(22

Gemeinde Deizisau
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan

„Schulstraße, Brunnenstraße, Kirchstraße“

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:
Pfullingen, den 24.07.2019

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Schulstraße, Brunnenstraße, Kirchstraße“ Gemeinde Deizisau

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Rechtsverordnungen:
Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

   Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

1.1. **WA 1-3 - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5-6) BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 (2) Nr.1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§4 (2) Nr.2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr.3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr.1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr.2 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr.4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen.

Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Maximale Traufhöhe (TH)
- Maximale Firsthöhe (FH)

2.1. Zulässige Grundfläche (GRZ, § 19 BauNVO)

a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

b. Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu 0,9.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

a. Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

b. Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert durch die Traufhöhe und die Firsthöhe. Sie gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

c. Traufhöhe: Gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der jeweiligen Trauflänge einzuhalten. Sie darf auf 1/3 der jeweiligen Trauflänge um max. 2,0 m überschritten werden.

   Hinweis:
   Gründe für Überschreitungen auf bis zu 1/3 der Gebäudelänge können Rücksprünge, Quergiebel oder Dachgauben sein.

d. Firsthöhe: Gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel.

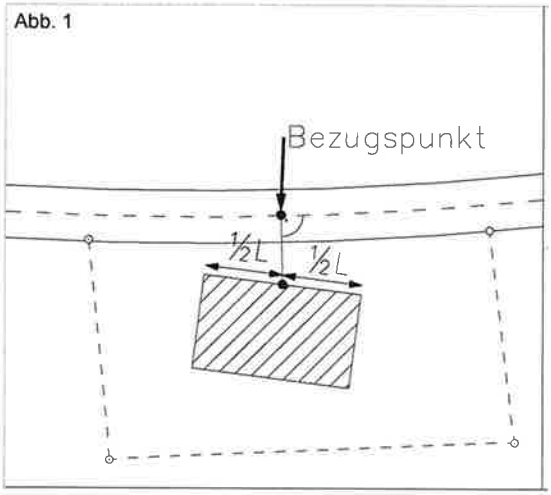
2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

a. Die Bezugshöhe ist durch Planeinschriebe festgelegt. Von dieser kann um +/- 0,5 m abgewichen werden.

b. Ist keine Bezugshöhe angegeben, ist für die Angabe der maximalen Trauf- und Firsthöhen die Straßenachse in der Gebäudemitte (Abb. 1) maßgebend.

c. Ist ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen, so ist die höher gelegene Straße maßgebend.

Abb. 1



3. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und der Nutzungsschablone.

o = offene Bauweise
a = abweichende Bauweise

b. Abweichende Bauweise:
Die abweichende Bauweise entspricht den Regelungen der offenen Bauweise nach § 22 (1) BauNVO) mit folgender Abweichung:
- Solange Gebäude und Garagen innerhalb der Baugrenze liegen, dürfen die Abstandsflächen unterschritten werden.
- Sofern an einer seitlichen Grenze vom Nachbarn bereits angebaut worden ist, muss an diese Seitengrenze angebaut werden.
- Eine Befensterung ist auch bei Grenzbau zulässig, so lange ein Abstand von 5 m von Gebäudewand zu Gebäudewand eingehalten wird.

4. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

a. Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. (Nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

b. Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen, sofern die vorhandene Bebauung nicht eine andere Bauweise erfordert.

c. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen. Der Nebenfirst muss mindestens 80 cm (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

a. Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 (1) und (2) BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

6.1 Nebenanlagen

a. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind generell zulässig.

b. Mehr als eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes (Nebengebäude) auf einem Baugrundstück ist unzulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.

c. Nebenanlagen in Form eines Gebäudes (Nebengebäude) sind in den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Hinterkante Gehweg und Baugrenze) nicht zulässig. Ansonsten sind Nebengebäude sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

d. Nicht zulässig sind Nebengebäude mit Aufenthaltsräumen.

e. Nebengebäude dürfen eine Größe von 15 cbm umbauten Raumes nicht überschreiten.

6.2 Garagen und Stellplätze

a. Tiefgaragen sind im gesamten Planbereich zulässig. Sie müssen eine Erdüberdeckung von 50 cm aufweisen. Im Bereich von Terrassen ist diese Erdüberdeckung ausnahmsweise nicht erforderlich.

b. Oberirdische Garagen, offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Carports sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den vorgesehenen Flächen für Garagen / Carports.

c. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

a. Wasserdurchlässige Beläge
Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien gem. der Festsetzung in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 3 herzustellen.

b. Artenschutz
Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

8.1 Pflanzgebot für Bäume öffentlicher Raum (Pfg 1)

a. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind einheimische und standortgerechte, hochstämmige Bäume (Pflanzliste 8.3, Stammumfang mind. 20/25) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen zu den eingezeichneten Standorten sind zugelassen.

8.2 Pflanzbindung (Pfb 1)

a. Die im Plan gekennzeichneten, bestehenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen (Pflanzliste 8.3) zu ersetzen.

8.3 Pflanzliste

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus rbour	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

9. Flächen für Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

a. FR = unterirdisches Fahrrecht zur Erschließung der Tiefgarage zugunsten des jeweiligen Nachbargebäudes (siehe Planeinschrieb)

10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

a. Die genaue Abgrenzung der zweckbestimmten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen, ebenso die genauen Standorte der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

a. Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

Bebauungsplan „Schulstraße, Brunnenstraße, Kirchstraße“ Gemeinde Deizisau

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1. Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

a. Die Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen. Der Anteil von Flachdächern (0°-10°) und Dachterrassen sind auf maximal 25 % der Grundfläche des Gebäudes beschränkt.

b. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind mit einem begrünten Flachdach zu versehen.

c. Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

d. Überdachte Stellplätze und Garagen, die nicht in Gebäude integriert sind, sind mit Satteldach oder Flachdach zulässig.

e. Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind zu begrünen.

1.2. Dachaufbauten

a. Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
   - Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens ½ der dazugehörenden Dachlänge betragen.

- Der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.
- Die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

b. Der Einbau von Solaranlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung ist zulässig.

1.3. Fassadengestaltung

a. Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holzverschalungen zu versehen. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1 - 15 und 80 - 100).

2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in einer max. Größe von 1,00 qm zulässig.

b. Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht und Werbeanlagen in Kastenkörpern.

c. Werbeanlagen sind auf die der Straßen zugwandten Seite sowie auf die Erdgeschossebene zu beschränken.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

a. Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

b. Nicht zulässig sind:
- Beläge aus wassergebundener Decke
- Pflasterungen ohne Abstandshalter
- Kunststoffelemente

4. Stützmauern und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

a. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Stützmauern nur ausnahmsweise, aufgrund der topografischen Verhältnisse, zugelassen werden.

b. Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Straße unzulässig.

c. Im sonstigen Plangebiet sind Einfriedungen nur mit Hecken und Zäunen bei beidseitigem Bewuchs zulässig. Niedere Sockelmauern bis 0,30 m können zugelassen werden. Die Gesamthöhe ist auf 1,50 m beschränkt.

d. Nicht-heimische Heckensorten sind unzulässig.

5. Aufschüttungen (§ 74 (1) Nr. 3 und § 74 (3) Nr. 1 LBO)

a. Aufschüttungen sind zulässig, soweit die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nicht überschritten werden.

7. Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) Nr.4 LBO)

a. Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne oder an das Breitbandkabel möglich ist, ist je Gebäude nicht mehr als eine Außenantenne zulässig.

b. Antennen, die auf dem Dach angebracht werden, dürfen die Oberkante des Firstes nicht überschreiten.

c. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Das Gebäude Schulstraße 1 ist ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

D. Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.15 „Erweiterung Schulstraße“, rechtskräftig seit 08.05.1964, außer Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 58 „Martinstraße/Breite Straße“ wird im östlichen Planbereich überplant, rechtskräftig seit 07.04.2009.

E. Hinweise und Empfehlungen

1. Archäologische Denkmalpflege

Es wird vorsorglich auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 84.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Geplante Maßnahmen zu Gebäudeabbrüchen und -neubauten sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps.bwl.de) vorgelegt werden.

Vor der Aufnahme jeglicher Abbruchtätigkeit kann die Begutachtung der vorhandenen Gewölbekeller in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart notwendig werden. Die bauhistorische Untersuchung ist durch einen freien Bauarchäologen/-forscher durchzuführen und durch die Bauherrschaft in Auftrag zu geben und zu finanzieren. Ein Exemplar der anzufertigenden Dokumentation erhält das Regierungspräsidium Stuttgart - Archäologische Denkmalpflege kostenfrei zu Archivierungszwecken. Erst nach Eingang der Dokumentation an die oben benannte Adresse kann der Abbruch bis auf Erdgleiche erfolgen.

Für beabsichtigte Neubauplanungen kann im Einzelfall eine abschließende Stellungnahme erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. bestehende Keller und Grubenanlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan, oder mittels Vorlage historischer Bauakten ersichtlich werden. Im Weiteren sollen evtl. vorliegende Ergebnisse/B0hrprotokolle der Baustellenerkundung als sachdienliche Information und zur fachlichen Bewertung auch der Archäologischen Denkmalpflege zugänglich gemacht werden. Vorsorglich wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass mit bauseits zu finanzierenden und zu beauftragenden archäologischen Prospektionen und Rettungsmaßnahmen gerechnet werden muss.

2. Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend, nach seiner Eignung getrennt, einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben, in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern und z.B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzutragen.

Böden in künftigen Grünflächen und Flächen für Regenwasserrückhaltung sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Bauende zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Wird bei Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich oder optisch) auffälliges Bodenmaterial angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft – (Tel. 0711 3902-42081, Wasserwirtschaft@lra-es.de) zu benachrichtigen.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Trossingen-Formation (Knollenmergel) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Gesteine der Trossingen-Formation sind generell rutschungsanfällig. Dies sollte in Hanglage oder bei der Anlage von breiten oder tiefen Baugruben berücksichtigt werden.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist in ähnlicher Hanglage eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete ca. 500 m westlich des Plangebietes eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier — Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verweisen und im

Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden—Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

4. Grundwasserschutz

Bauliche Anlagen sind so zu planen beziehungsweise zu erstellen, dass keine wasserrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen. Für Erdaufschlüsse (zum Beispiel Bohrungen zur Baugrunderkundung oder für Tiefgründungen) ist eine Bohranzeige nach § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg erforderlich.
Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser sind die Bauarbeiten, die zum Grundwasseraufschluss geführt haben, sofort einzustellen und das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – umgehend zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei einer vorübergehenden Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist jedoch die Durchführung eines Wasserrechtsgesuches erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind dem Landratsamt – untere Wasserrechtsbehörde – einzureichen.

5. Abwasserleitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserbeseitigung

Nach §§ 55 Absatz 2 WHG ist unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig dezentral zu entsorgen. Oberflächenwasser ist in der Fläche, in der es entsteht zurückzuhalten oder soweit möglich zu versickern. Es ist ein Retentionsvolumen von 30 l/m^2 neu befestigter Fläche zu schaffen, Dachbegrünungen können auf dieses Volumen angerechnet werden. Außerdem sind offene, nicht überdachte Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

6. Habitatpotenzialanalyse

Die Habitatpotenzialanalyse ergab folgendes:
Es kann bei einem Teil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten(gruppen) ein Vorkommen im Planungsgebiet bzw. ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ohne weitere Untersuchungen ausgeschlossen werden. Bei Freibrütern unter den Brutvögeln können Individuenverluste (Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch eine Durchführung von evtl. notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar vermieden werden. Evtl. betroffene Nistkästen sind an erhalten bleibende Bäume im Umfeld umzuhängen.

Durch im Rahmen des Bebauungsplanvorhabens durchgeführte Gebäudeabbrüche kann sich eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten

ergeben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dabei Tiere dieser beiden Artengruppen getötet sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden.

Zur Erfassung von Brutplätzen von Gebäudebrütern ist eine Brutvogelkartierung erforderlich. Diese sollte vier Durchgänge zwischen April und Mitte Juni umfassen.

Entsprechende Untersuchungen sind an den Gebäuden mit konkret bestehender Bauabsicht durchzuführen. Eine mögliche Betroffenheit von Fledermausquartieren kann evtl. bereits im Rahmen einer eingehenden Untersuchung der relevanten Gebäude abgeklärt werden. Bei Vorhandensein von unzugänglichen Bereichen (z.B. hinter der Fassade) können auch abendliche Ausflugkontrollen bzw. morgendliche Schwärmkontrollen erforderlich werden. Diese umfassen in der Regel drei Durchgänge während der Hauptreproduktionsphase im Juni und Juli. Können Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden, sind zudem noch zwei Begehungen im September und Oktober durchzuführen. Um mögliche Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden, sollten die Gebäudekontrollen rechtzeitig, vor Beginn der Reproduktionsphase, vorgenommen werden.

7. Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

Zur Vermeidung der Anlockung nachtaktiver Insekten sollen in den Außenanlagen nur Lampen eingesetzt werden, die sowohl lediglich nach unten abstrahlen als auch insektendicht gestaltet sind. Der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel mit dimmbaren und warmweißen LED-Lampen (max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) wird empfohlen.

8. Nutzung der Solarenergie

Um den Anforderungen der angestrebten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) gerecht zu werden und dem Grundsatz des Einsatzes von erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) zu entsprechen, wird allgemein die Nutzung von Solarmodulen auf den Dachflächen empfohlen. Um Insektenpopulationen zu schützen, sollen die Photovoltaikmodule einen Reflexionsgrad von polarisiertem Licht von 6 % (je Solarglasseite ca. 3 %)
haben. Es sind entspiegelte Module zu verwenden.

9. DIN-Normen

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden technischen Regelwerke (DIN-Normen) sind bei der Gemeinde Deizisau, Abteilung Bauen, Infrastruktur und Bau-

technik, Am Marktplatz 1, 73779 Deizisau, während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die genannten DIN-Vorschriften sind auch beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich.

F Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB		
1.	Vorberatung des Ausschusses für Technik und Umwelt	**23.04.2018**
2.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Gemeinderates	**24.04.2018**
3.	Bekanntmachung	**04.05.2018**
Auslegungsbeschluss §§ 3 und 4 BauGB i.V.m. § 13a BauGB		
4.	Vorberatung des Ausschusses für Technik und Umwelt	**08.04.2019**
5.	Auslegungsbeschluss des Gemeinderats	**09.04.2019**
6.	Bekanntmachung der Auslegung	**18.04.2019**
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	**29.04.2019-31.05.2019**
8.	Beteiligung der Behörden und TöB	**29.05.2019-05.07.2019**
Satzungsbeschluss § 10 BauGB		
9.	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	**17.09.2019**
10.	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und damit Eintritt der Rechtskraft 07.05.2021	Thomas Matrohs Bürgermeister

Aufgestellt: Pfullingen, den 24.07.2019
citiplan GmbH

i.A. Oliver Strobel
M. Eng. Stadtplaner

Ausgefertigt:

Deizisau, den 05.05.2021 .....

.....
Thomas Matrohs
Bürgermeister