

Bebauungsplan Paradiesweg  
Planbereich 36 "Rüdern"  
Lageplan vom 26.02.1975 und 23.10.1975

## T E X T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N

- 1.0      Art und Maß der baulichen Nutzung  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG u. § 1 - 21 a BauNVO)
- 1.1      Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4  
          Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes  
          (\$ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2      Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ)  
          Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächen-  
          zahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5  
          BauNVO).
- 1.3      Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)  
          bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in  
          Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberück-  
          sichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 1.4      Die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO  
          sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks  
          festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen  
          hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).
- 2.0      Stellplätze und Garagen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 c BBauG)
- 2.1      Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrs-  
          flächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m,  
          andernfalls mindestens 5,0 m betragen jedoch darf der  
          Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen höchstens  
          15 m betragen. Ausgenommen hiervon sind die festge-  
          setzten Garagen.
- 2.2      Die Anlage von Stellplätzen ist an die Abstandsvor-  
          schriften für Garagen mit Ausnahme des Höchstabstandes  
          von 15 m von den öffentlichen Verkehrsflächen, nicht  
          gebunden. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten  
          Stellplätze.
- 2.3      Die Zu- und Abfahrten dürfen für jedes an die öffent-  
          liche Verkehrsfläche angrenzende Wohnbaugrundstück  
          eine Breite von höchstens 5,0 m betragen. Das fest-  
          gesetzte Zufahrtsverbot bleibt hiervon unberührt.

- 3.0 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- 3.1 Sichtflächen  
Auf den Grundstücksflächen, die als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienen, ist jegliche sichthindernde Nutzung unzulässig, die eine maximale Höhe von 0,80 m überschreitet; das betrifft u.a. Anpflanzungen, Einfriedigungen, das Parken von Kraftfahrzeugen usw.
- 3.2 Gartenland  
Die als Gartenland festgesetzten Grundstücksflächen dürfen nicht zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen werden.
- 4.0 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 111 LBO)
- 4.1 Dächer  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Im gesamten Planungsgebiet sind flachgedeckte Anbauten und Erweiterungen von Gebäuden mit Walm- und Satteldach nicht zulässig. In den Gebieten, in denen Satteldächer mit mindestens 50° Dachneigung vorgeschrieben sind, sind Dachgauben auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind Satteldächer mit mindestens 30° Dachneigung zulässig.
- 4.2 In den Gebieten, in denen eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist, wird die talseitige Traufhöhe - gemessen vom natürlichen Gelände - auf max. 6,5 m beschränkt (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO).
- 4.3 Außenanlagen:  
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind genehmigungspflichtig (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO). Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO). Einfriedigungen sind gegen die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur als heckenartige Bepflanzung (evtl. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun) zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen ist generell auf max. 1,0 m beschränkt (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
- 4.4 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO).
- 4.5 Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

- 4.6 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke im Mischgebiet, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerflächen erforderlich sind (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
- 4.7 Verbrennungsverbot für umweltschädliche Stoffe (§ 111 Abs. 2 Nr. 3 LBO)  
Holz, Kohle, Kohlenprodukte und Öl dürfen nicht zum Zwecke der Warmwasserversorgung (ausgenommen für Heizzwecke) verbrannt werden.
- 4.8 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden. Im übrigen bleibt die Nutzung dem Eigentümer vorbehalten.
- 4.9 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Vorschriften des § 112 LBO.

5.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

die Bebauungsplan Rüdern

gen. d. O. Amts Erl. vom 01.09.1896

die Ortsbausatzung für die Stadtgemeinde Esslingen

gen. d. Erl. d. Württ. Innenministeriums vom  
06.05.1930, Nr. 1594

den Bebauungsplan Rüdern gen. d. Erl. d. Reg. Präs.  
Nord-Württ.

v. 20.07.1959 Nr. I 5 Ho-2207-93-Esslingen/1