

Bebauungsplan Raunswiesenweg
Planbereich 21 "Sulzgries"
Lageplan vom 05.05.1990

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 der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4
 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen)
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6
 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Nebenanlagen insbesondere Einrichtungen für die Klein-
 tierhaltung und Gewächshäuser sind auf den privaten
 Grünflächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflä-
 chen der Baugrundstücke unzulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4)
 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu max. 30 vom Hundert
 überschritten werden. Abweichungen nach Satz 4 können
 im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Flächen
 wasserdurchlässig befestigt oder bauliche Anlagen mit
 einem begrünten Dach versehen werden.
- 3.0 Verkehrsflächen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Der Rad- und Fußweg sowie der Fußweg Flst. Nr. 20 762
 darf zur Bewirtschaftung der Streuobstwiesen zwischen
 den Fußwegen Flst. Nr. 20 749 und 20 762 befahren
 werden.

4.0 Öffentliche und private Grünflächen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wird im öffentlichen Grün folgendes festgesetzt:

- sie sind entsprechend ihren Funktionen als Erholungs- und Biotopbereiche zu schützen und zu pflegen
- alle neuen Wege werden in wassergebundener Form ausgeführt; in feuchten und steilen Lagen entsprechend befestigt (Pflaster).
- Der Wasserlauf mit bachbegleitender Bepflanzung ist naturnah auszubauen, zu begrünen und zu pflegen. Zu verwenden sind die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Waldblaukraut - Traubeneichen - Hainbuchenwald).
- auf den als "Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz" festgesetzten Grundstücken sind ausnahmsweise zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig
- auf den als "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage" ausgewiesene Grundstücken sind bauliche Anlagen nicht zulässig

4.2 Auf den privaten Grünflächen wird folgendes festgesetzt:

- bauliche Anlagen sind unzulässig (Zi. 9.5.5 bleibt hiervon unberührt.
- bei der Gestaltung der Grundstücke sind neben den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation hochstämmige Obstbäume zu verwenden (z. B. Hainbuche, Erle, Esche, Elsbeere, Vogelkirsche, Feldahorn, Liguster, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Wildrosen, Apfel, Birne, Süßkirsche).
- Quer zum Tal verlaufende Hecken dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.
- Auf der privaten Grünfläche - Streuobstwiese - ist Grabeland nicht zulässig.
- Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.

- 5.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 5.1 Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und
 zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt
 werden.
- 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 Verkehrsim-
 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 dauern gewährleistet ist
 (siehe Tabelle DIN 18005).
- 7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
 pflanzungen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume:
 Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind
 als standortgerechte, einheimische, hochstämmige
 Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu
 unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von
 der Planfestsetzung bis zu 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 durch
 standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen.
- 8.2 Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume:
 Neben den durch Pflanzbindung belegten Einzelbäumen
 sind auf den Baugrundstücken und auf den privaten und
 öffentlichen Grünflächen alle Bäume mit einem Stammum-
 fang über 80 cm, gemessen 1 m über Erdboden, zu er-
 halten, die nicht auf Flächen stehen, die überbaut
 werden, oder als direkte Garagenzufahrten genutzt
 werden müssen. Abgängige Bäume sind in standortge-
 rechten einheimischen Arten (vgl. Zi. 3.2) nachzupflan-
 zen.

- 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 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.
- 9.1.2 Auf jedem Gebäude, auch bei Doppelhäusern, ist nur eine Dachneigung zulässig.
- 9.1.3 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach mit geeignetem Substrat von mind. 10 cm Stärke anzufüllen und mit einer standortgerechten Bepflanzung oder Ansaat zu versehen, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist.
- 9.1.4 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.
- 9.1.5 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 9.1.6 Sie müssen von der Giebelseite mindestens 1,50 m, von der Traufe mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor Dachaufbauten muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 9.1.7 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit glänzenden und glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 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- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Parabolantennen sind unzulässig.

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

9.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

9.5.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich
 oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffent-
 lichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

9.5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
 als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu
 unterhalten. Die Verwendung von Koniferen ist unzuläs-
 sig.

9.5.3 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 m sind.

9.5.4 Entlang der Straße sind Einfriedigungen nur in Form
 von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind
 hier um 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückver-
 setzte Maschendrahtzäune zulässig.

9.5.5 Auf den als private Grünfläche-Gartenland festge-
 setzten Flächen sind Einfriedigungen in Form von
 Maschendrahtzäunen oder Senkrechtlatten-Holzzäunen
 zulässig, entlang von öffentlichen Wegen muß ein
 Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

9.5.6 Auf den als private Grünfläche-Streuobstwiese fest-
 gesetzten Flächen sind Einfriedigungen unzulässig.

10.0 Ordnungswidrigkeiten
 (\$ 74 LBO)

10.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschrif-
 ten gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

11.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:
den Bebauungsplan Raunswiesen/Krummenackerstraße im Planbereich 21 "Sulzgries", genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Nord-Württemberg vom 22.09.1980 Nr. 13-2210-21 Esslingen

12.0 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)