41 b

Landkreis Esslingen

Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan „Goethestraße – 2. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften

Textteil

Der Bebauungsplan „Goethestraße – 2. Änderung“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

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

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

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

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 21 BauNVO). Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) ist für einzelne Grundstücke (Mittelgrundstücke) eine Überschreitung der GRZ ausnahmsweise zulässig (§ 17 Abs. 2 BauNVO), wenn die überbaubare Grundfläche auf dem Gesamtgrundstück der Hausgruppe (Reihenhausbebauung) eine GRZ von 0,4 nicht überschreitet.

Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 (1) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 3 BauGB
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Baugrenze für oberirdische Anlagen.
Entsprechend den Festsetzungen im Plan.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf unter Berücksichtigung der Entwässerung von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe um ± 25 cm abweichen.
Die festgesetzten Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen sind auf die im Plan angegebenen Bezugshöhen bezogen.

2.4 Gebäudehöhen
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die Gebäudefestsetzungen werden mit Höhenbeschränkung (mHB) als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen.

TH = 6,00 m FH = 11,00 m
Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen um max. 1,5 m unterschritten werden.

Traufhöhe (TH)
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH)
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und der Oberkante First

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 1 BauNVO

o = offene Bauweise
Im Sinne der offenen Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (DH) und Hausgruppen (H) zulässig

4.	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) entsprechend dem Planeintrag.
5.	Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	Tiefgaragen, Garagen (Ga), Carports (Carp.), überdachte Stellplätze (üSt) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragen können ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden und sie eine für Bepflanzungen ausreichende Überdeckung erhalten.
6.	Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO	Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
7.	Geh- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	GR + LR = mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Angrenzer zu belastende Flächen. Leitungsrecht zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
8.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 25a und 25 b BauGB	
8.1	Pflanzgebot für Einzelbäume § 9 Abs. 25 a BauGB	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.
9.	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) durzuführen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind genehmigungspflichtig und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.
6.	Niederschlagswasser	Die Nutzung und das Auffangen bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV) ist eine solche Anlage bei Inbetriebnahme beim Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Wasser besitzt keine Trinkwasserqualität. Es besteht das Erfordernis der strikten Trennung und Kennzeichnung einer Nichttrinkwasser-Versorgungsanlage von der Trinkwasser-Hausinstallation bzw. vom Trinkwassernetz.
7.	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.
8.	Fluglärm	Der Geltungsbereich unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafen Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 55 - 60 dB (A)
9.	Höhensystem	Die Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System" (N-System)

10. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen einen Freiflächengestaltungsplan enthalten mit Angaben über befestigte Flächen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze), Pflanzflächen mit Pflanzvorschlägen und Einfriedigungen.

C. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Goethestraße – 1. Änderung" vom 20.11.1992 im Rahmen der (Teil-)Aufhebung mit allen Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 01.09.2006 / 16.01.2007 / 02.11.2007