

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

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

Gemäß §1 (4) BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig.

II.1.3 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind unzulässig

2. Anlagen für sportliche Zwecke sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8(2) Nr.1 und 4 BauNVO (§ 1(5) und (9) BauNVO) 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

4. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8(3) Nr.2 BauNVO 5. Vergnügungsstätten im Sinne von § 8(3) Nr. 3BauNVO (§1(5) und (6) BauNVO) Ausnahmsweise kann Einzelhandel im untergeordneten Umfang in Verbindung mit produzierendem oder

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

II.2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) entsprechend den Planeinschrieben. Bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wie Wege, Zufahrten, Stellplätze, erdüberdeckte Tiefga- rage

(§ 9 (1)+(3) BauGB, § 16(2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO).

beim Flachdach: oberer Gebäudeabschluss (Oberkante der Attika bzw. Brüstung), beim

Die maximale Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen (z.B. Ent- und Belüftungsanlagen, Antennen, Schornsteine, Blitzableiter) und Aufzugsüberfahrten um bis zu 3,5m überschritten werden Durch aufgeständerte Photovoltaikanlagen darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,00m über- schritten werden. Es ist jedoch ein Abstand von mindestens 1,0m vom Dachrand einzuhalten

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

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

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die oberirdischen Anlagen.

Hauptgebäuderichtung, Hauptfirstrichtung entsprechend Planeintrag. Die Hauptgebäuderichtung bzw. Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO) Die Anlage von Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus können offene Stellplätze entsprechend § 23 (5) BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern keine sonstigen Festsetzungen ver- letzt werden. Flächen die von Bebauung und Bewuchs freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB) Die im Plan eingetragen Sichtfelder an der Einmündung Keplerstraße / Plochinger Straße sind von Be-

Radweg Rücksicht zu nehmen und die entsprechenden Sichtfelder einzuplanen. Gebiete zur Vermeidung von Schäden durch Hochwasser und Starkregen (§9(1) Nr. 16c BauGB) Der im Plan dargestellte Bereich wird bei einem Extrem--Hochwasserereignis überflutet und gilt somit als Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In diesem Bereich sollen bauliche

halten. Des Weiteren sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, um Schäden durch Starkre- genereignisse zu

Das Niederschlagswasser von <u>unbelasteten Flächen</u> (Dachflächen) ist in Retentionsanlagen (z.B. be- grünte Dächer, Retentionsmulden, Zisternen) zurückzuhalten, soweit möglich auf dem Grundstück zu nutzen (z.B. für Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür Die Versickerung hat dabei flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Für Anlagen zum Zurückhalten des Niederschlagswassers ist ein Retentionsvolumen von mindestens 30l/m² Einer Versickerung über Rigolen kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden. Ohne weitere Vorbehandlung darf lediglich das von begrünten Dachflächen abfließende Niederschlagswasser über Rigolen Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann als Ausnahme eine gedros- selte Einleitung mit maximal 10 l/s je ha in den Mischwasserkanal zugelassen werden.

Sofern das Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist das Brauchwasservolumen zusätzlich zum erforderlichen Retentionsvolumen herzustellen

II.10 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB

Zum Schutz von brütenden Vogelarten und Fledermausarten sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.November bis 28./29. Februar zugelassen und nach Umsetzung der Vermeidungsmaß- nahme

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) sind die vorhandenen Baumhöhlen fachgutachterlich auf Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Negativkontrollen sind die Baumbestände direkt zu roden. Dabei sind die Zeiträume der Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten. Eine Kontrolle mit anschließender Rodung ist nicht vor dem 01. November durchzuführen. Sollten im Zuge der Kon- trollen Hinweise auf ein Winterquartier der Rauhautfledermaus bekannt werden, sind die Rodungsarbei- ten sofort zu

Vor Rodung der Bäume sind zehn künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) und zwei Kleinfledermaushöhlen am Waldrand des Plochinger Kopfs, Flurstück Nr. 1253 anzubringen.

Vor Abbruch von Gebäuden sind fünf künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) an den Bestandsgebäu- den

Anbringen von 12 Nisthilfen zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen für den Star am Waldrand des

Kleinmeise am Waldrand des Plochinger Kopfs, Flurstück Nr. 1253

Pflanzung von Gebüschen entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs an der Olgastraße in der mit "pfg2" festgesetzten Fläche als Verstecke und Ruheplätze für den Haussperling. Auf Ziffer II.13.3 wird verwiesen.

Zur Schaffung von zusätzlichen Brutplätzen und zusätzlichen Nahrungsquellen sind auf den Freiflächen im Plangebiet heimische Gehölze, bevorzugt Obstbäume und fruchttragende Sträucher zu pflanzen. Auf Ziffer III.3 der örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen.

Anbringen von 6 Nistkästen für den Haussperling zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen entlang der Die Nistkästen sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang an geeigneter Stelle an den Bestandsge-

II.10.10 Übersichtplan der Ausgleichsflächen

II.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB

II.12.1 Verkehrslärm

II.11.1 GR, FR = Geh- und Fahrrecht Die im Lageplan mit GR, FR bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

II.11.2 LR = Leitungsrecht Die im Lageplan mit LR bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Deizisau und der Versorgungsträger zu belasten.

II.11.3 LR1 = Leitungsrecht

Schutzstreifen für die 380KV-Höchstspannungsleitung der TransnetBW

II.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Das Plangebiet wird in der Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2017), durch Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B10 mit Lärmpegeln LDEN und LNIGHT bis zu 70 dB(A) beziehungsweise bis zu 60 dB(A) beaufschlagt. Im Bauantragsverfahren ist der Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 zu füh ren.

II.12.2 Hochspannungsleitung Zum Schutz von gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch die Hochspannungsleitung wird festge- setzt,

Andere Gebäude sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger gem. Ziffer IV.5 zulässig. II.13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25a+b BauGB)

zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

II.13.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

An den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte, heimische, hochstämmige Laub- bäume mit mindestens 18 / 20 cm Stammumfang entsprechend Pflanzempfehlung Ziffer II.9.5 zu pflan- zen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Stellplätzen entlang der Straßen ist je angefangene 4 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Soweit Baumstandorte in versiegelten Flächen liegen, sind Pflanzbeete von mindestens 8m² bzw. ent- sprechende Baumscheiben anzulegen und zu unterhalten. Gegenüber den im Plan festgesetzten Standorten sind Abweichungen zulässig.

dass in dem mit LR1 bezeichneten Bereich keine Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden dürfen, die

II.13.2 Flächenhaftes Pflanzgebot für nicht überbaute Grundstücksflächen Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die besonders im Plan mit "pfg" bezeichne- ten Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, naturnah flächenhaft zu begrünen.

Gebüsche als Verstecke und Ruheplätze für den Haussperling zu pflanzen.

Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind bis zu einer Breite von 10m zulässig. II.13.3 Flächenhaftes Pflanzgebot zu Ausgleichsmaßnahme 5 CEF, Ziffer 10.7 Gem. der saP sind zum Ausgleich von wegfallenden Gebüschen in dem mit "pfg2" bezeichneten Be- reich

II.13.4 Pflanzgebot für Dachflächen Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen, Pergolen, Aufzugsüberfahrten, haustechnischen Anlagen, Dächern von Fahrradständern extensiv zu begrünen und dauerhaft zu

II.13.5 Pflanzbindung für Einzelbäume Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch

geeignete Neupflanzung zu ersetzen. Soweit die Beseitigung von Bestandsbäumen erforderlich wird, ist vor der Rodung zu prüfen, ob Artenschutzrechtliche Belange betroffen werden. Gegebenenfalls sind erforderliche Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tierarten zu ergreifen. Die zu erhaltende Bäume sowie die neu gepflanzten Bäume sind währen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so dass sie in ihrem Bestand und ihrer Vitalität keine Schädigun- gen

Soweit technisch möglich sind Flächen unter Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien zu be- grünen.

II.13.6 Pflanzempfehlung für Bäume und Sträucher Es wird empfohlen, die Auswahl der Gehölzbepflanzungen überwiegend entsprechend der nachstehen- den Liste vorzunehmen:

Pflanzempfehlungen für großkronige Bäume

Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Hainbuche Carpinus betulus Vogel-Kirsche Prunus avium Gewöhnliche Traubenkirsch Prunus padus Quercus robur Echte Mehlbeere Sorbus aria Winter-Linde Tilia cordata Sommer-Linde Tilia platyphyllos

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen Mindestabstand von 15 Metern zwischen diesen Baumarten

Pflanzempfehlungen für klein- und mittelkronige Bäume

Acer campestre

Sambucus racemosa

Hänge-Birke Betula pendula Malus sylvestris Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen Mindestabstand von 10 Metern zwischen diesen Baumarten

Pflanzempfehlungen für heimische Sträucher

Gewöhnliches Pfaffenhütche Euonymus europaeus Frangula alnus Gewöhnlicher Liguster Ligustrum vulgare Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Schlehe Prunus spinosa Echter Kreuzdorn Rhamnus cathartica Echte Hunds-Rose Rosa canina Sal-Weide Salix caprea Grau-Weide Salix cinerea Purpur-Weide Salix purpurea Mandel-Weide Salix triandra Korb-Weide Salix viminalis Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm Sträucher für CEF-Maßnahmen: mind. 1 x verpflanzt, Höhe: 100 - 150 cm 3x verpflanzt mit Ballen (3xv.mB.) 100-125 (Pflanzung nicht in der äußersten Reihe)

Trauben-Holunder

gentümer vorbehalten.

II.14 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) Nr. 26 BauGB) Die zur Herstellung des Straßenkörpers entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke, Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stütz- mauern sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Die Nutzung dieser Einrichtungen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Ei-

II.15 Flächen mit entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen (§9 (5) Nr. 3 BauGB) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auf den Flurstücken 1728 und 1599 folgende Flächen mit entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen: AS Kunststoffverarbeitung Plochinger Str. 40-42 Index Werke, sanierte Teilbereiche

In diesen Bereichen ist zu beachten, dass Tiefbauarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen sind, damit nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden kann. Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist ge- mäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Absatz 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen — Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz — unverzüglich zu informieren.

IV.1 Denkmalschutz - Zufällige Funde (§ 20 DSchG) Wer im Zuge einer Baumaßnahme Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatge- schichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbe- hörde oder der Stadt anzuzeigen.

III Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Flachgeneigte Dächer und Sheddächer sind in blendfreien Materialien herzustellen.

Pflanzenarten (Rankwerk, Kletterpflanzen) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht und grellen Farben sind nicht zulässig.

werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen,

Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von

Die Entwässerung dieser Flächen hat auf dem Grundstück durch Versickerung oder Einleitung in die

Das Entwässerungskonzept über die Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit dem Amt für Was-

Von öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedigungen mindestens 0,5m von der Grenze zurückzu-

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

Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen soweit sie nicht als Arbeits- und

Lagerflächen für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, zu mind. 80% als Grünflächen gärtne- risch

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern funktionale, gestalterische oder

ökonomische Gründe nicht dagegensprechen. Ausnahmen für Behindertenparkplätze können zu- gelassen

Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze unter LKW-Befahrung und Ladevorgängen sind zu befestigen und das

Einfriedigungen sind als offene Einfriedigungen -z.B. Maschendraht- / Stahlgitterzäune, Drahtgeflecht- bis zu

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzung gegen Einsicht von öffentli- chen

anzulegen und unter Verwendung von standortheimischen Gehölzen und Stauden, bevorzugt Obstbäume

Zulässig sind Flachdächer, flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 12° sowie Sheddä- cher.

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen, Pergolen, Aufzugsüberfahrten, haustechnischen

Soweit technisch möglich sind Flächen unter Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien zu be-

Fassaden deren Wandflächen von je 200m² keine Öffnungen aufweisen, sind mit standortgerechten

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und des Vertriebs, sowie als Hinweisschilder zugelas- sen.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch freistehende bzw. auf das Dach aufgeständerte Werbean- lagen

III.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Anlagen, Dächern von Fahrradständern extensiv zu begrünen.

Sie sind am Gebäude oder als freistehende Werbetafel zu erstellen.

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

und fruchttragende Sträucher, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Stützmauern sind als Hangsicherung zulässig, sofern diese begrünt werden.

III.1.3 Fassadengestaltung

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

nicht überschritten werden.

LKW-befahrenen Flächen zufließt.

Entwässerungsanlagen zu erfolgen.

serwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

III.4 Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

III.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)

leitungen sind zu berücksichtigen.

Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

einer Höhe von 2,0m zulässig.

IV.2 Grundwasserschutz Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt (untere Wasserbehörde) zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz des Grund- wassers wären dann erforderlich. Maßnahmen, bei denen ausgehend von hydrogeologischen Erkun- dungen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt (untere Wasserbehörde) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung ist unzulässig.

IV.3 Bodenschutz Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbe- sondere auf § 4 hingewiese In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig

> Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt zu entsorgen. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg Soweit möglich ist bei der Planung der Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes zu berücksich- tigen. Auf die Pflicht eine Abfallverwertungskonzept im Rahmen der Genehmigungsplanung vorzulegen wird

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Lärmschutzbereiches des Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

IV.5 Schutzmaßnahmen im Bereich der Freileitungen Im Schutzstreifen der 380KV-Hochspannungsleitungen sind insbesondere die bau- und brandschutztechnischen Maßnahmen einzuhalten. Der Schutzstreifen der Freileitungen kann nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der TransNet bebaut und genutzt werden. Die Bestimmungen der Ver-

Bauausführungspläne im Bereich des Schutzstreifens sind rechtzeitig bei der TransnetBW zur Prüfung und Zustimmung einzureichen

ordnung über elektromagnetische Felder – 26.BimSchV – im Einwirkungsbereich der Hochspannungs-

Die nachstehenden Sicherheitsvorschriften und Hinweise sind zu beachten: 1. Die nach der DIN EN 50341 geltenden Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen müssen eingehalten werden. Die

maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen beträgt 296 m ü. NHN. 2. Geländeveränderungen im technischen Schutzstreifen der Leitungsanlage sind nur in Abstimmung mit der TransnetBW GmbH zulässig.

3. Gemäß 26. BlmSchV dürfen an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die Grenzwerte für die magnetische Flussdichte und die elektrische Feldstärke nicht überschritten werden. 4. Im technischen Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Bauge- räten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird (DIN VDE 0105-100 6.4.4.102 und Tabelle 103

Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3" darf dieser Schutz-

abstand von Personen, Baugeräten (u.a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegen- ständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Der Schutzabstand ist bitte bereits bei der weiteren Ausführungsplanung (z. B. Kranstellplatz) zu beachten. 5. Die Belange des Übertragungsnetzes Strom sind zu berücksichtigen. Insbesondere verweisen wir darauf, dass im Rahmen der Energiewende Leitungsertüchtigungen und Netzverstärkungen notwendig werden können (siehe

Netzentwicklungsplan NEP und Bundesbedarfsplangesetz BBPIG), zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit von

Leitungsanlagen Maststahl- und Fundamentsanierungen vorgenommen werden sowie Höchstspannungsfreilei-

tungsanlagen im Havariefall zu jeder Zeit mit Fahrzeugen befahrbar sein müssen. Für die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten ist generell ab Außenkante der sichtbarer Mastfundamente ein Schutzabstand von 25 m einzuhalten. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen mög-lich ist. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkur- ven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.

6. In einem Radius von 20 m um die Außenkanten der Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder instal- liert werden. 7. Zu den Masten ist ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente ein Schutzabstand von 10 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen ohne separate Abstimmung keine Aushubarbeiten und Aufschüttungen erfolgen. Zusätzlich dürfen in diesem Bereich keine Verkehrsflächen errichtet, keine Baumpflanzungen vorgenommen sowie keine Flä- chen für den Aus gleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen werden. Die Zufahrt zu Mastanlagen muss stets gewähr- leistet

8. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine direkte Gefährdung besteht aber nicht. Um Sekundärunfälle zu vermeiden, ist im Bereich der Höchstspannungsfreileitung darauf zu achten, dass sämtliche

müssen, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern.

9. Die Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlage ist nach Zustimmung der TransnetBW zulässig. Wir stimmen zu, sofern die folgenden Bedingungen erfüllt sind: / Die PV-Module müssen den Erfordernissen der DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 ent- sprechen. / Um elektrische Aufladungen zu vermeiden, ist die Photovoltaikanlage in einen umfassenden Potential- ausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. auch ENV 61024-1) einzubeziehen. Anfallende Kosten für notwendig werdende Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. des Bauherm. Wir gehen davon aus, dass die komplette Trägerkonstruktion einschließlich Rahmen etc. in einen umfassenden Potentialausgleich einbezogen und ausreichend geerdet wird. Die unter Nr.1 genannte maxi- male Anlagen-/Gebäudehöhe darf nicht überschritten

metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune und Fertigungsmittel (Kran, Steiger, LKW o.ä.) ausreichend geer- det sein

10. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitungsanlage, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung leicht brennbarer Stoffe in nicht handelsüblichen Mengen innerhalb des Gebäudes.

11. Die Nutzung von Parkplätzen innerhalb des technischen Schutzstreifens muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Flächen für anderweitige Nutzungen (z.B. Übernachtung im Wohnmobil) verwendet

12. Antennen, Baucontainer, Blitzschutzanlagen, Fahnenmaste, Gerüste, Kamine, Laternenmasten, Werbetafeln u.ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden. Wir weisen insbesondere darauf hin. dass der Mindestabstand von 5 m von der Oberkante von Beleuchtungsmasten (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dies ist auch bei der Aufstellung von Beleuch- tungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen.

13. Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den

auftreten. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass u. a. bei elektronischen Geräten Störungen durch die

Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

14. Im Bereich von Höchstspannungsfreileitungen können im Nahbereich Auswirkungen durch elektromagnetische Felder

magnetischen 50-Hz-Felder von Höchstspannungsfreileitungen auftreten können. Die TransnetBW haftet nicht für den Ausfall oder die fehlerhafte Funktion von Geräten.

15. Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsfreileitungen TA-Lärm-relevante Geräusche ("Koronageräusche") auftreten, deren wesentliche Ursache elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Nieder- schlags

16. Außerdem kann es im Bereich der Leiterseile bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kom- men kann. Die TransnetBW haftet nicht für daraus folgende Schäden.

17. Nach Fertigstellung der Gebäude benötigen wir die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe (Traufe und Gie- bel). Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem ETRS89 (UTM) und im Höhensystem DHHN2016 (NHN) als DXF/DWG bzw. als Shape Datei übergegeben werden. 18. Von den Betriebsstellen genehmigte Abschaltungen können netz- oder störungsbedingt kurzfristig wieder abge- sagt

werden. Daraus entstehende Kosten werden nicht von der TransnetBW GmbH übernommen. 19. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsleitung entstehen.

IV.6 Gehölzeingriffe Gehölzeingriffe sind nur in der Zeit vom 01. November bis 28./ 29. Februar gestattet. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind Eingriffe in Bestandsbäume zwingend zu vermeiden und die Wurzelstöcke unbedingt ausreichend zu schützen. Hier sind die Vorgaben der DIN 18920, Ausgabe 2014-07 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbestän- den

IV.7 Höhensystem Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf das amtliche Höhensystem DHHN 2016 über NHN.

sowie Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu berücksichtigen und umzusetzen.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften hat folgende Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind: eil I Planzeichnung M 1:500 Teil II Planungsrechtliche Festsetzungen Teil III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Dem Bebauungsplan sind beigefügt: Teil V Begründung zum Bebauungsplan

Teil IV Hinweise

Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a(1) Satz 2 Nr.2 BauGB vom

05.07.2023 / 23.09.2024 / 14.05.2025, Ingenieurbüro Blaser Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 23.09.2024 / 14.05.2025, Ingenieurbüro Blaser

Gesetz. v. 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zu-

letzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176) Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357) berichtigt am 25.05.2010 (GBI. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBI. S Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch

GH max.= 277,60 Max. Gebäudehöhe über NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

(siehe Textteil Nr.II.5)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Textteil Nr.II.2.2)

abweichende Bauweise Offene Bauweise, jedoch

(siehe Textteil Nr.II.3)

■ Überbaubare Grundstücksfläche

→ Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Fläche für Stellplätze

Mit Gehrecht zugunsten der Anliege

Mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Mit Leitungsrecht zugunsten Hochspannungsleitung zu belastende Flächen

zu belastende Flächen

(siehe Textteil Nr.II.11)

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) (§8 BauNVOi.V.m.§1(4)Nr.2BauNVO) Anpflanzen von Bäumen und Sträucher (siehe Textteil Nr.II.1) (siehe Textteil Nr.II.13.2+13.3)

(siehe Textteil Nr.II.13.1) (siehe Textteil Nr.II.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) (siehe Textteil Nr.II.13.5) 0.8 Grundflächenzahl

9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) (siehe Textteil Nr.III.1.1

> (siehe Textteil Nr.III.1.1) Flachgeneigtes Dach mit max. Neigung (siehe Textteil Nr.III.1.1) Flächen, deren Böden erheblich mit mweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Textteil Nr.II.15)

Sonstige Planzeichen (nachrichtliche Hinweise) Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9(7)BauGB) Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16(5) BauNVO)

Abgrenzung der Höhe baulicher Anla $\times \times \times$ (siehe Textteil Nr.II.2.2) Bestehende Gebäude

bestehende Abwasserleitungen Extremhochwasser-Linie (HQExtrem) Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und

joachim sigmund Tel.: 07153/8396-0 Fax.: 07153/8396-30

vom 14.07.2025 bis 15.08.2025

am 14.10.2025

∟andkreis Esslinger **Gemeinde Deizisau**

"Plochinger Strasse - 8. Änderun Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGE

und örtliche Bauvorschrifter

Stand 24.09.2025

Verfahrensvermerke: 1.Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 18.07.2023 2.Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB am 21.07.2023 3.Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 4.Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 gem. §4 (1) BauGB am 15.10.2024 vom 25.11.2024 bis 10.01.2025

5. Abwägung und Zustimmung zum Entwurf 6.Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 7.Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 25.11.2024 bis 10.01.2025 8. Abwägung und Zustimmung zum geänderten Entwurf am 03.06.2025 9.Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 14.07.2025 bis 15.08.2025

10.Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 11. Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

am **31.10.2025** 11.In-Kraft-Treten gem. § 10 (3) BauGE

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

Deizisau, den 31.10.2025 Gemeinde Deizisau

Bürgermeister

