

In Ergänzung der Planzeichnung werden nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**  
**FGB** Fläche für den Gemeinbedarf - Seniorenwohnanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)
- MI** Mischgebiet mit Einschränkungen (§ 6 BauNVO)  
Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 - 8 und Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 Ziff. 1 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)**  
Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl entspricht dem jeweiligen Planeinschrieb.
- 1.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)**  
o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)**  
Die im Plan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.
- 1.5 **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen sind als maximale Höhen einzuhalten. Sie dürfen bis auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen unterschritten werden. Die Oberkante der Tiefgaragedecke darf max. 0,5 m unterhalb der an das Grundstück angrenzenden Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

II. **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

- 2.1 **Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**  
Im **MI 1 Bereich** beträgt die Firsthöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und Oberkante des Firstziegels) höchstens **11,0 m**, die Traufhöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) höchstens **6,0 m**.
- Im **MI 2 Bereich** beträgt die Firsthöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und Oberkante des Firstziegels) höchstens **10,0 m**, die Traufhöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) höchstens **6,0 m**.
- In **MI Bereichen** bei den im Plan gesondert gekennzeichneten Flachdachgebäuden **-Fid** beträgt die **Attikahöhe** (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und Attika- bzw. Geländeroberkante) bei **II.** Vollgeschossen höchstens **6,0 m** und bei **III.** Vollgeschossen höchstens **9 m**.
- Im **FGB-Bereich** beträgt die Dachhöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und der Dachoberkante) bei **I.** Vollgeschoss höchstens **4,0 m** und bei **III.** Vollgeschossen höchstens **10,0 m**.
- 2.2 **Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**  
Bei den im Plan gesondert gekennzeichneten Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig **-Fid**. Sonst sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt. Bei Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- 2.2.2 **Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**  
Beim Satteldach ist nur Ziegel- bzw. Dachsteindeckung in rotem bis braunem Farbton zulässig. Der Dachüberstand am Ortsgang bzw. an der Traufe beträgt höchstens 0,5 m. Flachdächer sind intensiv zu begrünen oder bei den im Plan besonders gekennzeichneten Gebäuden können auch als Terrassen angelegt werden. Tiefgaragendächer sind mit einer mind. 0,5 m hohen bepflanzbaren Erdüberdeckung zu versehen.
- 2.2.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**  
Bei Satteldächern dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der unteren Hälfte des Daches in einer Reihe ausgeführt werden. Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.3 **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1. Ziff. 3 LBO)**  
Freiflächen sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen. Befestigte Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen (z.B. Platten- oder Pflasterbeläge im Sandbett, Rasenfugensteine).
- 2.4 **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1. Ziff. 2 LBO)**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form von Einzelbuchstaben oder Werbetafeln, die direkt am Gebäude oder als Aushängeschild bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe angebracht sind, zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein, sie dürfen jedoch angestrahlt werden. Rotierende Werbeanlagen sowie Anstrahlung mit beweglichem Licht sind unzulässig.
- 2.5 **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3. Ziff. 2 LBO)**  
Ordnungswidrig handelt, wer aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

III. **Hinweise**

- 3.1 **Bodenfunde**  
Bodenfunde sind dem Landesdenkmalamt unverzüglich zu melden.
- 3.2 **Fluglärm**  
Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet innerhalb der berechneten Linie der Fluggeräuschbelastung mit gleichen äquivalenten Dauerschallpegel von 55 dB(A) liegt.
- 3.3 **Grundwasserschutz**  
Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung erforderlich. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle zuvor gültigen Bebauungspläne und Bauvorschriften außer Kraft!



**Zeichenerklärung:**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB						
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO						
	Bauland	§ 23 BauNVO						
	überbaubare Grundstücksfläche							
	nicht überbaubare Grundstücksfläche							
<table><tr><td>Baugebiet</td><td>Geschoßflächenzahl</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>Dachgestaltung</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td></td></tr></table>	Baugebiet	Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl	Dachgestaltung	Bauweise		Nutzungschablone	
Baugebiet	Geschoßflächenzahl							
Grundflächenzahl	Dachgestaltung							
Bauweise								
	Fläche für den Gemeinbedarf-Seniorenwohnanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB						
<b>MI</b>	Mischgebiet mit Einschränkungen (vgl. Ziff. 1.1 des Textteils)	§ 6 BauNVO						
<b>I. - III.</b>	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO						
<b>+D</b>	Ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig	§ 16 Abs. 2 u. 5 BauNVO						
<b>0,5 - 0,6</b>	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO						
<b>(1,2)</b>	Geschoßflächenzahl	§ 20 Abs. 2 BauNVO						
<b>o</b>	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO						
<b>SD, 35- 45°</b>	Satteldach - Dachneigung 35- 45°	§ 74 Abs. 1 LBO						
<b>Fld</b>	Flachdach	§ 74 Abs. 1 LBO						
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB						
<b>EFH 249,00 (m ü. NN)</b>	Erdgeschossfußbodenhöhe							
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 74 Abs. 1 LBO						
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO						
	Versorgungsfläche - Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB						

Kreis: Esslingen

Gemeinde: Deizisau

## BEBAUUNGSPLAN „SENIORENWOHNLAGE“

**Vorgänge:** Ortsbauplan im Brühl und Grabenwiesen

genehmigt 05.05.1950

**Der Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage" hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:**

- Planzeichnung M 1:500
- Textliche Festsetzungen

**Dem Bebauungsplan sind beigelegt:**

- Begründung zum Bebauungsplan

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (Bundesgesetzblatt I, S. 137) und zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (Bundesgesetzblatt I, S. 1902)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch den Artikel 3: Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

**Verfahrensvermerke:**

1. Aufstellungsbeschuß	gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	05.06.2000
2. Bekanntmachung der Aufstellung	gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.06.2000
3. Beteiligung der Bürger	gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	17.07. - 18.08.2000
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	17.07. - 18.08.2000
5. öffentliche Auslegung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.10. - 10.11.2000
6. Satzungsbeschuß	gemäß § 10 Abs.1 BauGB	21.11.2000

Deizisau, den 21.11.2000

Schmid  
Bürgermeister

7. Inkrafttreten	gemäß § 10 Abs. 3 Bau GB	08.12.2000
8. öffentlich ausgelegt beim Bürgermeisteramt Deizisau ab		08.12.2000

**Hinweise:**

	bestehende Grundstücksgrenze	
	bestehendes Gebäude	
<b>+ 247,90</b>	bestehende Geländehöhen	
<b>(D)</b>	denkmalgeschütztes Gebäude	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Alle Höhen im Neuen System !	

**Gefertigt:** Verbandsbauamt Plochingen  
**Fortgeschrieben:** Verbandsbauamt Plochingen  
Ky

Plochingen, den 09.06.2000  
Plochingen, den 12.09.2000