KREIS : ESSLINGEN
GEMEINDE : DEIZISAU
GEMARKUNG : DEIZISAU

BEBAUUNGSPLAN

PLOCHINGER STRASSE

5. ÄNDERUNG

VORGÄNGE : Bebauungsplan Plochinger Straße 4. Änderung i. Kr. getr. 2.05.1986
" " " " 3. Änderung i. Kr. getr. 27.05.1982
" " " " 2. Änderung i. Kr. getr. 21.07.1972
" " " " 1. Änderung i. Kr. getr. 18.09.1970

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 (7) BauGB
- Bauland
- Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze — § 23 BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl / Baumassenzahl
Bauweise	Dachform/Neigung

Nutzungsschablone

- GI — Industriegebiet — § 9 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet — § 8 BauNVO
- GE — Eingeschränktes Gewerbegebiet — § 8 i.V. mit § 1(9) BauNVO
- 0,8 — Grundflächenzahl — § 19 BauNVO
- 20 — Geschoßflächenzahl — § 20 BauNVO
- 100 — Baumassenzahl — § 21 BauNVO
- g — geschlossene Bauweise — § 22 (3) BauNVO
- gen. Dfl. b 10° FLD — geneigte Dachflächen bis 10° Dachneigung und Flachdach — § 73 (1) LBO
- EFH 260.55 — Erdgeschoß-Fußbodenhöhe } max. Höhen
- OK Dach 275.55 (Traufhöhe) — Oberkante Dach (Traufhöhe) siehe Einzeleintrag } (Höhen im neuen System) — § 9 (2) BauGB
- 1227 — Verkehrsfläche (Fahrbahn) — § 9 (1) 11 BauGB
- Leitungsrecht für Hochspannungsleitungen der Energieversorgung Schwaben mit Schutzstreifen und der RAC Energie AG — § 9 (1) 21 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlage (Trafostation) — § 9 (1) 12 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung verschiedener Festsetzungen — § 1 (4) und § 16 (5) BauGB
- Ein- bzw. Ausfahrten — § 9 (1) 4 und 11 BauGB
- Pflanzgebot für Einzelbäume und Sträucher — § 9 (1) 25 a BauGB
- Pflanzbindung für Einzelbäume und Sträucher — § 9 (1) 25 b BauGB
- Flächen für Stellplätze — § 9 (1) 4 BauGB
- Sichtfeld — § 9 (1) 10 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
   - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093); sowie durch Einigungsvertrag v. 31.8.1990 i.V.m. Gesetz v. 23.9.1990 (BGBl. II S.885, 1093),
   - die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. November 1983 (GBl. S 779) ber. GBl. 1984 S 519, geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S 51) und 22. Februar 1988 (GBl. S 94) sowie 17.12.1990.
   - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S 132 ff).
   - die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.463, 1991 S 1333).

Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht.
Esslingen a.N. den 17. Dez. 1991
Landratsamt
Schmid

LANDRATSAMT ESSLINGEN
15. JAN. 92
EINGANG 4

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

2.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB und BauNVO

2.1.2 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 8 u.9 BauNVO 1990

Gewerbegebiet § 8 BauNVO und eingeschränktes bzw. gegliedertes Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V. mit § 1(4) BauNVO, wobei im eingeschränkten bzw. gegliederten Gewerbegebiet nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.
Industriegebiet § 9 BauNVO

Im GE nicht zulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
§ 1(6) Nr.1, § 8(3) Nr.2 BauNVO
2. Anlagen für sportliche Zwecke
§ 1(5), § 8(3) Nr.1 BauNVO
3. Vergnügungsstätten
§ 1(6) Nr.1 § 8(3) Nr.3 BauNVO
4. Einzelhandelsbetriebe
§ 1(5) u. (9) BauNVO.
Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von eigenproduzierten Waren auf untergeordneter Fläche.
§§ 1(5+9), 8(2) BauNVO.

Im GI nicht zulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
§§ 1(6) 9(3) Nr.2 BauNVO.
2. Einzelhandelsbetriebe
§ 1(5) und (9) BauNVO.
Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von eigenproduzierten Waren auf untergeordneter Fläche.
§§ 1 (5+9), 9 (2) Nr.1 BauNVO.

2.1.3 Bauweise
§ 22 (3) BauNVO

Geschlossene Bauweise

2.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB
§ 16 (3) BauNVO

Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen und die Dachbegrenzungen werden als Höchstgrenzen festgesetzt.
Die eingetragenen Normalhöhen beziehen sich auf das neue Höhensystem.

2.1.5 Garagen und Überdachte Stellplätze
§ 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Überdachte Stellplätze sind nur auf den Baufeldbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind offene Stellplätze nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.1.6 Pflanzgebot
§ 9 (1) 25 a BauGB

Die im Plan eingetragenen Einzelbäume und Sträucher sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Siehe Pflanzliste.
Es sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
Der Standort der Bäume kann der Örtlichkeit angepaßt werden, ohne dabei die Anzahl der angegebenen Bäume und Sträucher zu verringern.

Pflanzliste für Hochstämme
Acer Platanoides - Spitzahorn
Corylus Columa - Baumhasel
Fraxinus Excelsior - Esche
Quercus Robur - Stieleiche
Prunus Padus - Traubenkirsche
u.ä.

Sträucher
Cornus Sanguinea - Hartriegel
Corylus Avellana - Hasel
Cornus Mas - Kornelkirsche
Euonymus-Europaeus - Pfaffenhütchen u.ä.
Radiagehölze sind unzulässig.

2.1.7 Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 b BauGB

Die bestehende Bepflanzung entlang der Plochinger- / und Zeppelinstraße ist zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
Es müssen die in 2.1.6 aufgeführten Arten verwendet werden.

2.1.8 Sichtfelder
§ 9 (1) 10 BauGB
(von der Bebauung freizuhaltende Flächen)

Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedigungen sind nur bis 0,70 m, bezogen auf die Straßenoberkante, zugelassen

3.1.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1.2 Dachform und Gestaltung der Dächer
§ 73 (1) 1 LBO

Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:
Sedum album - Schnee-polster
Sempervivum tectorum - Dachwurz
Petrophagia saxifraga - Steinnelke
einlang des äußeren Dachrandes
Nailea elliata - Perlgras

Bei wesentlichen Veränderungen von Dächern bereits bestehender Bauten sind diese ebenfalls in der angegebenen Weise zu begrünen.

3.1.3 Äußere Gestaltung der Gebäude
§ 73 (1) 1 LBO

Die Gebäude sind zu verputzen und mit baulichen Vorkehrungen zur Fassadenbegrünung zu versehen.

Die entsprechenden Begrünungsmaßnahmen sind wie folgt auszuführen:

Alle 20 m laufende Außenwand ist an einem Rankgerüst mindestens 1 Pflanze zu pflanzen und zu unterhalten.
Folgende Sorten sind zu verwenden:
Clematis Vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Clematis Montana - Rubens - Anemonenwaldrebe - Efeu und Wilder Wein
Wisteria Sinensis - Blauregen u.ä.

Bei wesentlichen Veränderungen von bestehenden Fassaden sind diese ebenfalls wie angegeben zu begrünen.

3.1.4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen)
§ 73 (1) 5 LBO

Sämtliche Freiflächen mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und notwendigen Stellplätzen sind zu bepflanzen und zu begrünen.

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Die Bäume können auch in Gruppen gepflanzt werden, siehe Pflanzgebot 2.1.6.

3.1.5 Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO

Entlang der Straßenbegrenzungslinie - Plochinger-/Zeppelinstraße - Mauern bis max. 0,70 m hoch sowie Hecken bis max. 2,00 m hoch. Entlang den sonstigen Grundstücksgrenzen eingegrünter Maschendrahtzaun bis max. 2,00 m hoch. Der Zaun ist so zu setzen, daß beidseitig die Bepflanzung erfolgen kann.
Ausgenommen Ziff. 2.1.8.

3.1.6 Werbeanlagen
§ 73 (1) 1 und 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an den Baufeldbezogenen der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen über Dach und gegen den Außenbereich sind unzulässig.

3.1.7 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 (2) 2 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

3.1.8 Verkehrsfläche und Stellplätze
§ 9 (1) 4 u.11 BauGB

Die Feldwege im Osten und Süden des Planbereiches sowie **die Stellplätze** müssen in **wasserdurchlässiger** (unversiegelter) Bauweise angelegt werden.

4. Hinweise:

4.1 Wasserrechtsverfahren

Bei einer vorübergehenden Grundwasserabsenkung und angetroffener Quellen und Hangwasseraustritten ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

4.2 Feuerwehrzufahrten

In den örtlichen Baugesuchen ist die Anfahrtsmöglichkeit und die evtl. Anleiterbarkeit für die Feuerwehr nachzuweisen.

4.3 Freileitungen
§ 9 (1) 13 und 24 BauGB

Der Schutzstreifen der 380-kV-Freileitung kann nur in beschränkter Weise und nur in Einvernehmen mit der EVS bebaut bzw. genutzt werden.
Es sind besondere brandschutztechnische Maßnahmen einzuhalten.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle seitherigen Festsetzungen ungültig.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß des Gemeinderats gem. § 2 (1) BauGB 24.4.1990
2. Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB 4.5.1990
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB 14.1.1991
4. Als Entwurf laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 gem. § 3 (2) BauGB vom 25.10.91 öffentlich ausgelegt von 13.9.91 bis 18.6.1991
5. Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am 3.9.1991 gem. § 10 BauGB
6. Anzeige gem. § 11 BauGB an Landratsamt mit Schreiben vom 16.09.1991 Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.
7. In Kraft getreten am 10.01.1992 11. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1/1992 gem. § 12 BauGB
8. Öffentlich ausgelegt beim Bürgermeisteramt ab 10.01.1992

Deizisau, den 10.01.1992

Schmid
Bürgermeister

Ausgefertigt
Plochingen, den 11.12.1990 / 29.04.1991 / 26.08.1991
Gemeindeverwaltungsverband Plochingen
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND PLOCHINGEN
731 Plochingen, Schulstraße 5, Postfach 1327

