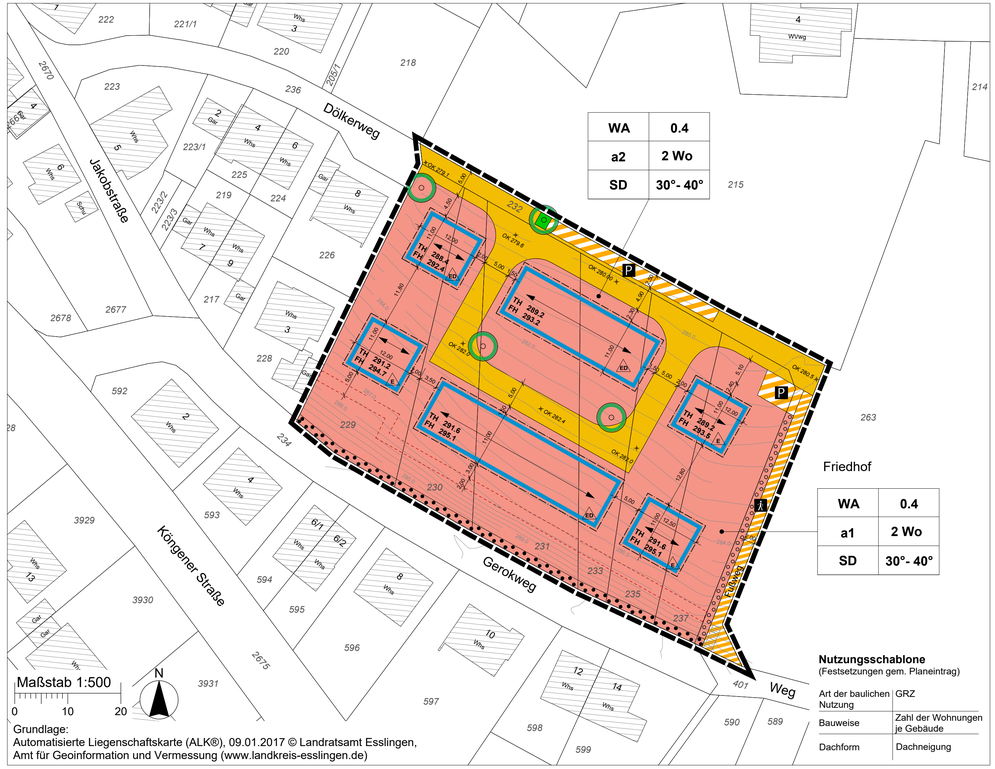

Grundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®), 09.01.2017 © Landratsamt Esslingen,
Amt für Geoinformation und Vermessung (www.landkreis-esslingen.de)

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag	§ 19 BauNVO
SD	Dachform gem. Planeintrag, hier: Satteldach (SD)	§ 74 LBO
30°- 40°	Dachneigung für Satteldächer gem. Planeintrag, hier: 30° - 40°	§ 74 LBO
TH 289.2	Maximale Traufhöhe (TH) gem. Planeintrag in Metern üNN	§ 18 BauNVO
FH 293.2	Maximale Firsthöhe (FH) gem. Planeintrag in Metern üNN	§ 18 BauNVO
2 Wo	Zahl der Wohnungen in Gebäuden, hier: maximal 2 Wohnungen	

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a1	Abweichende Bauweise a1 oder a 2 gem. Planeintrag, s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1	§ 22 BauNVO
ED	Zulässige Haustypen gem. Planeintrag, Einzelhaus (E), Doppelhaus (D)	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Hauptfirstrichtung gem. Planeintrag	§ 74 LBO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg
- Verkehrsgrünfläche

Anpflanzungen von Einzelbäumen und Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Anpflanzen von Einzelbäumen, s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.1
- Fläche für den Erhalt von Heckensträuchern s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.2
- Fläche für die Anpflanzung von Heckensträuchern s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.3

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stützmauern, s. Textliche Festsetzungen

Informationen ohne Festsetzungscharakter

- 8,00 — Vermaßung in Meter
- Höhenlinien (Bestand)
- + OK 280.0 — Oberkante der Straßenverkehrsfläche in Metern üNN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)
WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 -21a BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl GRZ
Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag (0,4) als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Metern über Normalnull (üNN) festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
In der abweichenden Bauweise a1 sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Die Länge der Hauptgebäude darf maximal 20 m betragen.

In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude an eine der seitlichen Grundstücksgrenze heranzubauen. Die Länge der Hauptgebäude darf maximal 15 m betragen.

3.2 Der zulässige Haustyp (nur Einzelhaus oder Einzel- und Doppelhaus) ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten nur oberirdisch.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

6. Stellplätze, Garagen/ Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)
6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet können Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6.2 Nebenanlagen: Gartenhäuser/ Schuppen/ Geräteschuppen/ Kleintierhaltung/ Gewächshaus Gartenhäuser, Schuppen, Geräteschuppen, Anlagen für die Kleintierhaltung, Gewächshäuser und vergleichbare Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zugelassen werden, wenn es sich um bauliche Anlagen bis maximal 15 m³ Volumen handelt. Je Grundstück darf nur eine dieser Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

6.3 Im südlichen Hangbereich (zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Gerokweg) dürfen Stützmauern zur Herstellung von Terrassen und Gartenflächen nur innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche errichtet werden. Sie sind den Höhenverhältnissen der angrenzenden Nachbargrundstücke anzupassen.

7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkierungsfläche" und "Öffentlicher Fußweg" gemäß Planeintrag festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
9.1 Wasserdurchlässige Oberflächen
Öffentliche und private Stellplätze sowie private Zufahrten (innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets) sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.

9.2 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° (Garagen/ Carports als separate oder angebaute und nicht in das Hauptgebäude integrierte Baukörper) sind zu begrünen.

9.3 Niederschlagswasser/ Zisternen
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und von befestigten Bereichen auf den Grundstücken ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Ablauf auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Mindest-Fassungsvermögen der Retentionszisterne muss 7 l / m² undurchlässige Fläche betragen. Der Abfluss aus der Retentionszisterne ist auf 45 l / (s*ha) zu drosseln. Für Extremereignisse ist ein ungedrosselter Überlauf erforderlich.

10. Anpflanzen von Einzelbäumen und Heckensträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Heckensträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
10.1 Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten sind standortgerechte, einheimische Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Innerhalb privater Grundstücksflächen können die festgesetzten Baumstandorte bis zu einem Maß von max. 2,00 m verschoben werden.

10.2 Fläche zum Erhalt von Heckensträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche sind die bestehenden Heckensträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

10.3 Flächen zum Anpflanzen von Heckensträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche ist eine Strauchhecke (mind. 1 Gehölz je 1 m² festgesetzter Fläche) auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laub- und Obstgehölze/ Sträucher zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

10.4 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume (s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.1) können angerechnet werden.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung und Unterhaltung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1 Die Dachform und -neigung sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Für untergeordnete Gebäudeteile können abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. Garagen und Carports sind mit begrüntem Flachdach mit einer Neigung bis zu 10° zu errichten.

1.2 Dachaufbauten
Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Typ von Dachaufbauten zulässig. Dacheinschnitte und Flachdachgauben sind nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen nur in Reihe und nicht übereinander oder versetzt zu einander angeordnet werden.

Zwischen Dachgaube und Kante der nächsten Außenwand ist ein Abstand von mindestens 1,00m einhalten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss mindestens 0,60 m (gemessen parallel zur Dachneigung) betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Traufe muss auch mindestens 0,60 m (gemessen parallel zur Dachneigung) betragen.

Dachgauben dürfen in der Summe maximal 2/3 der zugehörigen Hausbreite (nicht Traufl änge) einnehmen. Die Gesamtlänge der Dachgiebel darf 1/2 der zugehörigen Hausbreite nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.

Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens 10°, von Satteldachgauben und von Giebeln mindestens 15° betragen. Die maximale Dachneigung von Dachaufbauten beträgt 28°. Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe der Dachdeckung des Hauptdaches entsprechen.

1.3 Dacheindeckung
Dächer sind nur mit Dachdeckungselementen in den Farbtönen naturrot über rotbraun bis braun und grau-anthrazit zulässig. Leuchtende und grelle Farben, reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Ausnahme: Solaranlagen (s. Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.4). Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen (s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.2).

1.4 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf den Hauptdachflächen zulässig. Sie sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche) anzubringen. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,30 m betragen.

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien (Ausnahme: Glas) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und in Form von Hecken und Hecken in Kombination mit Zäunen errichtet werden. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m in Form von Hecken, Zäunen und Kombinationen aus Hecken mit Zäunen zulässig. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,00 m² und nur bis zur Höhe der Unterkante Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Selbstleuchtende Anlagen sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung
Für die Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung erstellt. Es wurde festgestellt, dass die gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Schichten nicht geeignet sind, um gesammeltes Niederschlagswasser planmäßig zu versickern. Die Dachbegrünung der Garagen- und Carportdächern und durchlässig befestigte Flächen sind ein wirksamer Beitrag zur Abflussvermeidung.

Im gesamten Plangebiet ist ein Retentionsvolumen vom 30 l je m² neu befestigter Fläche nachzuweisen. Dies wird durch die Herstellung eines Stauraumkanals mit einem Retentionsvolumen von 23 l je m² sowie durch Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken mit einem Volumen von mindestens 7 l je m² erreicht.

2. Entwässerung/ Abwasserbeseitigung
Im Plangebiet ist die Entwässerung der Untergeschosse voraussichtlich nur für Gebäude in den drei südlichen überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Für die Entwässerung der Untergeschosse der weiteren Gebäude wird gegebenenfalls die Installation von Hebeanlagen erforderlich.

3. Grundwasser
Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen. 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. Für eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsgesuch erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt - untere Wasserbehörde - einzureichen.

4. Altlasten und Boden
Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen durch Altlasten ergeben, ist das Landratsamt Esslingen sowie ggf. das Gesundheitsamt zur gesundheitlichen Bewertung beizuziehen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten größtenteils im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Angulatensandstein-Formation sowie der Psilonotenton-Formation. Der natürlich anstehende Untergrund besteht aus quartären Deckschichten (Hanglehm bzw. Hangschutt, Verwitterungston) sowie Schichten des Unteren Schwarzjura.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Anfallender Bodenaushub muss voraussichtlich aufgrund des geogen erhöhten Arsengehalts als Z 1.1 nach VwV Boden entsorgt werden.

5. Archäologische Befunde
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werkstages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen.

6. Artenschutz
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu ergreifen:
Bei Fällung/ Rodung des Baumbestands sind die gesetzlich festgelegten Schutzzeiten zu beachten. Eingriffe in vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestände sind in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar (Vegetationszeit) vorzunehmen. Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Vegetationszeit durchgeführt werden.

Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen sind. Angrenzende Gehölzbestände sind bauzeitlich vor Beeinträchtigung zu schützen.

Außenbeleuchtung sollte auf ein Mindestmaß reduziert bzw. umweltfreundlich installiert und Lichtimmissionen verringert werden. Es sollten UV-frei, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie z.B. LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper) verwendet werden.

7. Flughafen Stuttgart
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Flughafens Stuttgart.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen. Aufgrund des Luftverkehrs kann es zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen.

Gemeinde Deizisau
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Untere Halden"

12.06.2019

schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Planmaßstab: 1:500 i.O.

Verfahrensvermerke, Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am	19.01.2016
Bekanntmachung	- § 2 (1) BauGB	am	25.05.2018
Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am	23.01.2018
Bekanntmachung der Auslegung	- § 3 (2) BauGB	am	08.06.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (2) BauGB	vom bis	18.06.2018 20.07.2018
Beteiligung der Behörden und ToB mit Schreiben/ E-Mail vom 22.05.2018	- § 4 (2) BauGB	vom bis	22.05.2018 29.06.2018
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Erneute Auslegung)	- § 4a (3) BauGB	vom bis	11.02.2019 15.03.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und ToB mit Schreiben/ E-Mail vom 28.01.2019	- § 4a (3) BauGB	vom bis	28.01.2019 08.03.2019
2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2. erneute Auslegung)	- § 4a (3) BauGB	vom bis	29.07.2019 30.08.2019
2. Erneute Beteiligung der Behörden und ToB mit Schreiben/ E-Mail vom 17.07.2019	- § 4a (3) BauGB	vom bis	17.07.2019 30.08.2019
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am	01.10.2019
In Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt	- § 10 (3) BauGB	am	30.04.2020

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans, der Textlichen Festsetzungen, der Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Deizisau,18.11.2019 ..... Thomas Matrohs, Bürgermeister

Stempel