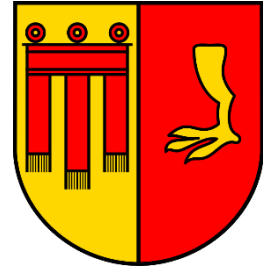


**Gemeinde Deizisau
Landkreis Esslingen**



Bebauungsplan

„Sirnauer Straße- 2. Änderung“

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Pfullingen, den 09.06.2021

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Sirnauer Straße – 2. Änderung“ Gemeinde Deizisau, Landkreis Esslingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die BauNVO 1990

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sirnauer Straße“ wird die Art der baulichen Nutzung nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 festgesetzt. Danach wird die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 2. Änderung wie folgt festgesetzt:

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

1.1. Industriegebiete, GI (§ 9 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die übrigen bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sirnauer Straße“ bleiben durch die Änderungen unberührt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

C. Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sirnauer Straße“ rechtskräftig seit 22.02.1974, außer Kraft.

D. Hinweise

1. Archäologische Befunde (§ 20 DSchG BW)

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.

2. Bodenschutz

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

Durch planerische Maßnahmen ist 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 abzuschleppen, 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. 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.

4. Abwasserableitung, 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 3 m Litern

zu schaffen, Dachbegrünungen können auf dieses Volumen angerechnet werden. Außerdem sind offene, nicht überdachte Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

5. 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).

Aufgestellt: Pfullingen, den 09.06.2021
citiplan GmbH

i.A. Oliver Strobel
M. Eng. Stadtplaner

Ausgefertigt:

Deizisau, den

.....
Thomas Matrohs, Bürgermeister