

**Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

"Wert I - 6. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stand 25.11.2019

Verfahrensvermerke:

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	09.10.2018		
2.	Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB	am	09.11.2018		
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB	vom	19.11.2018	bis	21.12.2018
4.	Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	vom	19.11.2018	bis	21.12.2018
5.	Abwägung und Zustimmung zum Entwurf	am	07.05.2019		
6.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom	03.06.2019	bis	05.07.2019
7.	Öffentliche Informationsveranstaltung	am	05.06.2019		
8.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom	04.07.2019	bis	09.08.2019
9.	Abwägung und Beschluss erneute Auslegung	am	01.10.2019		
10.	Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB	vom	14.10.2019	bis	04.11.2019
11.	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB	vom	14.10.2019	bis	04.11.2019
12.	Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	10.12.2019		
13.	In-Kraft-Treten gem. § 10 (3) BauGB	am	20.12.2019		


Ausfertigungsvermerk:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1-10 in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Deizisau, den
Gemeinde Deizisau

Thomas Matrohs
Bürgermeister

Plochingen, den

vermessungsbüro
joachim sigmund
Am Markt 11, 73207 Plochingen

Tel.: 07153/8396-0
Fax.: 07153/8396-30
mail: info@vbsigmund.de

Joachim Sigmund

Landkreis Esslingen Gemeinde Deizisau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Wert I - 6. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stand 25.11.2019

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften hat folgende Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind:

- Teil I Planzeichnung M 1:500**
- Teil II Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Teil III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**
- Teil IV Hinweise**

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

- Teil V Begründung zum Bebauungsplan**
mit folgenden Anlagen:
Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 28.02.2019
Abschätzung der Umweltbelange vom 28.02.2019

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt nur in Verbindung mit dem

Vorhaben- und Erschließungsplan „Wertstraße / Ob der Steige“

Bestandteile sind:

- Lageplan mit Versorgungsleitungen vom 19.09.2019
- 2. Untergeschoss vom 19.09.2019
- 1. Untergeschoss vom 19.09.2019
- Erdgeschoss vom 19.09.2019
- Obergeschoss vom 19.09.2019
- Dachgeschoss vom 19.09.2019
- Dachaufsicht vom 19.09.2019
- Ansicht Nord / Wertstraße vom 19.09.2019
- Ansicht Ost vom 19.09.2019
- Ansicht Ost / Tiefgarageneinfahrt vom 19.09.2019
- Ansicht Ost Haus 2 vom 19.09.2019
- Ansicht West / Achalmstraße vom 19.09.2019
- Ansicht Süd / Ob der Steige vom 19.09.2019
- Schnitt Haus 2 vom 19.09.2019
- Schnitt Haus 2 / Erschließung vom 19.09.2019

Und dem

Durchführungsvertrag vom 26.09.2019

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- BauNVO** - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- LBO** - Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- PlanZVO** - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 9 (7) BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft. Insbesondere der Bebauungsplan „Wert I – 2. Änderung und Erweiterung“ vom 22.11.1974.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

II.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

II.2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften.

Die zulässige Grundfläche darf durch die mitzurechnenden Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden

II.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1)+(3) BauGB, § 16(2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO).

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bei Flachdächern wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante der Attika gemessen.

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen (z.B. Ent- und Belüftungsanlagen, Antennen, Schornsteine, Blitzableiter) bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschritten werden

II.2.3 Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen

Die Bezugshöhe (BZH) ist für das jeweilige Gebäude im Baufenster im Plan eingetragen.

II.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb

o - offene Bauweise gemäß Planeinschrieb:

D - nur Doppelhäuser zulässig

E - nur Einzelhäuser zulässig

a – abweichende Bauweise

Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden können bis auf eine Tiefe von 2,50m reduziert werden, wenn der Brandschutz gewährleistet ist. Eine Verminderung der Abstandsflächen gegenüber den seitlichen äußeren Grundstücksgrenzen ist unzulässig.

II.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die oberirdischen Anlagen.
Erdüberdeckte Untergeschosse sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist zulässig.

II.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

II.6 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)

Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Offene Stellplätze sind auch in der nichtüberbaubaren Fläche zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
Tiefgaragen, die nicht überbaut sind und nicht als Terrassen, Zufahrten oder Zugängen genutzt werden, sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen.

II.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind als Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den mit GA bezeichneten Flächen zulässig.

II.8 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)**II.8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume**

An den im Plan eingetragenen Stellen sind hochstämmige gebietsheimische Laubbäume mit mindestens 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gegenüber den im Plan festgesetzten Standorten sind Abweichungen von bis zu 2 m zulässig.

II.8.2 Pflanzgebot für Flächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind locker mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen

II.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**II.8.3.1 Rodungen, Abbrucharbeiten**

Bei der Baufeldfreimachung ist aus Gründen des Naturschutzes zu beachten, dass Rodungen und Abbrucharbeiten nur nach dem 30. September und vor dem 1. März zulässig sind.
Vom genannten Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch eine ökologische Bauüberwachung unmittelbar vor Beginn der Arbeiten, also Rodungs- und Abbrucharbeiten, überprüft wurde, dass Tag- und Nachtverstecke für Fledermäuse nicht vorhanden sind und durch einen avifaunistischen Sachverständigen sämtliche mögliche Fortpflanzungsstätten geschützter europäischer Vogelarten überprüft wurden.

II.8.3.2 Retentionszisternen

Das Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln und verzögert in den Mischwasserkanal einzuleiten.

II.8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)


In den 3 Mehrfamilienhäusern dürfen nicht mehr als 14 Wohnungen insgesamt errichtet werden. Maximal sind 2 Wohnungen je Geschoss / Wohnhaus zugelassen.

Ausfertigungsvermerk Planungsrechtliche Festsetzungen:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1-10 in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Deizisau, den
Gemeinde Deizisau

Thomas Matrohs
Bürgermeister

Plochingen, den
vermessungsbüro
joachim sigmund
Am Markt 11, 73207 Plochingen
Tel.: 07153/8396-0
Fax.: 07153/8396-30
mail: info@vbsigmund.de

Joachim Sigmund

III Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

III.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

III.1.1 Dachform

Für Wohngebäude und Garagen sind nur Flachdächer zulässig.

III.1.2 Dachdeckung

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen.

III.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude sind, soweit sie in Mauerwerk erstellt sind, zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden. Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten, spiegelnden und stark reflektierenden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik, engobierter Spaltklinker und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben) ist nicht zugelassen.

Die zurückgesetzten Dachgeschosse der Mehrfamilienhäuser sind durch eine andere Farbe oder andere Bauprodukte von den darunterliegenden Geschossen abzusetzen.

Sämtliche straßenseitigen Balkon- und Dachterrassenbrüstungen in den jeweils obersten Geschossen aller geplanten Häuser sind einheitlich als leichte, transparente Stab-, Seil- oder Glaskonstruktion auszubilden. Glasfüllungen dürfen nicht höher als 70 cm über dem Fertigfußboden sein.

III.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

III.3.1 Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und unter Verwendung von einheimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

III.3.2 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sowie befestigte Flächen, mit Ausnahme von Terrassen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

III.3.3 Bei den Mehrfamilienhäusern ist das Gelände an der Wertstraße von der Stützmauer bis auf Höhe der Erdgeschosse anzuböschen sowie dauerhaft und vollflächig zu begrünen. Ausnahmen sind im Bereich der Hauszugänge und der Tiefgaragenzufahrt zulässig.

III.4 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

III.5 Gestaltung der Standorte für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Plätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

III.6 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als geschnittene Hecken mit einheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig. Tote Einfriedungen sind nicht zugelassen.

III.7 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig, sofern kein Anschluss an das Breitbandkabel oder Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist.

III.8 Abweichung von den Abstandsflächen (§ 74 (1) Nr. 7 LBO)

Die Stützmauer zwischen dem nördlichen und südlichen Baufenster ist ohne Einhaltung einer Abstandsfläche zulässig. Diese ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

III.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)

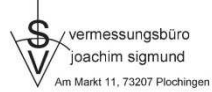
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Ausfertigungsvermerk Satzung über die örtlichen Bauvorschriften:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1-10 in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Deizisau, den
Gemeinde Deizisau

Plochingen, den



Tel.: 07153/8396-0
Fax.: 07153/8396-30
mail: info@vbsigmund.de

Thomas Matrohs
Bürgermeister

Joachim Sigmund

IV Hinweise

IV.1 Bodendenkmale

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

IV.2 Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.
Sofern bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist das Landratsamt Esslingen unverzüglich zu benachrichtigen.

IV.3 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser in Zisternen auf den Grundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung weiter zu verwenden.

IV.4 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 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. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch die Durchführung eines Wasserrechtsgesuches erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt – untere Wasserrechtsbehörde – einzureichen.

Im Plangebiet angetroffene Quellen oder Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Die hierfür notwendigen Trassen sind zu sichern. Für die Fassung und Ableitung der Wasseraustritte ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

IV.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-
reich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation und der Angulatensandstein-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Gesteine der Arietenkalk-Formation sind ölschieferhaltig. Auf die bekannte Gefahr möglicher Bau-
grundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung
aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefergesteine können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund-
bzw. Schichtwasser führen.

Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingeni-
eurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen
oder von Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN
4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

IV.6 Fluglärm

Der Planbereich unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafens Stuttgart

IV.7 Höhen im Neuen System (DHHN 12).