

Bebauungsplan Heilbronner Straße/Olgastraße
Planbereich 14 "Oberesslingen"
Lageplan vom 10.02.1981

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 BBauG und §§ 1 - 21 a BauNVO)
- 1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3
 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 (\$ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur das
 Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und
 Anlagen zulässig (\$ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 1.3 Im Gewerbegebiet (GEE) sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3
 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 (\$ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.4 Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse
 und der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen
 werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht über-
 schritten wird (\$ 17 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5 Bei der Ermittlung der GFZ (§ 20 BauNVO) bleiben die
 Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen
 unberücksichtigt (\$ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 1.6 Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) ist um die
 Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeober-
 fläche hergestellt werden, bis max. 20 % der zuläs-
 sigen Geschoßfläche zu erhöhen (\$ 21 a Abs. 5 BauNVO).
- 2.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG, § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 2.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrs-
 flächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m,
 andernfalls mindestens 5,0 m betragen.
- 2.2 Der maximale Abstand von oberirdischen Garagen und
 Stellplätzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird
 im Mischgebiet auf 25 m festgesetzt.
- 2.3 Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1387 sind oberirdische
 Stellplätze oder Garagen unzulässig; sie sind nur
 unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig.

- 3.0 Sozialer Wohnungsbau
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG)
- 3.1 Auf der besonders gekennzeichneten Fläche dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die ab dem 1. Obergeschoß mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten.
- 4.0 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
- 4.1 Auf Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, weil sie als Sichtfeld für den fließenden Verkehr dienen, ist jegliche sichtbehindernde Nutzung unzulässig, die eine maximale Höhe vom 0,8 m überschreitet, das betrifft u.a. das Anpflanzen von Gehölzen.
- 5.0 Verwendungsverbot für erheblich luftverunreinigende Stoffe
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)
- 5.1 Holz, Kohle, Kohleprodukte und Öl dürfen nicht verbrannt werden.
- 6.0 Pflanzgebote und Pflanzbindung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
- 6.1 Die mit dem Pflanzgebot 1 (pfg₁) festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern nach DIN 18916 der feuchten und trockenen Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 6.2 Die mit dem Pflanzgebot 2 (pfg₂) festgesetzten Flächen (Tiefgarage) sind überwiegend mit Gehölzen nach DIN 18916 zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 6.3 Die mit dem Pflanzgebot 3 (pfg₃) festgesetzten Flächen sind mit Hochstämmen nach DIN 18916 der Baumart "Sommerlinde" (Tilia platyphyllos) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 6.4 Pflanzbindung (pfb)
 Die bestehenden Einzelbäume ("Sommerlinden") sind dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern.

- 7.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 BBauG)
- 7.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.
- 8.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 111 LBO)
- 8.1 Dächer
(§ 111 LBO Abs. 1 Nr. 1)
- 8.1.1 Im Mischgebiet (MI) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind die festgesetzten Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° - 45° auszubilden.
- 8.1.2 Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche ausfüllen.
- 8.1.3 Garagen, die nicht im Zusammenhang mit den Hauptgebäuden errichtet werden, sind massiv zu errichten und mit einem Flachdach zu versehen.
- 8.1.4 Bei Doppelhäusern sind Dächer in Bezug auf Gestaltung, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 8.2 Außenwände
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 8.2.1 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten sowie glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 8.2.2 Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenbehandlung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 8.3 Werbeanlagen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 111 Abs. 2 Nr. 1)
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und genehmigungspflichtig.
Die Aufständigung von Werbeanlagen auf dem Dach ist unzulässig.

8.4 Antennen
 (\$ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

8.5 Niederspannungsfreileitungen
 (\$ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8.6 Gestaltung der unbebauten Flächen
 (\$ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Im Mischgebiet sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Arbeits- und Lagerflächen als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen.

8.7 Ordnungswidrigkeiten
 (\$ 112 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 112 LBO.

9.0 Aufgehobene Vorschriften

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

den Stadtplan östl. Stadtteil
gen. d. Min. Erl. v. 07.02.1896 Nr. 91

die Ortsbausatzung für die Stadt Esslingen
gen. d. Min. Erl. v. 06.05.1930 Nr. 1594

den Bebauungsplan Ulmer Straße
gen. d. Min. Erl. v. 08.08.1949 - Nr. VHo - 4241

den Bebauungsplan Badstraße
gen. d. Reg. Prä. N.W. v. 26.09.1955
Nr. I 5 Ho - 2207 - 15 Esslingen/7

10.0 Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2221), letztmals geändert am 06.07.1979 (BGBI. I S. 949)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 352), letztmals geändert am 12.02.1980 (Ges. Bl. S. 116)