

**LANDKREIS: ESSLINGEN**  
**GEMEINDE: DEIZISAU**  
**GEMARKUNG: DEIZISAU**



## **BEBAUUNGSPLAN „Hofstraße / Holderstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Teil B - Textteil**

**Städtebauliche Planung:** burkle / hahneemann Architekten Vogelsangstraße 12 70176 Stuttgart  
Telefon 0711-6368070 Telefax - 6201725

**Gefertigt:**

Deizisau, den 03.07.2001 / 29.10.2001  
04.02.2002



**METZGER G m b H**  
**VERMESSEN+PLANEN**  
Marktstraße 6  
73779 DEIZISAU  
Tel. 07153 / 8292-0  
Fax 07153 / 8292-20

### **VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschuß § 2 Abs. 1 BauGB	am 31.10.2000	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am 27.10.2000	
Beteiligung der Bürger § 3 Abs.1 BauGB	vom 09.07.2001	bis 10.08.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.1 BauGB	vom 09.07.2001	bis 10.08.2001
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am 30.10.2001	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB	vom 19.11.2001	bis 21.12.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 3 Abs.2 BauGB	vom 19.11.2001	bis 21.12.2001
Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am 05.02.2002	
Bekanntmachung des Inkrafttretens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am 08.02.2002	

### **AUSFERTIGUNGSVERMERKE**

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.  
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

DEIZISAU, den 25. Feb. 2002



*[Handwritten signature]*  
1. stv. Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bebauungsplan „Hofstraße / Holderstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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 19.12.2000 (GBl. S. 761)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.1 BauGB

- |   |   |
|---|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  | Entsprechend den Einschrieben im Plan<br>MI = Mischgebiet mit Einschränkungen (§ 6 BauNVO)<br>Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (§ 6 Abs.2 Ziff. 6-8 und Abs.3 BauNVO) nicht zulässig. (§1 Abs. 5 u. 6 Ziff. 1 und Abs. 9 BauNVO .   |
| 2. Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  | Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO<br>Entsprechend den Einschrieben im Plan<br>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0.8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).  |
| 3. Bauweise<br>§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB   | Entsprechend den Einschrieben im Plan.<br>o = offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO  |
| 4. Stellung der baulichen Anlagen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB   | Die im Plan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.   |
| 5. Flächen für Garagen /Carports<br>offene Stellplätze, Tiefgaragen<br>mit ihren Einfahrten<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB | Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen (Ga), / Carports (Cp) sowie offene Stellplätze (St) nur zulässig:<br>- in der überbaubaren Fläche<br>- in den eigens dafür festgelegten Flächen<br>offene Stellplätze sind außerdem zulässig:<br>- auf den mit Ga und Cp ausgewiesenen Flächen<br>- vor den Garagen<br>Tiefgaragen (Tiga) mit ihren Einfahrten sind zulässig:<br>- in der überbaubaren Fläche<br>- in den eigens dafür festgelegten Flächen. |
| 6. Geh, Fahr- und Leitungsrechte<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB   | Die im Plan mit gr, fr, lr gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh, Fahr oder Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Gemeinde oder Versorgungsträger belastet.   |



7. Pflanzgebot, Pflanzbindung  
§ 9 Abs.1 Nr.25 a + b BauGB

1. Pfg Pflanzgebot Einzelbäume (Hochstammbaum)  
An den gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, großkronige, heimische Laubbäume / Obstbäume zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort kann geringfügig von dem im Lageplan dargestellten Standort abweichen.

2. Pfb Pflanzbindung Einzelbäume (Hochstammbaum)  
An den gekennzeichneten Standorten sind die Hochstammbäume (Laubbäume / Obstbäume) dauernd zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen  
§ 9 Abs.2 BauGB

Die im Plan eingetragenen Höhen über NN sind die Bezugshöhen für die unter Ziffer 9 festgesetzten Gebäudehöhen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH / Rohdecke) darf unter Berücksichtigung der Entwässerung von der im Plan eingetragenen Bezugshöhe um +/- 50 cm abweichen.

9. Gebäudehöhen  
§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen m.HB. (= mit Höhenbeschränkung) werden als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen um max. 1.00 m unterschritten werden.

Die Trauf- u. Firsthöhen sowie geplante Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) müssen im festgesetzten Bezugshöhenbereich durchgehend die gleiche Höhe haben. Absätze sind nicht zulässig.

Traufhöhe (TH)  
gemessen zwischen der festgelegten Bezugshöhe s. Ziffer 8 und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
m.HB TH = max. 6.8 m

Firsthöhe (FH)  
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe s. Ziffer 8 und der Oberkante Firstziegel.  
m.HB FH = max. 12.2 m

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

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentl. Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung  
§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen. Dachneigung 40° - 45°.  
Garagen und Carports sind nur in Flachdachausführung begrünt zulässig.  
Tiefgaragendächer sind mit einer mind. 0.5 m hohen bepflanzbaren Erdüberdeckung zu versehen.
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben im 1. Dachgeschoß zulässig.  
Vom Giebel ist ein Abstand von 1.50 m einzuhalten.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, sofern ihre Neigung in der Richtung der Dachfläche angeordnet ist.
3. Dachdeckung  
§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachdeckung in Ziegeln oder Betondachsteinen in rotbrauner Farbe.  
Glasierte Ziegel sind unzulässig.
4. Äußere Gestaltung  
§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Freiflächen sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen. Landschaftsfremde und nicht heimische Nadelgehölze sind nicht zulässig. Befestigte Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen (z.B. Platten- oder Pflasterbeläge im Sandbett, Rasenfugensteine).
5. Werbeanlagen  
§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die der Straße zugewandten Seite, sowie auf die Erdgeschoßzone beschränkt.  
Unzulässig sind:  
a) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.  
b) Werbung mit Kastenkörpern.
6. Außenantennen  
§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Pro Gebäude ist jeweils nur eine terrestrische Antenne und ein Parabolspiegel zulässig.
7. Ordnungswidrigkeiten  
§ 75 Abs.3 Nr.2 LBO

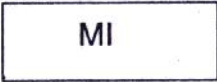
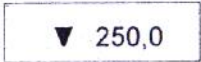



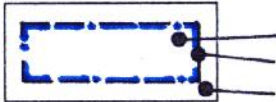
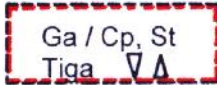
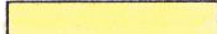


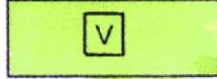


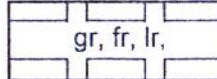



Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.



### III. Hinweise

1. Das Gebäude Marktstraße 4/1 ist nach § 2 DSchG Kulturdenkmal. Baugesuche sind dem LDA zur Stellungnahme vorzulegen.
2. Im Planbereich ist § 20 Denkmalschutzgesetz (Meldepflicht von Bodenfunden) zu beachten. Eine entsprechende Auflage ist im Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen.
3. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
4. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
5. Sämtliche Höhen beziehen sich auf das Neue System. (N-System)
6. Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
7. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt - untere Wasserrechtsbehörde - einzureichen.
8. Fluglärm  
Im Plangebiet ist gemäß den „Hinweisen des Wirtschaftsministeriums und des Verkehrsministerium über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart“ (Az.: VI-2120 / 385 vom 6.09.1993) ein fluglärmbedingter Dauerschallpegel im Bereich zwischen 55 und 60 dB(A) zu erwarten.

## ZEICHENERKLÄRUNG

	Mischgebiet § 6 BauNVO
z.B. 0.4	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
m.HB	Gebäudehöhen mit Höhenbeschränkung s. Ziff. I.9 § 16 Abs.3 BauNVO
	Bezugshöhe in m ü.NN § 9 Abs.2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Bezugshöhen - § 16 Abs. 5 BauNVO
	offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -Hauptfistrichtung-
SD 40°- 45°	Satteldach mit der Dachneigung 40°- 45° § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
	überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Flächen für Garagen / Carports, offene Stellplätze Tiefgaragen mit ihren Zufahrten. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsfläche Fahrbahn Parken
	Gehweg / Verbindungsweg
	Verkehrsgrün
	Versorgungsfläche – Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Denkmalgeschütztes Gebäude § 9 Abs. 6 BauGB
	Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
	Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB Einzelbaum geplant
	Pflanzbindung § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB Einzelbaum vorhanden
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB