

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

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Entsprechend den Einschrieben im Plan MI = Mischgebiet mit Einschränkungen (§ 6 BauNVO) 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)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO Entsprechend den Einschrieben im Plan 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).
- Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Entsprechend den Einschrieben im Plan. o = offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die im Plan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firsttrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.
- Flächen für Garagen / Carports offene Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen (Ga), / Carports (Cp) sowie offene Stellplätze (St) nur zulässig:
- in der überbaubaren Fläche
- in den eigens dafür festgelegten Flächen
offene Stellplätze sind außerdem zulässig:
- auf den mit Ga und Cp ausgewiesenen Flächen
- vor den Garagen
Tiefgaragen (Tiga) mit ihren Einfahrten sind zulässig:
- in der überbaubaren Fläche
- in den eigens dafür festgelegten Flächen.
- Geh, Fahr- und Leitungsrechte § 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.

- 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.

- 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.

- 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

- 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

- 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 begründet zulässig. Tiefgaragendächer sind mit einer mind. 0.5 m hohen bepflanzbaren Erdüberdeckung zu versehen.

- 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.

- Dachdeckung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachdeckung in Ziegeln oder Betondachsteinen in rotbrauner Farbe. Glasierte Ziegel sind unzulässig.

- 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).

- 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.

- Außenantennen § 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Pro Gebäude ist jeweils nur eine terrestrische Antenne und ein Parabolspiegel zulässig.

- Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 LBO

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

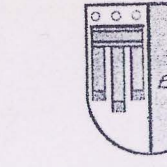
III. Hinweise

- Das Gebäude Marktstraße 4/1 ist nach § 2 DSchG Kulturdenkmal. Baugesuche sind dem LDA zur Stellungnahme vorzulegen.
- Im Planbereich ist § 20 Denkmalschutzgesetz (Meldepflicht von Bodenfunden) zu beachten. Eine entsprechende Auflage ist im Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
- Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- Sämtliche Höhen beziehen sich auf das Neue System. (N-System)
- 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.
- 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.
- Fluglärm Im Plangebiet ist gemäß den „Hinweisen des Wirtschaftsministeriums und des Verkehrsministeriums 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

- | | |
|-------------------|---|
| MI | Mischgebiet § 6 BauNVO |
| z.B. 0.4 | Grundflächenzahl § 19 BauNVO |
| m.HB | Gebäudehöhen mit Höhenbeschränkung s. Ziff. I.9 § 16 Abs.3 BauNVO |
| ▼ 250.0 | Bezugshöhe in m ü.NN § 9 Abs.2 BauNVO |
| — x — x — x — x — | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Bezugshöhen - § 16 Abs. 5 BauNVO |
| o | offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO |
| SD 40° - 45° | Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -Hauptfirsttrichtung- |
| | 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB |

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: DEIZISAU
GEMARKUNG: DEIZISAU



BEBAUUNGSPLAN „Hofstraße / Holderstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Teil B - Textteil

Städtebauliche Planung: burkle / hahnmann 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

Aufstellungsbeschluss § 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
Satzungsbeschluss 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



1. stv. Bürgermeister