

Bebauungsplan Goerdelerweg/Reinhold-Krauss-Strasse  
Planbereich 25 "St. Bernhardt"  
Lageplan vom 17.01.1992

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 reinen Wohngebiet (WR) werden die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2      Im reinen Wohngebiet (WR) kann die durch Planzeichen festgesetzte Grundfläche um die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Tiefgaragen auf insgesamt 290 m<sup>2</sup> erhöht werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1.3      Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
- 1.4      Im Sondergebiet (SO) Vereinsheim kann die durch Planzeichen festgesetzte Grundflächenzahl um die Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze bis auf 0,85 erhöht werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
- 2.0      Öffentliche und private Grünflächen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 2.1      Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird im öffentlichen Grün (Parkanlage) und für die privaten Grundflächen (Gartenland) festgesetzt:
- 2.1.1    Die Flächen sind entsprechend der besonderen Funktion und Bedeutung einer Bachaue als naturnaher Erholungsraum, Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten und als klimawirksame Freiräume zu entwickeln und zu pflegen.
- 2.1.2.   Der Gewässerlauf ist entsprechend den unter 3.0 genannten Maßnahmen zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen (Bachbegleitgrün).
- 2.1.3    Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
- 2.1.4    Erforderliche Wege sind soweit möglich in wassergebundener Form auszuführen.

- 3.0      Einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Uferbereich des Hainbaches  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 20)
- 3.1      Zur Erhaltung des Bachbegleitgrüns sind im einzelnen folgende Maßnahmen durchzuführen:
- 3.1.1    Naturferne Uferverbauungen sind durch naturnah ausgebildete Uferzonen zu ersetzen. Belastende oder wassergefährdende Einrichtungen wie Kleinbauten, Material- und Lagerplätze, Auffüllungen sowie Kleintier- und Fischzuchtanlagen sind zu entfernen.
- 3.1.2    Lückige Gehölzbestände und Ersatz nicht standortgerechter Pflanzungen durch Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation sind zu ergänzen.
- 3.1.3    Bachautentypische Pflanzen- und Tierbestände, insbesondere Hochstauden- bzw. Saumgesellschaften sollen gefördert werden.
- 3.1.4    Sukzessionen, alle natürlich nachwachsenden Pflanzenarten sollen geduldet werden.
- 4.0      Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 4.1      Die Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation, wie im zugehörigen Grünordnungsplan beschrieben, in artgerechter Zusammensetzung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 5.0      Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 5.1      Pflanzbindung für Einzelbäume:  
          Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen.
- 6.0      Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 6.1      Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

- 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    Als Dachdeckung für geneigte - außer für flachgeneigte  
          - Dächer sind Ziegel oder ziegelähnliches Material  
          dunkler Tönung zu verwenden.
- 7.1.2    Auf jedem Gebäude ist nur eine Dachneigung zulässig.
- 7.1.3    Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten an  
          geneigten Dächern sind zulässig, wenn sie nicht mehr  
          als 1/4 der Dachlänge ausfüllen.  
          Sie müssen von der Giebelseite mindestens 1,50 m, von  
          der Traufe mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor Dach-  
          aufbauten muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 7.1.4    Flachdächer und flach (bis 15°) geneigte Dächer sind  
          über einer Substratstärke von mindestens 15 cm mit  
          einer geschlossenen Vegetationsdecke aus geeigneten  
          Gräsern, Kräutern und Gehölzen zu begrünen.
- 7.1.5    Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-,  
          Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie  
          mit Materialien mit glänzenden Oberflächen ist unzuläs-  
          sig.
- 7.2      Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an  
          Werbeanlagen  
          (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 LBO)
- 7.2.1    Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung  
          zulässig. Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind  
          unzulässig.
- 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 für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

7.5.1     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.

7.5.2     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 m sind.

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

7.5.4     Als Abgrenzung des Sondergebiets Vereinsheim und der festgesetzten privaten Grünflächen sind Einfriedigungen nur in Form von Jägerzäunen sowie Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind hier um 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Maschendrahtzäune zulässig. Diese müssen 10 cm über der Bodenfläche enden, damit nützlichen Kleintieren (z. B. Igel) der Durchschlupf ermöglicht wird.

8.0      Hinweis:

8.1      Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

9.0      Ordnungswidrigkeiten

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

10.0     Aufgehobene Vorschriften

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

Den Bebauungsplan Leienweg/Kennenburger Straße gen. durch Erlaß des Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 16.02.62 Nr. I 5 Ho-2207-81 Esslingen/1

Den Bebauungsplan Kirchacker Teil II gen. durch Erlaß des Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 20.04.64 Nr. I 5 Ho-7707-71 Esslingen 14

Die Bebauungsplanänderung Talstraße gen. durch Erlaß  
des Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 20.12.1971

Den Bebauungsplan Reinhold-Krauss-Straße gen. durch  
Erlaß des Reg. Präs. Stuttgart vom 28.03.1979 Nr.  
13-2210-25 Esslingen.

11.0      Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)
- 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)