

**Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau**

**Bebauungsplan „Wert I – 5. Änderung“
und örtliche Bauvorschriften**

Textteil

Der Bebauungsplan „Wert I – 5. Änderung“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

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

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. 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

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO) und daher nicht zulässig

- | | |
|--|---|
| <p>2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 – 21a BauNVO</p> | |
| <p>2.1 Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO</p> | <p>Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 21 BauNVO). Entsprechend den Einschrieben im Plan.</p> <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden.</p> |
| <p>2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 3 BauGB
§ 23 Abs. 3 BauNVO</p> | <p>Baugrenze für oberirdische Anlagen.
Entsprechend den Festsetzungen im Plan.</p> |
| <p>2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB</p> | <p>Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf unter Berücksichtigung der Entwässerung von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe um ± 25 cm abweichen.
Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf die im Plan angegebenen Bezugshöhen bezogen.</p> |
| <p>2.4 Gebäudehöhen
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO</p> | <p>Die Gebäudefestsetzungen werden mit Höhenbeschränkung (mHB) als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen.</p> <p>Gebäudehöhe GH 1 max. = 9,25 m
 GH 2 max. = 6,25 m</p> <p>GH = Gebäudehöhe
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und Oberkante Dachkonstruktion.
Bei Flachdach – oberer Gebäudeabschluss (Oberkante Attika bzw. Brüstung).</p> |
| <p>3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 1 BauNVO</p> | <p>o = offene Bauweise</p> |
| <p>4. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> | <p>Hauptgebäudeorientierung entsprechend dem Planeintrag.</p> |
| <p>5. Flächen für Tiefgaragen, Carports und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p> | <p>Tiefgaragen (Tga), Carports (Carp.), überdachte Stellplätze (üSt) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.</p> <p>Tiefgaragen können ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zugelassen werden, wenn sie nicht als Terrassenfläche genutzt werden und eine ausreichende Überdeckung erhalten.</p> |

6. Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 14 Abs. 1 BauNVO
7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
§ 9 Abs. 25 a und 25 b BauGB
- 7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
§ 9 Abs. 25a BauGB

Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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.

8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung und Unterhaltung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

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 Behörde (Amt für 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.

6. 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.

7. Fluglärm

Der Geltungsbereich unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafen Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 55 - 60 dB (A).

8. Höhengsystem

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

9. Bauvorlagen

Für alle 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 der rechtskräftige Bebauungsplan "Wert I" vom 02.06.1971 im Rahmen der (Teil-)Aufhebung mit allen Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

Aufgestellt: 01.09.2006 / 16.01.2007 / 17.04.2007

Verbandsbauamt Plochingen

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wert I – 5. 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 Flachdächer (FD) zulässig.

1.2 Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten sind nicht zugelassen, ausgenommen technisch erforderliche Aufbauten (z.B. für Aufzüge, Solaranlagen, etc.) im Rahmen der Festsetzungen.

1.3 Dachdeckung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassenfläche genutzt werden, zu begrünen.

1.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände (Fassaden) sind zu verputzen. Bei untergeordneten Anbauten sind Verkleidungen aus Holz oder Metall zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen aus reflektierenden Materialien sowie glänzende und glasierte Oberflächen. Tiefdunkle oder grelle und grell-weiße Farbtöne und Leuchtfarben sind nicht zugelassen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Befestigung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten ist nur in wasserdurchlässiger Form (z.B. offenporige Pflaster- und Plattenbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, etc.) zulässig.

Ausnahmen für Behindertenparkplätze können zugelassen werden.

5. 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.

6. Einfriedigungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nur als Drahtgeflechtzäune ohne Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen. Sie sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (eingewachsener Zaun).

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Rankgerüste und –Zäune aus Holz, Metall und Drahtgitter als Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
und Abs. 3 Nr. 1 LBO

Im Planbereich sind geringfügige Veränderungen und Modellierungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Aufschüttungen bzw. Wiedereinbau von Erd-aushub bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Befestigte Grundstücksflächen wie Zugänge, Terrassen, Wege und sonstige Funktionsflächen sind aus 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 zum Bebauungsplan „Wert I“ vom 02.06.1971 im Rahmen der (Teil-)Aufhebung außer Kraft gesetzt.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen

01.09.2006 / 16.01.2007