

**Landkreis Esslingen  
Gemeinde Deizisau**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

**"Plochinger Strasse – 8. Änderung"**

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Vorentwurf**

**Stand 05.07.2023**

**Verfahrensvermerke:**

- |    |  |     |     |
|----|--|-----|-----|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB                       | am  |     |
| 2. | Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB              | am  |     |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB   | vom | bis |
| 4. | Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB | vom | bis |
| 5. | Abwägung und Zustimmung zum Entwurf                            | am  |     |
| 6. | Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB                       | vom | bis |
| 7. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | vom | bis |
| 8. | Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB             | am  |     |
| 9. | In-Kraft-Treten gem. § 10 (3) BauGB                            | am  |     |

**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  
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 beigefügt:

**Teil V Begründung zum Bebauungsplan**

**Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a(1) Satz 2 Nr.2 BauGB vom 05.07.2023, Ingenieurbüro Blaser**

**Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 05.07.2023, 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 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023
- BauNVO** - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S.6) m.W.v. 01.01.2023
- 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 07.02.2023 (GBl. S. 26,41) m.W.v. 11.02.2023
- 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. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Reformwaren
  - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften und Bücher
  - Spielwaren und Bastelartikel
  - Drogeriewaren, Apothekerwaren
  - Schnittblumen
  - Bekleidung
  - Schuhe
  - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
  - Uhren, Schmuck
  - Fotowaren
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. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8(3) Nr.2 BauNVO (§1(5) und (6) BauNVO)
4. Vergnügungsstätten im Sinne von § 8(3) Nr. 3 BauNVO (§1(5) und (6) BauNVO)

### 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 NN (Normalnull) 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 2,5m 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)**

Hauptgebäuerichtung, Hauptfirstrichtung entsprechend Planeintrag.

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

#### **II.7.1 Regenwasserkonzept**

Das Niederschlagswasser ist in Retentionsanlagen (z.B. begrünte Dächer) zurückzuhalten, soweit möglich auf dem Grundstück zu nutzen (z.B. für Bewässerung) oder zu versickern (Versickerungsbeet, Rigolen). Überschüssiges Regenwasser ist verzögert in den Mischwasserkanal einzuleiten.

#### **II.7.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Wird noch ermittelt

#### **II.7.3 Vermeidungsmaßnahme V1**

Wird noch ermittelt

#### **II.7.4 Ausgleichsmaßnahme CEF1**

Wird noch ermittelt

### **II.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)**

#### **II.8.1 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.8.2 LR = Leitungsrecht**

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

#### **II.8.3 LR1 = Leitungsrecht**

Schutzstreifen für die 380KV-Hochspannungsleitung der EnBW

**II.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25a+b BauGB)****II.9.1 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 8m<sup>2</sup> bzw. entsprechende Baumscheiben anzulegen und zu unterhalten.

Gegenüber den im Plan festgesetzten Standorten sind Abweichungen zulässig.

**II.9.2 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.9.3 Pflanzgebot für Dachflächen**

Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen, Pergolen, Aufzugsüberfahrten, haustechnischen Anlagen, Dächern von Fahrradständern und unter Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**II.9.4 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 erhaltenden 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.9.5 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
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

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

**Pflanzempfehlungen für klein- und mittelkronige Bäume**

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

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

**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

## **II.10 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.

### **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 und unter Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Dächer und Sheddächer sind in blendfreien Materialien herzustellen.

##### **III.1.3 Fassadengestaltung**

Fassaden deren Wandflächen von je 200m<sup>2</sup> 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 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.

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.

Stützmauern sind als Hangsicherung zulässig, sofern diese begrünt werden.

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

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

Von öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedigungen 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 Naturschutzbehörde) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer 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) abzuschleppen.

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.

### **IV.4 Fluglärm**

Das Plangebiet unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafens Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von ca. 60db(A) nach Maßgabe der DIN 45643

### **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 EnBW bebaut und genutzt werden. Die Bestimmungen der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26.BimSchV – im Einwirkungsbereich der Hochspannungsleitungen sind zu berücksichtigen.

### **IV.6 Höhen im Neuen System (DHHN 92).**