

Landkreis Esslingen

Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan „Goethestraße – 3. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften

Textteil

Der Bebauungsplan „Goethestraße – 3. Änderung“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

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

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

- 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 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- 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

- | | |
|--|---|
| <p>2.1 Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO</p> | <p>Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 21 BauNVO).
Entsprechend den Einschrieben im Plan.</p> <p>Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.</p> |
| <p>2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 3 BauGB
§ 23 Abs. 3 BauNVO</p> | <p>Baugrenze für oberirdische Anlagen.
Entsprechend den Festsetzungen im Plan.</p> |
| <p>2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB</p> | <p>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.</p> |
| <p>2.4 Gebäudehöhen
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO</p> | <p>Die Gebäudefestsetzungen werden mit Höhenbeschränkung (mHB) als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen.</p> <p>TH = 6,00 m FH = 10,00 m
Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen um max. 1,5 m unterschritten werden.</p> <p>Traufhöhe (TH)
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.</p> <p>Firsthöhe (FH)
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und der Oberkante First</p> |
| <p>3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 1 BauNVO</p> | <p>o = offene Bauweise
Im Sinne der offenen Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO sind Einzelhäuser (E), und Doppelhäuser (DH) entsprechend Planeinschrieb zulässig.</p> |
| <p>4. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> | <p>Hauptgebäuerichtung (Firstrichtung) entsprechend dem Planeintrag.</p> |
| <p>5. Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p> | <p>Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.</p> |

- | | |
|--|---|
| <p>6. Nebenanlagen
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 § 14 Abs. 1 BauNVO</p> | <p>Nebenanlagen im Sinne des §2 (2) LBO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 15 cbm umbauter Raum nicht überschreiten. Pro Grundstück kann nur 1 Nebenanlage zugelassen werden</p> |
| <p>7. Geh- und Leitungsrechte
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> | <p>GR + LR + FR = mit Geh-/Leitungs-/Fahrrecht zugunsten der Angrenzer zu belastende Flächen.
 Leitungsrecht zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> |
| <p>8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
 § 9 Abs. 25a und 25 b BauGB</p> | |
| <p>8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
 § 9 Abs. 25 a BauGB</p> | <p>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.</p> |
| <p>9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
 § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB</p> | <p>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.</p> |

B. Hinweise

- | | |
|---|---|
| <p>1. Boden</p> | <p>Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten</p> |
| <p>2. Bodenfunde</p> | <p>Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.</p> |
| <p>3. Altlasten</p> | <p>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.</p> |
| <p>4. Geologische Verhältnisse</p> | <p>Aufgrund der Untergrundverhältnisse wird die Anfertigung eines ingenieurgeologischen Gutachtens empfohlen.</p> |
| <p>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</p> | <p>Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasser-</p> |

rechtlichen 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) durchzuführen.

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.

11. Pflanzen und Tiere

Für alle Bauvorhaben ist an geeigneter Stelle der Bausubstanz mindestens eine Nistmöglichkeit für den Haussperling fest einzubauen. Hierfür gibt es zahlreiche Möglichkeiten bei Herstellern von Nistgeräten, z.B. Fa. Schwegler, Schorndorf (www.schwegler-natur.de): Nischenbrüterhöhle

1N (Baum- und Fassadenaufhängung),
Sperlingskoloniehaus 1SP (Fassadenauf-
hängung und Einbau), Fassadeneinbau-kasten
für Nischenbrüter 1HE, Einbaustein Typ 24.

C. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird
der rechtskräftige Bebauungsplan
"Goethestraße – 2. Änderung" vom 28.11.2008
im Rahmen der Aufhebung mit allen Vor-
schriften innerhalb des räumlichen Geltungs-
bereichs aufgehoben.

Aufgestellt: Metzger GmbH, 18.02.2011

**Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Goethestraße – 3. Änderung“**

D. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Gestaltung der Gebäude
§ 74 Abs. 1 LBO

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

Die Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen sind entsprechend dem jeweiligen Planeinschrieb auszuführen.

Die Dächer der Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Hauptgebäude:

Es sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 32 – 38 ° zulässig.

Garagen:

Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig.
Flachdächer sind zu begrünen.

Carports:

Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Schleppdachgauben und Flachdachgauben mit folgenden Einschränkungen zulässig.

- Je Einheit darf nur eine einheitliche Gaubenform erstellt werden.
- Dachgauben dürfen nur in einer Reihe und nicht übereinander angeordnet werden.
- Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. 50 % der dazugehörigen Trauflänge betragen.
- Zwischen einzelnen Gauben muss ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.
- Der Abstand der Gaube zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen.
- Die Oberkante der Dachgaube muss mindestens 0,60 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

1.3 Dachdeckung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Querbauten und Nebenfirste sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Solaranlagen, Kollektoren, etc.) sind zulässig.

Satteldach:

Beim Satteldach sind Ziegel- bzw. Dachstein-eindeckungen in den Farbtönen rot oder rotbraun zu verwenden.

Dachaufbauten:

Für die Dachdeckung der Schleppgauben sind die Materialien des Hauptdaches in Art und Farbe zu verwenden.

Bei Flachdachgauben bzw. flachgeneigten Schleppgauben ist eine Metalleindeckung zulässig.

Flachdächer:

Flachdächer sind zu begrünen.

1.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände (Fassaden) sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Bei untergeordneten Anbauten sind Metallverkleidungen zulässig.

Unzulässig sind Verkleidungen aus reflektierenden Materialien sowie glänzende und glasierte Oberflächen. Tiefdunkle oder grelle und grell-weiße Farbtöne und Leuchtfarben sind nicht zugelassen.

Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächen und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.5 Gestaltung der Carports und überdachten Stellplätze

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Carports (Cp) sind als Holz- oder Stahlskelettkonstruktion auszuführen. Zulässig für die Umfassungswände sind Holzlatten (max. 20 cm breit) mit dazwischen liegenden offenen Fugen. Die Fugenbreite muss mind. $\frac{1}{4}$ der Lattenbreite betragen. Die Höhe der Umfassungswände darf 1,75 m ab Fußbodenhöhe des Carports nicht überschreiten.

Tore sind als Kipp-, Schiebe- oder Schwenktore mit Holzverkleidung mit offenen Fugen (siehe oben) herzustellen. Die Höhe darf 1,75 m nicht überschreiten.

- Abstell-, Geräte- und Nebenräume bis max. 15,0 m³ Rauminhalt sind in den Carports zulässig. Die Ausführung der Umfassungs- bzw. Zwischenwände ist mit Holzlatten mit dazwischen liegenden offenen Fugen (s. oben) herzustellen. Die Höhe darf 1,75 m nicht überschreiten. Die Höhe der Carports darf ab Fußbodenhöhe max. 3,00 m betragen.
2. **Werbeanlagen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 3. **Außenantennen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO
Für jedes Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
 4. **Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Die Befestigung der privaten Stellplatzflächen, Zufahrten und Stauräume vor Garagen und Carports ist nur in wasserdurchlässiger Form (z.B. offenporige Pflaster- und Plattenbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, etc.) zulässig. Ausnahmen für Behindertenparkplätze können zugelassen werden.
 5. **Standorte für Müllbehälter**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Plätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
 6. **Einfriedigungen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Einfriedigungen sind nur als Drahtgeflechtzäune ohne Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen. Sie sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (eingewachsener Zaun). Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Rankgerüste und –Zäune aus Holz, Metall und Drahtgitter als Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m.
 7. **Gestaltung der unbebauten Flächen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und Abs. 3 Nr. 1 LBO
Im Planbereich sind geringfügige Veränderungen und Modellierungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Aufschüttungen bzw. Wiedereinbau von Erdaushub bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Befestigte Grundstücksflächen wie Zugänge, Terrassen, Wege und sonstige Funktionsflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, offenporige Platten- und Pflasterbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, etc.) auszuführen.

Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bei einer Bepflanzung mit Bäumen, Stäuchern und Stauden sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden.

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 zum Bebauungsplan werden alle bisher im räumlichen Geltungsbereich gültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße – 2. Änderung“ vom 28.11.2008 im Rahmen der Aufhebung außer Kraft gesetzt.

Aufgestellt: Metzger GmbH, 14.10.2010