

Bebauungsplan Radäcker  
Planbereich 21 "Sulzgries"  
Lageplan vom 17.06.1991

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 der baulichen Nutzung  
          (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- Im Sondergebiet - Altenstift - sind Wohnungen und Räume für alte Menschen sowie für Personen, die für deren Pflege und Versorgung zuständig sind, zulässig. Außerdem sind Dienstleistungsbetriebe und Läden, die zur Versorgung und Betreuung alter Menschen erforderlich sind, zulässig (z. B. Kiosk, Cafe, Fußpflege, Krankengymnastik) sowie Gemeinschaftsräume. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.0      Maß der baulichen Nutzung  
          (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1      Bei der Berechnung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 3.0      Stellplätze und Garagen  
          (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- 3.1      Im Sondergebiet Altenstift ist die Anlage von Stellplätzen nur in Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2      Tiefgaragen, die nicht unter Gebäuden oder Verkehrsflächen angeordnet sind, sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 40 cm zu versehen.

4.0      Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
          (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1      Die mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Esslingen am Neckar zu belastenden Flächen können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.

5.0      Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe  
          (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

5.1      Feste und flüssige Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

6.0      Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
          (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1      Pflanzgebot für Einzelbäume:  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, einheimische, hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (z. B. Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Jakob Fischer, Oberösterreichischer Weinbirne, Bühler Frühlwetschge).  
Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

6.2      Flächen, auf denen ein Pflanzgebot 1 (pfg<sub>1</sub>) festgesetzt ist, sind mind. zu 50 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (z. B. Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rainweide, Rote Heckenkirsche, Hundsrose, Wolliger Schneeball). Die übrige Fläche ist als extensive Wiese mit einer Gräser-/Kräutermischung für mäßig trockene bis frische mäßig nährstoffreiche Böden anzulegen.

6.3      Pflanzgebot für freiwachsende Hecken:  
Flächen, auf denen ein Pflanzgebot 2 (pfg<sub>2</sub>) festgesetzt ist, sind vorwiegend mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (z. B. Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Bühler Frühlwetschge, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhüt-

chen, Rainweide, Rote Heckenkirsche, Hundsrose, Wolliger Schneeball).  
Fremdländische, baumartig wachsende Nadelgehölze sind nicht zulässig.

- 6.4 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung:  
Fensterlose Fassadenteile und Balkonvorkonstruktionen sind mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Gemeine Waldrebe, Geißblatt, Schling-Knöterich, Hopfen) flächig zu begrünen. Falls erforderlich sind hierzu geeignete Vorkehrungen wie Kletterhilfen und Rankgerüste anzubringen.  
Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 7.1 Pflanzbindung für Einzelbäume:  
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen.
- 7.2 Flächenhafte Pflanzbindung:  
Auf den mit Pflanzbindung (pfb) belegten Flächen ist die bestehende Bepflanzung dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume, Heister und Sträucher usw. sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen (Arten siehe Textteil Zi. 6.3. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muß entsprechend DIN 18920 erfolgen).
- 8.0 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 8.1 Die zur Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Anlieger zu dulden.
- 9.0 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 LBO)
- 9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 9.1.1 Dächer sind mit geeignetem Substrat von mindestens 15 cm Stärke anzufüllen und mit einer standortgerechten Bepflanzung oder Aussaat von einer Mischung aus Grä-

ser, Kräuter und Sedumarten zu versehen, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist.

- 9.1.2 Fassaden und Dächer sind in blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen.

9.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- 9.2.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9.3 Antennen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 9.3.1 Mehr als eine Rundfunk-, Fernsehantenne oder Satellitenempfangsanlage für das Altenstift ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

9.4 Niederspannungsfreileitungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 9.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

9.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.

Einfriedigungen sind nicht zulässig. Ausnahmen können im Bereich der Altenpflege zugelassen werden, soweit sie für einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind.



10.0      Ordnungswidrigkeiten  
            (§ 74 LBO)

10.1      Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

11.0      Hinweis:

Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein ingenieurgeologisches Gutachten einzuholen.

Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Kirchheim zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Für die Fassung und Ableitung der Wasseraustritte ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

12.0      Aufgehobene Vorschriften

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

den Bebauungsplan Schule Sulzgries gen. durch Reg. Präs. Stuttgart v. 17.12.1974, Nr. 13-2210-21-Esslingen

13.0      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)