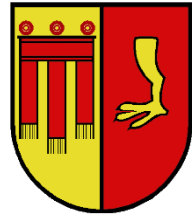


Gemeinde Deizisau
Landkreis Esslingen



Bebauungsplan
„Sirnauer Straße, 3. Änderung“
Textteil und Örtliche Bauvorschriften
Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgestellt:
Pfullingen, den 30.09.2025

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Sirnauer Straße, 3. Änderung“

Gemeinde Deizisau

Landkreis Esslingen

Teil A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind gekennzeichnet. Streichungen sind ~~durchgestrichen~~, Ergänzungen sind *kursiv und gepunktet unterstrichen* dargestellt.

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen:

Baunutzungsverordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

1.1. Industriegebiet, (GI)
(§ 9 BauNVO)

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

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- ~~Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke~~ (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, ~~soziale, gesundheitliche~~ und sportliche Zwecke (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO),

Bebauungsplan „Sirnauer Straße, 3. Änderung“

Gemeinde Deizisau

Landkreis Esslingen

Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

**Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Sirnauer Straße, 1. Änderung“
gelten unverändert.**

Teil C - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Oberflächengewässer

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet wird. Der Bereich wird deshalb als Hochwasserrisikogebiet eingestuft. Laut Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt der Wasserspiegel bei einem Extrem-Hochwasser bei 246,9 m ü. NHN. Aufgrund dessen sind bauliche Anlagen hochwasserangepasst zu errichten (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz).

4. Starkregenrisikomanagement

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die vorliegende Topographie von seltenen Starkregenereignissen betroffen ist, bei welchen lokale Überflutungstiefen von 50 – 100 cm auftreten können. Bei außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignissen können Überflutungstiefen von über 100 cm erreicht werden. Dies ist bei zukünftigen Bauvorhaben zu beachten.

5. Grundwasser

Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. 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 WBA umgehend zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Bei einer vorübergehenden Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist die Durchführung eines Wasserrechtsgesuches erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes einzureichen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

6. Anbauverbotszone

Es gelten die Fachgesetzbestimmungen gemäß § 22 StrG und § 9 Abs. 1 FStrG für Hochbauten und Nebenanlagen jeglicher Art.

7. Werbeanlagen

Für Werbemaßnahmen jeglicher Art (Werbetafeln, Fahnenmasten, Hinweisschilder etc.) gelten die Fachgesetzbestimmungen gemäß § 22 StrG.

8. Schallschutz

Im Baugenehmigungsverfahren ist der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Aufgestellt: Pfullingen, den 30.09.2025

citiplan GmbH

Gemeinde Deizisau, den 31.10.2025



.....
Bürgermeister Thomas Matrohs