (unverbindlicher Hinweis) | |



Landkreis Esslingen Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan „Plochinger Straße – 7. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften

Verfahrensvermerke

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB | vom | 13.06.2006 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB | am | 16.06.2006 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB | vom bis | 07.08.2006 11.09.2006 |
| 4. Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB | vom bis | 07.08.2006 11.09.2006 |

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 5. Zustimmung zum Entwurf durch den Gemeinderat | am | 17.10.2006 |
| 6. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB | vom bis | 06.11.2006 08.12.2006 |
| 7. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB | vom bis | 06.11.2006 08.12.2006 |
| 8. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB | am | 12.12.2006 |
| 9. In-Kraft-Treten durch Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | am | 15.12.2006 |
| 10. 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 15. DEZ. 2006

 Schmid
 Bürgermeister



Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig. zugelassen.

Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind unzulässig:

1. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO) mit den zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Reformwesen
 - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften und Bücher
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Drogeriewaren, Apothekenwaren
 - Schnittblumen
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik
 - Uhren, Schmuck
 - Fotowaren
2. Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 2 und 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
3. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
4. Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Wohnungen gemäß (Abs. 3 nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt:

- durch die zulässige Grundfläche

Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)
Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 21 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung

- durch die zulässige Gebäudehöhen entsprechend Ziffer 2.2

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

- 2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen für die unter Ziffer 2.2 festgesetzten max. Gebäudehöhen.

- 2.2 Gebäudehöhen
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Höhe der baulichen Anlagen mit Höhenbeschränkung (mbH) entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.
Die max. Gebäudehöhe (GH) ist bezogen auf die im Plan festgelegte Bezugshöhe (Ziffer 2.1). Sie wird gemessen bis Oberkante der Dachkonstruktion.
- bei Flachdach - oberer Gebäudeabschluss (Oberkante Attika o. Brüstung)
 - bei Sheddach - Gebäude Oberkante (Oberer Absatz Shedkonstruktion)
 - bei Pultdach - Gebäude Oberkante (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
 - bei Satteldach - Oberkante First
3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 4 BauNVO
- a = abweichende Bauweise
es gelten die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig.
Abweichend von der offenen Bauweise dürfen im Bereich der nördlichen Baugrenze des Sondergebiets (SO) Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 3 BauGB
§ 23 Abs. 3 BauNVO
- Baugrenze für oberirdische Anlagen
5. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Hauptgebäuerichtung, Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.
Die Hauptgebäuerichtung bzw. Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
6. Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind zulässig. Ausnahmsweise dürfen sie bis zu einer Höhe von 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn die Garagendecke begrünt ist.
- Offene Stellplätze sind im Sondergebiet (SO) und im Gewerbegebiet (GE) auch auf den hierfür gekennzeichneten Flächen (P1) zulässig.
Im Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind entsprechend § 25 Abs. 5 BauNVO offene Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig, wenn keine sonstigen Festsetzungen verletzt werden.
7. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Versorgungsanlage
Zweckbestimmung: Trafostation

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

8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
(§ 9 Abs. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung bezeichneten Stand-
orten sind die durch Pflanzgebot festgesetzten
Einzelbäume als großkronige, standortgerechte,
hochstämmige Laubbäume – Stammumfang min-
destens 18-20 cm – zu pflanzen und dauernd zu
unterhalten.

Im Bereich von Stellplätzen ist je angefangene
8 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen.

Von den eingetragenen Standorten kann zur An-
passung an die örtlichen Gegebenheiten geringfü-
gig abgewichen werden.

Soweit Baumstandorte in versiegelten Flächen lie-
gen, sind Baumscheiben von mindestens 8 m² an-
zulegen und zu unterhalten.

8.2 Flächenhaftes Pflanzgebot
§ 9 Abs. 25 a BauGB

Flächen auf denen ein Pflanzgebot (Pfg) festge-
setzt ist, sind flächenhaft zu begrünen und mit Ra-
sen und heimischen Laubgehölzen (Stauden,
Sträucher, Bäume) zu bepflanzen und zu unterhal-
ten.

Das Pflanzgebot darf für notwendige Zugänge und
Zufahrten auf einer Länge von max. 6,0 m je
Grundstück unterbrochen werden.

8.3 Pflanzgebot Dachbegrünung
§ 9 Abs. 25 a BauGB

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit
einer Neigung bis zu 12 ° sind flächendeckend mit
einer Extensivbegrünung zu versehen.

8.4 Pflanzbindungen für Einzelbäume
§ 9 Abs. 25 b BauGB

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume
sind dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden
Arten nachzupflanzen.

8.5 Flächenhafte Pflanzbindung
§ 9 Abs. 25 a BauGB

Auf den mit Pflanzbindung (Pfb) belegten Flächen
ist die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten. Ab-
gängige Bäume und Sträucher sind in den ent-
sprechenden Arten nachzupflanzen oder durch
standortgerechte heimische Laubgehölze zu er-
setzen.

8.6 Pflanzempfehlung für Bäume und
Sträucher
gem. § 9 Abs. 25 a und 25 b BauGB

Den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen ist mit
Bäumen, Heistern und Stäuchern gemäß folgen-
der Pflanzliste zu entsprechen.

Pflanzempfehlung für Bäume:

| | |
|--------------|----------------------|
| Ahorn | Acer in Arten |
| Hainbuche | Carpinus Betulus X |
| Baumhasel | Corylus colurna X |
| Esche | Fraxinus excelsior X |
| Pappel | Populus in Arten X |
| Vogelkirsche | Prunus in Avium |

| | |
|-------------|---------------------|
| Steinleiche | Querans robur X |
| Linde | Tilia in Arten |
| Wildapfel | Malus sulvestris |
| Bergulme | Ulmus giabra |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Robinie | Robinia pseudacacia |
| Obstbäume | |

X = Empfohlen im Bereich von Parkplätzen –
Arten mit geringfügigem Honigtau-Verhalten

Pflanzempfehlungen für Sträucher

| | |
|-----------------|---|
| Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna, Crataegus levigata |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Gemeinerflieger | Syringa vulgaris |
| Holunder | Sambucus nigra, Sambucus Racemosa |
| Schneeball | Viburnum lantana, Viburnum opulus |

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßen bzw.- Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke, Ausgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.
Die Nutzung dieser Einrichtungen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentümer vorbehalten.

B. Hinweise

1. Boden
2. Bodenfunde
3. Altlasten

Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten

Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.

Aufgrund der (Vor-)Nutzungen muss im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit entsorgungsrelevanten Belastungen des Bodens gerechnet werden.
Beim Auffinden von Verunreinigungen des Un-

tergrunds im Rahmen von Umnutzungen und Baumaßnahmen ist die Fachbehörde – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – beim Landratsamt Esslingen einzubeziehen.

4. Geologische Verhältnisse

Aufgrund der Untergrundverhältnisse wird die Anfertigung eines ingenieurgeologischen Gutachtens empfohlen.

5. Grundwasser

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

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.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn die Grundwassersituation orientierend zu klären bzw. eine Erkundung vorzunehmen.

6. Fluglärm

Der Geltungsbereich unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafens Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von ca. 60 db(A).

7. Feuerwehr

Notwendige Flächen für die Feuerwehr sind nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums (VVV – Feuerwehrflächen – vom 11.08.1988) und nach DIN 14090 auszuführen und mit den Baueingabeplänen darzulegen.

8. Regenerative Energienutzung

Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie etc) sind ausdrücklich erwünscht.

Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

9. Höhensystem

Die Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System" (N-System)

C. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Erweiterung Plochinger Straße" vom 14.02.1964 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben.