

Bebauungsplan Württembergstraße/Wannenrain
Planbereich 34 "Weil"
Lageplan vom 12.02.1990/05.06.1990

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 BauGB, §§ 1 - 21 a BauNVO)
- 1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Tankstellen gem. § 6 Abs. 2
 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die
 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestand-
 teil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Im Sondergebiet 1 (SO₁) sind nur großflächige Einzel-
 handelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbe-
 triebe mit der im Bebauungsplan begrenzten Verkaufsflä-
 che gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Lagerräume und Büros
 zulässig.
- 1.3 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ)
 Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Baumassenzahl
 (BMZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 1.4 Im Sondergebiet 1 (SO₁) kann die festgesetzte Grund-
 flächenzahl (GRZ 0,7) um die versiegelten Freiflächen
 bis zu 1,0 erhöht werden. (Abweichende Bestimmung
 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO vom 26.01.1990)
- 1.5 Im Sondergebiet 2 (SO₂) sind ausschließlich ebenerdige
 Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), die mit
 hochstämmigen, großkronigen, standortgerechten Bäumen
 gemäß 4.4 zu durchgrünen sind.
- 2.0 Öffentliche Grünflächen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 2.1 Die öffentliche Grünfläche des Sportplatzes ist aus-
 schließlich für solche Sportarten bestimmt, die auf
 natürlichem Rasen ausgeübt werden.
- Die Rasenspielfelder sind in entsprechender Weise
 anzulegen und zu unterhalten.

- 2.2 Sondersportarten wie Tennis und Eislauf werden von der Nutzung der Rasenspielfelder ausgeschlossen. Private Sportanlagen und gewerbliche Nutzung sind auf der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.
- 2.3 Auf der durch Baugrenzen festgesetzten Fläche sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Sportplatzes zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.
- 3.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 3.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.
- 4.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 4.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume:**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, einheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.
- 4.2 Flachdächer sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung als nicht nutzbare Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind bei einer Substratstärke von mindestens 15 cm mit einer geschlossenen Vegetationsdecke aus geeigneten Gräsern, Kräutern und Gehölzen zu begrünen. Bei bestehenden Gebäuden sind ausnahmsweise auch Extensivbegrünungen mit weniger als 15 cm Substratstärke zugelassen, wenn der Nachweis einer entsprechend geringeren Belastbarkeit der Deckenkonstruktion erbracht wird.
- 4.3 Fensterlose Fassadenteile sind mit geeigneten Pflanzenarten flächig zu begrünen. Falls erforderlich sind hierzu geeignete Vorkehrungen wie Kletterhilfen und Rankgerüste anzubringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

- 4.4 Die Stellplätze im SO 2 sind mit hochstämmigen großkronigen, standortgerechten Bäumen zu durchgrünen, wobei mindestens auf je 5 Stellplätze eine Stellplatzfläche als Baumbeet anzulegen, mit einem hochstämmigen, großkronigen, standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.
- 4.5 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht als Zufahrten oder als offene Stellplätze genutzt werden, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 5.0 Werbeanlagen
(\$ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 5.1 Im Sondergebiet 2 (SO₂) sowie auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sind unzulässig.
- 6.0 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen
(\$ 9 Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Der Geltungsbereich unterliegt den Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 05.10.1970 zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung "Weil" der Stadt Esslingen am Neckar. Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung für die Schutzzonen III A gem. § 6 und III B gem. § 7 wird hingewiesen.
- 7.0 Örtliche Bauvorschriften
(\$ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)
- 7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 7.1.1 Fassaden und Dächer sind in blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen.
- 7.1.2 Ausnahmen können bei Schaufensterzonen im Erdgeschoß zugelassen werden.

- 7.2 Antennen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 7.2.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an
 einem Gebäude ist unzulässig.
 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an
 eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
- 7.3 Niederspannungsfreileitungen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 7.3.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 7.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 7.4.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich
 oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffent-
 lichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 8.0 Ordnungswidrigkeiten
 (\$ 74 LBO)
- 8.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschrif-
 ten gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.
- 9.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vor-
 kehrungen erforderlich sind
 (\$ 9 Abs. 5 BauGB)
- 9.1 Als Grundlage der Ausführungsplanung werden bei Neu-
 bauten objektbezogene ingenieur-geologische Baugrundun-
 tersuchungen dringend empfohlen.
- 9.2 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denk-
 malschutzgesetz wird ausdrücklich hingewiesen.
- 9.3 Da im Bereich des Gebäudes Weilstraße 229 der Waldab-
 stand von 30 m nach § 4 Landesbauordnung unterschrit-
 ten ist, müssen bei einem Abbruch und Neubau des
 Gebäudes Sicherungsmaßnahmen gegen umstürzende Bäume
 getroffen werden.

10.0 Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Württembergstraße/Klosterallee im Planbereich 34 "Weil", genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 31.01.1979 Nr. 13-2210-34 Esslingen
- den Bebauungsplan Anschlußstelle Weil im Planbereich 34 "Weil" und 35 "Brühl", genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.06.1975 Nr. 13-2210-34 Esslingen
- den Bebauungsplan "Weil", genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Nord-Württemberg vom 29.10.1963 Nr. I 5 Ho 2207-84 Esslingen/13

11.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51)