

Bebauungsplan Diakonissenweg/Kegelstrasse
Planbereich 14 "Oberesslingen"
Lageplan vom 01.10.1990/12.03.1991/18.03.1991/23.10.1991

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

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 1.1 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Dabei sind Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sowie von Dachbegrünungen nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1.3 Bei der Ermittlung der Geschößfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 1.4 Die zulässige Geschößfläche (§ 20 BauNVO) kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, höchstens jedoch um 25 %, erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
- 2.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- 2.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m betragen.
 Der Abstand von oberirdischen Stellplätzen und Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen darf höchstens 15,0 m betragen.

- 3.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 3.1 Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und
 zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt
 werden.
- 4.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelt-
 einwirkungen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1 In den mit Planzeichen "i" gekennzeichneten Flächen
 sind bei der Bebauung besondere Vorkehrungen gegen
 Verkehrsimmissionen zu treffen, die im Regelfall so
 beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen
 von Gebäuden eine Lärmwertminderung dauernd gewährlei-
 stet ist, die mindestens 15 dB (A) gegenüber dem
 gebietsbezogenen Planungsrichtpegel beträgt (s. Tab. 4
 Vornorm DIN 18005).
- 5.0 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
 Bepflanzungen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 5.1 Pflanzgebot für Einzelbäume:
 Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind
 als Hochstämme nach DIN 18916 der feuchten bis trocke-
 nen Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft zu pflanzen und
 dauernd zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung
 darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.
- 5.2 Flächenhaftes Pflanzgebot:
 Die entlang dem Hainbach als Uferbegleitgrün fest-
 gesetzten Flächen sind mit standortgerechten Heistern,
 Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu
 unterhalten.
- 6.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 6.1 Pflanzbindung für Einzelbäume
 Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dau-
 ernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standort-
 gerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen.

- 7.0 Örtliche Bauvorschriften
 (\$ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 LBO)
- 7.1 Äußere Gestaltung
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 7.1.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel und ziegelähnliches Material zulässig.
- 7.1.2 Auf jedem Gebäude - auch bei Doppelhäusern - ist nur eine Dachneigung zulässig.
- 7.1.3 Auf geneigten Dächern dürfen Aufbauten und Einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe Dachlänge sein. Dabei dürfen sie nicht näher als 1,50 m an Giebelwände herangeführt werden.
- 7.1.4 Dachaufbauten dürfen - gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten - nicht höher als 1,20 m sein.
- 7.1.5 Der Abstand der Dachaufbauten muß von der traufseitigen Gebäudewand mindestens 0,80 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 7.1.6 Auf der gleichen Dachseite sind nur Aufbauten oder nur Einschnitte zulässig. Dachflächenfenster von insgesamt mehr als 1 m² sind auf der gleichen Dachseite zusammen mit Dachaufbauten unzulässig.
- 7.1.7 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie glänzenden und glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 7.1.8 Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 7.2 Werbeanlagen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i. V. m. § 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
- 7.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoß und Brüstungsbereich des 1. OG's angebracht werden.

7.3 Antennen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 7.3.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

7.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 7.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze der beweglichen Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 7.5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 7.5.2 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflasterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 7.5.3 Standplätze für Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 7.5.4 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich zu Hecken und Sträuchern sind um 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Maschendrahtzäune zulässig. Auf den mit flächenhaftem Pflanzgebot (Uferbegleitgrün) belegten Flächen entlang dem Hainbach sind Einfriedigungen unzulässig. Die Zugänglichkeit zum Zwecke der Bach- und Uferunterhaltung ist zu gewährleisten.

7.6 Abweichende Abstandsvorschriften
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

7.6.1 In dem mit MI₁ bezeichneten Mischgebiet (Ecke Hirschlandstraße / Kegelstraße) muß abweichend von § 6 Abs. 5 LBO die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe entsprechen. Sie darf jedoch 2,5 m nicht unterschreiten.

8.0 Ordnungswidrigkeiten
 (\$ 74 LBO)

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

9.0 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen
 (\$ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Die mit D gekennzeichneten Gebäude sind Kulturdenkmal und unterliegen den Bestimmungen des Naturschutzgesetzes.

10.0 Aufgehobene Vorschriften

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

den Bebauungsplan Nr. 591 Steinalde, genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.02.1974, Nr. 13-2210-14 und 28

die Bebauungsplanänderung Nr. 466 Kegelstraße (Hainbachverlegung), genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 26.02.1962, Nr. I 5 Ho-2207-76-Esslingen/3

die Bebauungsplanänderung Nr. 449 Oberesslingen (Ring Kelter-Halden-Kegelstraße), genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 18.05.1961, Nr. I 5 Ho-2207-76-Esslingen/1

11.0 Rechtsgrundlagen

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