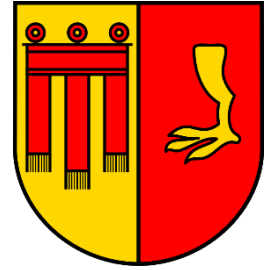


**Gemeinde Deizisau  
Landkreis Esslingen**



## **Bebauungsplan**

### **„Umlandstraße 3. Änderung“**

**für das Flurstück 1775 im beschleunigten  
Verfahren nach § 13a BauGB**

**Textteil und örtliche Bauvorschriften**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 23.06.2022**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## **Bebauungsplan „Umlandstraße 3. Änderung“**

### **Gemeinde Deizisau, Landkreis Esslingen**

#### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil**

##### **Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:**

###### **Gesetze:**

###### **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. 04. 2022 (BGBl. I S. 674).

###### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. 06. 2021 (BGBl. I S. 1802).

###### **Rechtsverordnungen:**

###### **Baunutzungsverordnung**

In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. 06. 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Umlandstraße 1. Änderung“ vom 16.11.1979 werden für das Flurstück 1775 durch die folgenden Festsetzungen ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet, WA**

(§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

###### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

**Nicht zulässig sind:**

**Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

- Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3)
- Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

**2.1 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt (Nutzungsschablone).

**2.2 Grundflächenzahl**

(GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

**2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Abweichungen bis maximal +/- 10 cm sind zulässig.

**2.4 Gebäudehöhen**

Als maximale Gebäudehöhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bei Satteldächern die Oberkante des Dachfirsts.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen maximal um 1,00 m überschritten werden.

**3. Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB. § 23 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

- 5. Garagen und Carports**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)  
Garagen (Ga) und Carports (Ca) sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche und in der überbaubaren Fläche zulässig.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften**

### **Als Rechtsgrundlagen kommt zur Anwendung:**

#### **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
  - 1.1 Dachform und Dachneigung**

Die Dächer können als Sattel- oder Flachdächer ausgebildet werden.  
Bei Satteldächern sind Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig.  
Flachdächer dürfen eine maximale Neigung von 5° aufweisen.
  - 1.2 Gestaltung der Dachflächen**

Bauliche Anlagen mit Flachdach sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten und Solaranlagen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2. Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)  
Mit Ausnahme der bestehenden Einfriedungen sind entlang den öffentlichen Straßen 0,30 m hohe Einfriedungsmauern mit darauf 0,70 m hohem Zaun zugelassen. Maximale Gesamthöhe somit 1,00 m.
- 3. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) Nr. 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 „Umlandstraße 1. Änderung“ aus dem Jahr 1979, außer Kraft.

## D. Hinweise

### 1. **Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)**

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 Ref. 83.2 – 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**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Der Unter- und Oberboden soll nach Abschluss der Arbeit möglichst wieder lagenweise auf dem Baugrundstück aufgebracht werden.

### 3. **Oberflächengewässer / Hochwassersituation**

Der Planbereich wird bei einem Extrem-Hochwasser (HQ-Extrem) überflutet, somit handelt es sich gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz um ein Hochwasserrisikogebiet. Der Wasserspiegel liegt im Planbereich bei 250,4 – 250,5 m üNN. Hierbei wurde auch der sogenannte „n-1“-Fall berücksichtigt (Ausfall einer Wehrklappe am Wehr Deizisau und Anstieg des Hochwassers gegenüber dem „n-Fall“). Zur Vermeidung von hochwasserbedingten Schäden ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

### 4. **Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**

#### Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln sind Gehölzrodungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Sanierungsarbeiten am Bestandsgebäude müssen im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar begonnen werden. Insbesondere der Abbruch des Anbaus sowie das Entfernen der Fensterläden muss in diesem Zeitraum gelegt werden. Auch die Sanierungsmaßnahmen im Dachbereich sollte möglichst in diesem Zeitraum beginnen.

#### Vogelfreundliche Verglasung

Verglasungen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Vögel kollidieren insbesondere dann mit Glasscheiben, wenn sie durch diese hindurchsehen und die Landschaft oder den Himmel dahinter wahrnehmen können oder wenn diese stark spiegeln. Mit Kollisionen ist fast überall und an jedem Gebäudetyp zu rechnen. Grundsätzlich lässt sich keine Größe von Glasscheiben oder sonstigen transparenten oder spiegelnden Flächen ableiten, ab der eine Gefährdung vorliegt. Es ist jedoch plausibel, dass die Gefährdung durch Vogelschlag mit der Flächengröße zunimmt. Weitere Details können den folgenden Veröffentlichungen entnom-

men werden, die aktuell hinsichtlich der Details zum Vogelschutz an Glasscheiben als Stand der Technik anzusehen sind:

- SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH (HRSG 2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- BUND NRW (HRSG): Vogelschlag an Glas
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (HRSG. 2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben

#### Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung)

Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sowie einer unnötigen Lockwirkung auf Insekten sind bei der Außenbeleuchtung abgeschirmte, insektenfreundliche Lichtquellen (z.B. warmweiße LEDs) zu verwenden. Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und –intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (eine Möglichkeit ist hier auch der Einsatz von Bewegungsmeldern).

#### Vermeidung von Kleintierfallen

Das Gebäude ist so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten. Auch offene Kellertreppen müssen entsprechend überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen versehen werden (z.B. Amphibienleiter oder schmale gepflasterte Rampe am Treppenrand).

#### Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich

Anbringen von Fledermauskästen (Gebäudeflachkästen): An dem Gebäude sind insgesamt 3 Fledermauskästen (Gebäudeflachkästen) anzubringen, die im Aktivitätszeitraum der Tiere unmittelbar nach Entfernen der vorhandenen Fensterläden (ab Ende März) zur Verfügung stehen müssen. Ist das aufgrund der Sanierungsmaßnahmen an der Fassade nicht unmittelbar möglich, können die Kästen auch zunächst an einem Gebäude in der Umgebung angebracht und später an das sanierte Gebäude umgehängt werden.

#### Maßnahmenempfehlung

Um das Angebot an Nistplätzen generell zu erhöhen, wird darüber hinaus empfohlen, an dem Neubau Nistkästen für ubiquitäre Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) anzubringen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 23.06.2022  
citiplan GmbH

Oliver Strobel  
Stadtplaner

Ausgefertigt:

Deizisau, den .....

.....

Thomas Matrohs, Bürgermeister