

**Bebauungsplan „Kepler-/Olgastraße“  
und örtliche Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan „Kepler-/Olgastraße“**

**Textteil**

Der Bebauungsplan „Kepler-/Olgastraße“ 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. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie durch Art. 1, 2 und 3 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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 BauGB und BauNVO**

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 BauGB  
§§ 1 – 15 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO)

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



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
  - Reformwaren
  - 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 sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 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 BauNVO)
4. Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

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 Gebäudehöhe entsprechend Ziffer 3

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.

3. Höhe der baulichen Anlagen  
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen mit Höhenbeschränkung (mHB) entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.

Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachkonstruktion.



bei Flachdach	- oberer Gebäudeabschluss (Oberkante Attika o. Brüstung)
bei Sheddach	Gebäude Oberkante (Oberer Abschluss Shedkonstruktion).
bei flachgeneigtem Dach	- Oberkante Dachkonstruktion (First).

Die max. Gebäudehöhen (GH max) sind in Metern über NN (Normalnull) festgesetzt.

Die Höhen sind bezogen auf die Oberkante der Dachkonstruktion.

bei Flachdach	- oberer Gebäudeabschluss (Oberkante Attika o. Brüstung)
bei Sheddach	Gebäude Oberkante (Oberer Abschluss Shedkonstruktion).
bei flachgeneigtem Dach	- Oberkante Dachkonstruktion (First).

4. 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, östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Flst.Nr. 1610/3 und Flst.Nr. 1610/4 Gebäude und bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
§ 9 Abs. 3 BauGB  
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Baugrenze für oberirdische Anlagen

6. Stellung der baulichen Anlagen  
§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Hauptgebäuerichtung entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.  
Die Hauptgebäuerichtung bzw. Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
i.V. mit § 12 BauNVO

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO können offene Stellplätze ausnahmsweise außerhalb der Bau- fenster zugelassen werden, sofern keine sonstigen Festsetzungen verletzt werden.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen  
§ 9 Abs. 25 a und 25 b BauGB  
i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB

- 8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume  
§ 9 Abs. 25 a BauGB

An den durch Pflanzgebot festgesetzten Standor- ten sind Einzelbäume als großkronige, standort- gerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume – Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen



- 8.2 Pflanzgebot für nicht überbaute Grundstücksflächen  
§ 9 Abs. 25 a BauGB

und dauerhaft zu unterhalten.  
Im Bereich von Stellplätzen entlang der Straßen ist je angefangene 4 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen.

Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Soweit Baumstandorte in versiegelten Flächen liegen, sind Pflanzbeete von mindestens 8 m<sup>2</sup> bzw. entsprechende Baumscheiben anzulegen und zu unterhalten.

- 8.3 Pflanzgebot für Dachflächen  
§ 9 Abs. 25 a BauGB

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, naturnah flächenhaft zu begrünen.

Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind bis zu einer Breite von max. 10 m zulässig.

Flachdächer sind mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

- 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.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung des Straßen bzw. -Wegekörpers entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke, Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Die Nutzung dieser Einrichtungen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentümer vorbehalten.

## 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 bzw. bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an Ihrer Erkundung aus wissenschaftlichen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.

3. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Belastungen des Bodens bekannt.  
Wenn bei Baumaßnahmen Verunreinigungen des Untergrundes bzw. entsorgungsrelevante Belas-

- tungen des Bodens festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – beim Landratsamt Esslingen einzubeziehen.
4. Geologische Verhältnisse
- Im Hinblick auf die vorhandenen Untergrundverhältnisse wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung – Anfertigung eines ingenieurgeologischen Gutachtens – empfohlen.
5. Grundwasser
- 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. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind genehmigungspflichtig und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Es wird empfohlen die Grundwassersituation orientierend zu klären.
6. Fluglärm
- Das Plangebiet unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafens Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von ca. 60 db(A) nach Maßgabe der DIN 45643.
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.
- Bei der Planung von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen im Bereich der Telekommunikationslinien darf keine Gefährdung auf vorhandene Telekommunikationsanlagen ausgehen. Auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird hingewiesen.
9. Regenerative Energienutzung
- Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie etc) ist erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
10. Höhengystem
- Die Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System" (N-System)



### **C. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Plochingen Straße – 4. Änderung " vom 02.05.1986 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben. Alle bisherigen Vorschriften werden außer Kraft gesetzt.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen

24.07.2006 / 15.10.2007 / 22.01.2008



**Örtliche Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan „Kepler-/Olgastraße“  
§ 74 LBO**

**Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

**Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:**

- 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)

**1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

**1.1 Fassadengestaltung  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Fassaden sind in blendfreien Materialien und in gedeckten Farben auszuführen. Tiefdunkle oder grelle Farbtöne und Leuchtfarben sind unzulässig.

Fassaden deren Wandflächen von je 200 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit standortgerechten Pflanzenarten (Rankwerk, Kletterpflanzen) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**1.2 Dachform  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Zulässig sind Flachdächer, flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 12 °, sowie Sheddächer.

**1.3 Dachdeckung  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Dächer und Sheddächer sind in blendfreien Materialien herzustellen.

**2.0 Werbeanlagen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und des Vertriebs, sowie als Hinweisschilder zugelassen.

Sie sind am Gebäude oder als freistehende Werbetafel zu erstellen.

Die max. Gebäudehöhen dürfen durch freistehende bzw. auf das Dach aufgeständerte Werbeanlagen nicht überschritten werden.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht und grellen Farben sind nicht zulässig.



**3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem, offenporigem Belag (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterterrassen o.ä.) anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahmen für Behindertenparkplätze können zugelassen werden.

Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze unter LKW-Befahrung und Ladevorgängen sind zu befestigen.

Stützmauern sind als Hangsicherung zulässig, sofern diese begrünt werden.

**4.0 Einfriedungen**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind als offene Einfriedungen – z.B. Maschendraht-/Stahlgitterzäune, Drahtgeflecht – bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen mindestens 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen.

**5.0 Standorte für Abfallbehälter**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzung gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

**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 werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Plochinger Straße – 4. Änderung“ vom 02.05.1986 aufgehoben.



# Landkreis Esslingen

## Gemeinde Deizisau

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kepler - / Olgastraße“

#### Verfahrensvermerke:

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss<br>§ 2 Abs. 1 BauGB   | vom        | 10.07.2007               |
| 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit<br>§ 3 Abs. 1 BauGB                        | vom<br>bis | 06.08.2007<br>10.09.2007 |
| 3. Unterrichtung der Behörden und<br>der Träger öffentlicher Belange<br>§ 4 Abs. 1 BauGB | vom<br>bis | 06.08.2007<br>10.09.2007 |
| 4. Öffentliche Auslegung<br>§ 3 Abs. 2 BauGB   | vom<br>bis | 22.10.2007<br>23.11.2007 |
| 5. Satzungsbeschluss Gemeinderat<br>§ 10 Abs. 1 BauGB                                    | am         | 22.01.2008               |
| 6. In-Kraft-Treten durch Bekanntmachung<br>§ 10 Abs. 3 BauGB                             | am         | 25.01.2008               |

#### Ausfertigungsvermerke:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften des Bebauungsplans „Plochinger Straße – 4. Änderung“ vom 02.05.1986 außer Kraft.

Deizisau, den 28. Jan. 2008

  
Schmid  
Bürgermeister





## Zeichenerklärung



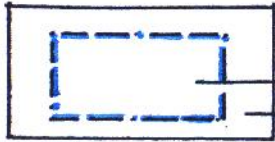
Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB



Baugrenze

§ 23 Abs. 3 BauNVO



Bauland  
überbaubare Grundstücksfläche  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

§23 BauNVO

Baugebiet                      Höhenbeschränkung  
Grundflächenzahl  
Bauweise                      Dachform/Neigung

Nutzungsschablone

GE

Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

GEE

Eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

0,8

Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

GH max. = 279,21

Gebäudehöhe (Höchstgrenze)

§ 18 BauNVO

a

Abweichende Bauweise

§ 22 Abs. 4 BauNVO

FD

Flachdach (begrünt)

§ 9 Abs. 4 BauGB

FGD

Flachgeneigtes Dach (DN max. 12°)

in Verb. mit § 74 LBO

SHD

Sheddach

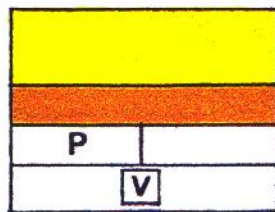


Gebäudehaupttrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

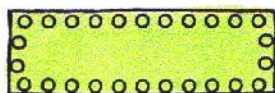
Verkehrsflächen  
mit Angaben für die Aufteilung

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
in Verb. mit § 125 BauGB



Fahrbahn

Gehweg  
Öffentliche Stellplätze und Zufahrten  
Verkehrsgrün



Flächenhaftes Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Pflanzbindung für Einzelbäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Pflanzgebot für Einzelbäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher  
Nutzungen

§ 16 Abs. 5 BauNVO





Pflanzbindung für Einzelbäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Pflanzgebot für Einzelbäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

## Hinweise



Bestehendes Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenze



Neu geplante Grundstücksgrenze

3055/1

Flurstücksnummer

x 252,95

Geländehöhen



Besteh. Böschung

**Gefertigt: Verbandsbauamt Plochingen**

**20.07.2007 / 04.10.2007 / 15.10.2007 / 22.01.2008**