

Bebauungsplan Im Gehren
Planbereich 40 "Liebersbronn"
Lageplan vom 30.08.1989/14.10.1991

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

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) werden die Ausnahmen gemäß
 § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan-
 nes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA₁ + WA₂) werden die
 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht
 Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1
 BauNVO).
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA₂) sind die Ausnahmen
 gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherber-
 gungsgewerbes) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2
 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 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).
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
 bleiben im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) die Flächen
 von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unbe-
 rücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.3 Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) ist im
 allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) um die Flächen not-
 wendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche
 hergestellt werden, bis max. 30 % der zulässigen
 Geschoßfläche, zu erhöhen (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

- 3.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrs-
 flächen müssen mindestens 1,00 m betragen.
 Die Abstände von Stellplätzen und Garagen zu den
 öffentlichen Verkehrsflächen für den Fahrverkehr
 dürfen höchstens 15 m betragen.
- 3.2 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind
 mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine,
 Pflasterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen, soweit
 diese Zufahrten und Stauräume länger als 3,00 m sind.
- 4.0 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Auf den "befahrbaren Wohnwegen" ist lediglich Anlieger-
 verkehr zulässig; eine Trennung der Verkehrsarten
 erfolgt nicht.
- 5.0 Private Grünflächen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.1 Auf den privaten Grünflächen - Streuobstwiesen - sind
 bauliche Anlagen unzulässig. Die Zulässigkeit von
 Einfriedigungen nach 11.4.3 bleibt unberührt.
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 6.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelt-
 einwirkungen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten
 Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebau-
 ung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrs-
 missionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen
 Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den
 Aufenthaltsräumen von Gebäuden eine mind. 15 db (A)
 betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbe-
 zogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist
 (siehe Tabelle DIN 18005).

- 7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7.1 Pflanzgebot für private Grünflächen:
 Die privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 100 qm zu bepflanzen.
- 7.2 Pflanzgebot für Einzelbäume:
 Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, einheimische, hochstämmige Laubbäume zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis 2 m abweichen.
- 8.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 8.1 Pflanzbindung für Einzelbäume:
 Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 8.2 Flächenhafte Pflanzbindung:
 Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist die bestehende Bepflanzung dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume, Heister und Sträucher sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 8.3 Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume:
 Neben den durch Pflanzbindung belegten Einzelbäumen sind auf den Baugrundstücken und auf den privaten Grünflächen alle vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen 1,00 m über den Erdboden, zu erhalten, die nicht auf Flächen stehen, die überbaut werden oder als direkte Garagenzufahrten oder als Stellplätze genutzt werden müssen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 9.0 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 9.1 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Anlieger zu dulden. Im übrigen bleibt die Nutzung im Rahmen der Festsetzungen dem Eigentümer vorbehalten.

10.0 Örtliche Bauvorschriften
 (\$ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 73 LBO)

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

10.1.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von
 30° - 50° zulässig.
 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind Ziegel
 oder ziegelähnliche Materialien in rotbraunen Farb-
 tönen zu verwenden.

10.1.2 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen
 werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zu begrünen.

10.1.3 Auf jedem Gebäude, auch bei Doppelhäusern, ist nur
 eine Dachneigung zulässig.

10.1.4 Auf Satteldächern 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.

10.1.5 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder
 nur -einschnitte zulässig. Dachflächenfenster von
 insgesamt mehr als 1 m² sind auf der gleichen Dachsei-
 te zusammen mit Dachaufbauten unzulässig.

10.1.6 Der Abstand der Dachaufbauten muß von der traufseiti-
 gen Gebäudewand mindestens 0,80 m betragen. Vor dem
 Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

10.1.7 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des
 Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht
 höher als 1,20 m sein.

10.1.8 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Aluminium,
 Kunststoff oder ähnlichen Platten sowie mit glänzenden
 oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.

10.1.9 Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind
 in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und
 Farbgebung aufeinander abzustimmen.

10.2 Antennen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als eine Rundfunk- oder Außenantenne auf und an
einem Gebäude ist unzulässig. Außenantennen sind
unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschafts-
antenne möglich ist.

10.3 Niederspannungsfreileitungen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

10.4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

10.4.3 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern sowie als Holzzaun mit Senkrechtlattung oder Jägerzaun (auch auf Fußmauern) zulässig. Zusätzlich zu Hecken und Sträuchern sind 0,30 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Maschendrahtzäune zulässig.

Einfriedigungen von Grünflächen und sonstigen Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune zulässig.

Entlang von Fußwegen bis zu einer Breite von 2,00 m ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Weggrenze einzuhalten.

10.5 Höchstgrenze von Gebäudehöhen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Wandhöhen der Gebäude (§ 6 Abs. 4 Satz 2 LBO) dürfen bei festgesetzter eingeschossiger Bebauung max. 5,50 m, bei festgesetzter zweigeschossiger Bebauung max. 8,00 m betragen.

Die talseitige Wandhöhe der Garagen ist auf max. 3,50 m über Gelände begrenzt.

10.6 Ordnungswidrigkeiten
 (\$ 74 LBO)

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

11.0 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene
Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Landesdenkmalschutzgesetzes.

12.0 Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Neue Straße im Planbereich 40 "Liebersbronn" gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Stuttgart vom 02.04.1979 Nr. 13-2210-40 Esslingen
- den Bebauungsplan Camererweg im Planbereich 40 "Liebersbronn" gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 04.07.1972 Nr. 13-2210-40 Esslingen
- die 1. Änderung und Ergänzung im Planbereich 40 "Liebersbronn" (Neue Straße) gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 30.12.1966 Nr. I 5 Ho-2210-40 Esslingen
- den Bebauungsplan Schulstraße-Liebersbronner Straße gen. d. Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 22.06.1959 Nr. I 5 Ho-2207-36-Esslingen/3
- die Ortsbausatzung für die Stadtgemeinde Esslingen A.V.g.d.ME vom 06.05.1930 Nr. 1594
- den Filialbaulinienplan von Wäldenbronn, St. Bernhardt, Liebersbronn, Wiflingshausen, Kennenburg, Jägerhaus gen. d. Erl. d. Kgl. Oberamtes vom 22.04.1896.

13.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (BGl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBL. S. 51)