

**Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau**

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

"Plochinger Strasse – 8. Änderung"

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

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 gem. §4(1) BauGB	vom	31.07.2023	bis	01.09.2023
5.	Abwägung und Zustimmung zum Entwurf	am	15.10.2024		
6.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom	25.11.2024	bis	10.01.2025
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	vom	14.07.2025	bis	15.08.2025
11.	Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	14.10.2025		
12.	In-Kraft-Treten gem. § 10 (3) BauGB	am	31.10.2025		

Ausfertigungsvermerk:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1-10 in Verbindung mit § 13a 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



Thomas Matrohs
Bürgermeister

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

**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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- | | |
|----------------|--|
| BauGB | - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) |
| BauNVO | - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176) |
| 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 18.03.2025 (GBl. S. 25) |
| PlanZVO | - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |

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.

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 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

II.1.2 GEE = Gewerbegebiet (§ 8 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 (§ 1(5) und (9) BauNVO):

1. Einzelhandelsbetriebe
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 im Sinne von § 8(3) Nr.1 BauNVO
Die beiden bereits genehmigten Wohnungen unterliegen dem Bestandsschutz!
4. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8(3) Nr.2 BauNVO (§1(5) und (6) BauNVO)
5. Vergnügungsstätten im Sinne von § 8(3) Nr. 3 BauNVO (§1(5) und (6) BauNVO)

Ausnahmsweise kann Einzelhandel im untergeordneten Umfang in Verbindung mit produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe zugelassen werden, um Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer untergeordneten Verkaufsfläche für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren (sog. Handwerkerprivileg) zu ermöglichen.

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

Entsprechend Planeintrag

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

Bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wie Wege, Zufahrten, Stellplätze, erdüberdeckte Tiefgarage und sonstige Flächen, sind bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

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 (GHmax) in Metern über NHN (DHHN2016) entsprechend Planeinschrieb.

Die Gebäudehöhe (GHmax) wird gemessen:
beim Flachdach: oberer Gebäudeabschluss (Oberkante der Attika bzw. Brüstung),
beim Sheddach: oberer Abschluss der Shedkonstruktion
beim flachgeneigten Dach: Oberkante Dachkonstruktion (First)

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 überschritten werden. Es ist jedoch ein Abstand von mindestens 1,0m vom Dachrand einzuhalten.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb

a abweichende Bauweise

die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung zu errichten.

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

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

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (3) Nr. 2 BauNVO)

Hauptgebäuderichtung, Hauptfirstrichtung entsprechend Planeintrag.

Die Hauptgebäuderichtung bzw. Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

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

Die Anlage von Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf den mit ST bezeichneten Flächen zulässig.

Darüber hinaus können offene Stellplätze entsprechend § 23 (5) BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern keine sonstigen Festsetzungen verletzt werden.

II.7 Flächen die von Bebauung und Bewuchs freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder an der Einmündung Keplerstraße / Plochinger Straße sind von Bebauung und Sichtbehinderungen freizuhalten. Die Bepflanzung darf maximal 0,80m hoch werden.

Bei der Herstellung der privaten Grundstückszufahrten ist auf den an der Plochinger Straße verlaufenden Radweg Rücksicht zu nehmen und die entsprechenden Sichtfelder einzuplanen.

II.8 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 Anlagen, so weit als möglich, hochwasserangepasst errichtet werden, um das Schadenspotenzial gering zu halten. Des Weiteren sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, um Schäden durch Starkregenereignisse zu minimieren. II

II.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**II.9.1 Regenwasserkonzept**

Das Niederschlagswasser von unbelasteten Flächen (Dachflächen) ist in Retentionsanlagen (z.B. begrünte Dächer, Retentionsmulden, Zisternen) zurückzuhalten, soweit möglich auf dem Grundstück zu nutzen (z.B. für Bewässerung) oder zu versickern.

Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

Die Versickerung hat dabei flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht zu erfolgen.

Für Anlagen zum Zurückhalten des Niederschlagswassers ist ein Retentionsvolumen von mindestens 30l/m² versiegelter Fläche vorzusehen.

Einer Versickerung über Rigolen kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden. Ohne weitere Vorbehandlung darf lediglich das von begrünten Dachflächen abfließende Niederschlagswasser über Rigolen versickert werden.

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann als Ausnahme eine gedroselte Einleitung mit maximal 10 l/s je ha in den Mischwasserkanal zugelassen werden.

Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser wird ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

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

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

Die nachstehend festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des mit dem geplanten Baugebiet verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft. Grundlage ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

II.10.1 Vermeidungsmaßnahme V1

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 Vermeidungsmaßnahme V2 (Ziffer II.10.2).

Abbrucharbeiten von Gebäuden außerhalb dieses Zeitraumes sind nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und fachgutachterlicher Begleitung zulässig.

II.10.2 Vermeidungsmaßnahme V2

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 Kontrollen Hinweise auf ein Winterquartier der Rohrfledermaus bekannt werden, sind die Rodungsarbeiten sofort zu stoppen und weitere Schritte mit der UNB abzustimmen.

II.10.3 Ausgleichsmaßnahme 1 CEF

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

II.10.4 Ausgleichsmaßnahme A3

Vor Abbruch von Gebäuden sind fünf künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) an den Bestandsgebäuden anzubringen

II.10.5 Ausgleichsmaßnahme 4 CEF

Anbringen von 12 Nisthilfen zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen für den Star am Waldrand des Plochinger Kopfs, Flurstück Nr. 1253

II.10.6 Ausgleichsmaßnahme A5

Anbringen von je 3 Nisthilfen zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen für die Kohlmeise und der Kleinmeise am Waldrand des Plochinger Kopfs, Flurstück Nr. 1253

II.10.7 Ausgleichsmaßnahme 6 CEF

Pflanzung von Gebüsch 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.

II.10.8 Ausgleichsmaßnahme A7

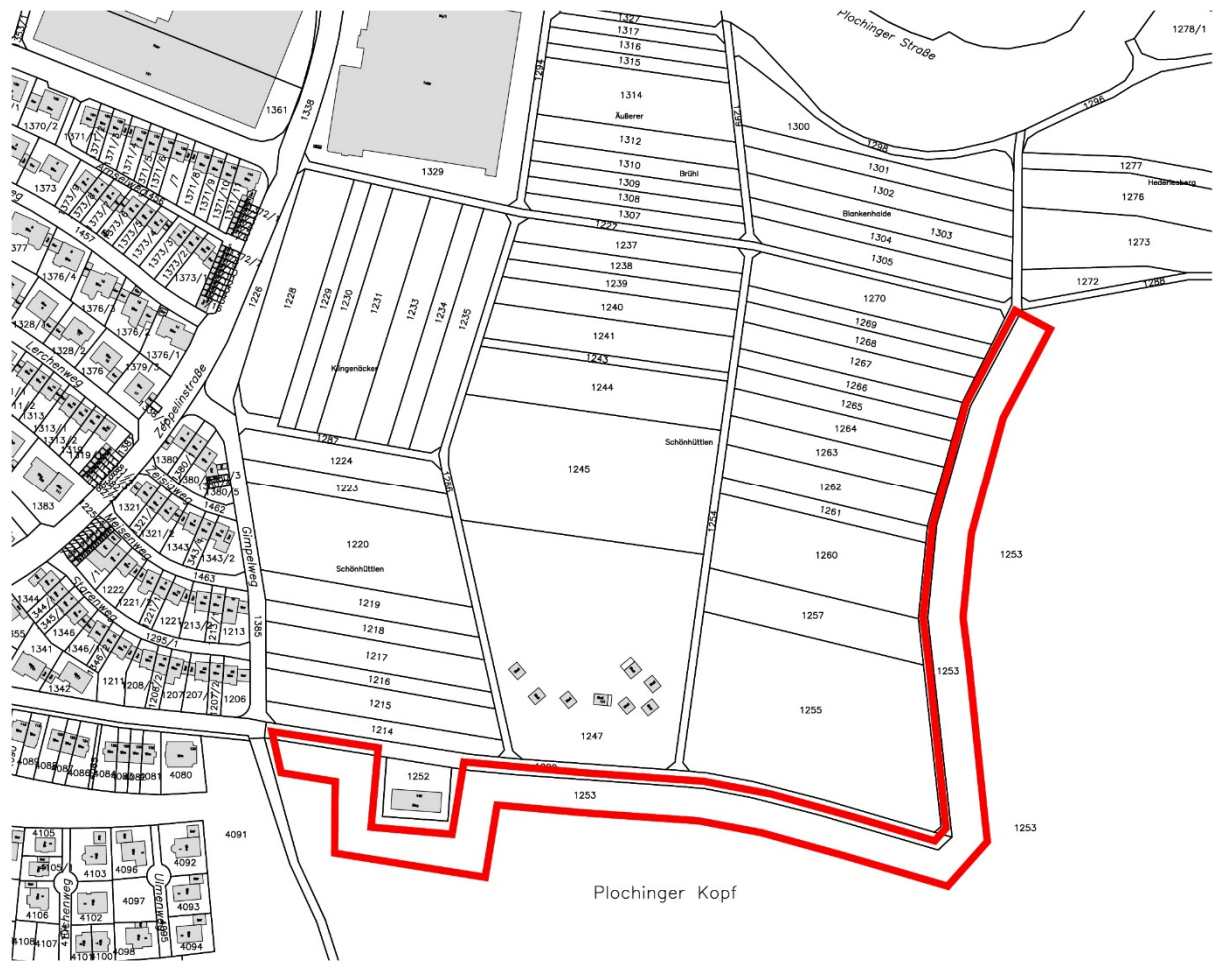
Zur Schaffung von zusätzlichen Brutplätzen und zusätzlichen Nahrungsquellen sind auf den Freiflächen im Plangebiet heimische Gehölze, bevorzugt Obstbäume und fruchttragende Sträucher zu pflanzen. Auf Ziffer III.3 der örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen.

II.10.9 Ausgleichsmaßnahme 8 CEF

Anbringen von 6 Nistkästen für den Haussperling zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen entlang der Keplerstraße.

Die Nistkästen sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang an geeigneter Stelle an den Bestandsgebäuden anzubringen.

II.10.10 Übersichtplan der Ausgleichsflächen



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

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)

II.12.1 Verkehrslärm

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 führen.

II.12.2 Hochspannungsleitung

Zum Schutz von gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch die Hochspannungsleitung wird festgesetzt, dass in dem mit LR1 bezeichneten Bereich keine Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden dürfen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Andere Gebäude sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger gem. Ziffer IV.5 zulässig.

II.13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25a+b BauGB)**II.13.1 Pflanzgebot für Einzelbäume**

An den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume mit mindestens 18 / 20 cm Stammumfang entsprechend Pflanzempfehlung Ziffer II.9.5 zu pflanzen 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. entsprechende Baumscheiben anzulegen und zu unterhalten.

Gegenüber den im Plan festgesetzten Standorten sind Abweichungen zulässig.

II.13.2 Flächenhaftes Pflanzgebot für nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die besonders im Plan mit „pfg“ bezeichneten Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, naturnah flächenhaft zu begrünen.

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 Gebüsch in dem mit „pfg2“ bezeichneten Bereich Gebüsch als Verstecke und Ruheplätze für den Haussperling zu pflanzen.

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 unterhalten.

Soweit technisch möglich sind Flächen unter Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien zu begrünen.

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 während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so dass sie in ihrem Bestand und ihrer Vitalität keine Schädigungen davontragen.

II.13.6 Pflanzempfehlung für Bäume und Sträucher

Es wird empfohlen, die Auswahl der Gehölzbepflanzungen überwiegend entsprechend der nachstehenden Liste vorzunehmen:

Pflanzempfehlungen für großkronige Bäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Wild-Apfel	Malus sylvestris

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen

Mindestabstand von 10 Metern zwischen diesen Baumarten

Pflanzempfehlungen für heimische Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	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
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Qualitäten:

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

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 Stützmauern sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Die Nutzung dieser Einrichtungen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Eigentümer vorbehalten.

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 gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Absatz 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen — Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz — unverzüglich zu informieren.

III Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

III.1.1 Dachform

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

III.1.2 Dachgestaltung

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen, Pergolen, Aufzugsüberfahrten, haustechnischen Anlagen, Dächern von Fahrradständern extensiv zu begrünen.

Flachgeneigte Dächer und Sheddächer sind in blendfreien Materialien herzustellen.

Soweit technisch möglich sind Flächen unter Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien zu begrünen.

III.1.3 Fassadengestaltung

Fassaden deren Wandflächen von je 200m² keine Öffnungen aufweisen, sind mit standortgerechten Pflanzenarten (Rankwerk, Kletterpflanzen) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und des Vertriebs, sowie als Hinweisschilder zugelassen.

Sie sind am Gebäude oder als freistehende Werbetafel zu erstellen.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch freistehende bzw. auf das Dach aufgeständerte Werbeanlagen nicht überschritten werden.

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

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

Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von 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 gärtnerisch anzulegen und unter Verwendung von standortheimischen Gehölzen und Stauden, bevorzugt Obstbäume und fruchttragende Sträucher, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern funktionale, gestalterische oder ökonomische Gründe nicht dagegensprechen. Ausnahmen für Behindertenparkplätze können zugelassen werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen, LKW-befahrenen Flächen zufließt.

Die Entwässerung dieser Flächen hat auf dem Grundstück durch Versickerung oder Einleitung in die Entwässerungsanlagen zu erfolgen.

Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze unter LKW-Befahrung und Ladevorgängen sind zu befestigen und das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Das Entwässerungskonzept über die Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Stützmauern sind als Hangsicherung zulässig, sofern diese begrünt werden.

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

Einfriedungen sind als offene Einfriedungen -z.B. Maschendraht- / Stahlgitterzäune, Drahtgeflecht- bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen mindestens 0,5m von der Grenze zurückzusetzen.

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

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzung gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

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

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

IV Hinweise

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 heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

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 Grundwassers wären dann erforderlich. Maßnahmen, bei denen ausgehend von hydrogeologischen Erkundungen 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) insbesondere auf § 4 hingewiesen.

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 berücksichtigen. Auf die Pflicht eine Abfallverwertungskonzept im Rahmen der Genehmigungsplanung vorzulegen wird hingewiesen.

IV.4 Fluglärm

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 Verordnung über elektromagnetische Felder – 26.BImSchV – im Einwirkungsbereich der Hochspannungsleitungen sind zu berücksichtigen.

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

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. Geländeänderungen im technischen Schutzstreifen der Leitungsanlage sind nur in Abstimmung mit der TransnetBW GmbH zulässig.

3. Gemäß 26. BImSchV 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, Baugeräten 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 Schutzabstand von Personen, Baugeräten (u.a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegenständen 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 BBPlG), zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit von Leitungsanlagen Maststahl- und Fundamentsanierungen vorgenommen werden sowie Höchstspannungsfreileitungsanlagen 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 sichtbaren 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 möglich ist. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven 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 installiert 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 Flächen für den Aus

gleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen werden. Die Zufahrt zu Mastanlagen muss stets gewährleistet sein.

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 Sekundärufälle zu vermeiden, ist im Bereich der Höchstspannungsfreileitung darauf zu achten, dass sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune und Fertigungsmittel (Kran, Steiger, LKW o.ä.) ausreichend geerdet sein 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 entsprechen. / Um elektrische Aufladungen zu vermeiden, ist die Photovoltaikanlage in einen umfassenden Potentialausgleich 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 Bauherrn. 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 maximale Anlagen-/Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

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 werden.

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

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 Niederschlags zunehmen.

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 kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für daraus folgende Schäden.

17. Nach Fertigstellung der Gebäude benötigen wir die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe (Traufe und Giebel). Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem ETRS89 (UTM) und im Höhensystem DHHN2016 (NHN) als DXF/DWG bzw. als Shape Datei übergeben werden.

18. Von den Betriebsstellen genehmigte Abschaltungen können netz- oder störungsbedingt kurzfristig wieder abgesagt 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, Pflanzenbeständen sowie Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen und umzusetzen.

IV.7 Höhensystem

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