

Bebauungsplan Danziger Straße/Banatstraße  
Planbereich 29 "Gartenstadt"  
Lageplan vom 16.09.1992

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 der baulichen Nutzung  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1      Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) sind nur Wohngebäude zulässig, die für alte Menschen bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.2      Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2.0      Maß der baulichen Nutzung  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1      Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) bis auf 0,5, im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) bis auf 0,7 erhöht werden.
- 2.2      Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Sie sind ausnahmsweise für Wohnräume bis zu 25 % der Geschoßfläche nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.3      Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.4      Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 30 % der zulässigen Geschoßfläche erhöht werden, bis max. 30 % der zulässigen Geschoßfläche erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

- 3.0      Stellplätze und Garagen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3.1      Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig (siehe auch Textteil Nr. 7.4.3).
- 4.0      Verkehrsflächen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1      Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung "Fußweg" darf nur durch Fußgänger genutzt werden.
- 4.2      Öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteinen, Pflasterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 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      Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 6.1      Tiefgaragen sind mit mindestens 0,6 m starker Erdüberdeckung herzustellen und mit Rasen, Stauden und Strauchpflanzungen sowie kleinkronigen Bäumen anzulegen. Koniferen sind unzulässig.
- 6.2      Je angefangene 200 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (z. B. Winterlinde, Spitz-, Berg-, Feldahorn, o. ä.) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, soweit die Flächen nicht für Tiefgaragen beansprucht werden. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 6.3      Pflanzgebot für Einzelbäume  
          Für die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte einheimische Laubgehölze als Hochstämme nach DIN 18916 zu verwenden und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

- 6.4 Pflanzgebot für Dachbegrünung  
Pulldächer sind mit geeignetem Substrat von mindestens 15 cm Stärke aufzufüllen und mit einer standortgerechten Bepflanzung oder Aussaat zu versehen, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist.
- 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 Bei den geplanten drei- und viergeschossigen Gebäuden ist als Dachdeckung der Pult- oder Flachdächer eine geeignete Substratdeckung von mind. 15 cm Stärke aufzufüllen und diese mit einer standortgerechten Bepflanzung oder Aussaat zu versehen, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist.
- 7.1.2 Bei Pulldächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
- 7.1.3 Pulldächer sind mit einer Neigung von maximal 10° zulässig.
- 7.1.4 Fassaden sind mit blendfreien Materialien auszuführen.
- 7.2 Antennen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)
- 7.2.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
- 7.2.2 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
- 7.3 Niederspannungsfreileitungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 7.3.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 7.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 7.4.1 Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

- 7.4.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.  
Textteil Nr. 6.2 bleibt unberührt.
- 7.4.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflasterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 7.4.4 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig.
- 7.5 Abstandsflächen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 7.5.1 In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) darf die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 6 Abs. 5 LBO auf 0,5 und auf der Nordseite der geplanten 7-geschossigen Bebauung (Punkthaus) auf 0,1 der Wandhöhe reduziert werden.
- 8.0 Ordnungswidrigkeiten  
(§ 74 LBO)
- 8.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.
- 9.0 Hinweise
- 9.1 Funde von Kulturdenkmälern  
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
- 9.2 Grundwasser  
Wenn bei Erschließungs- und Gründungsarbeiten damit zu rechnen ist, daß Grundwasser freigelegt wird, ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe so festzulegen, daß die Keller-sole über dem mittleren Grundwasserstand zu liegen kommt, oder die Keller sind als wasserdichte Wanne auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen.  
Es ist nur eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit zulässig und ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

9.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Erkenntnisse über altlastverdächtige Flächen vor. Deshalb müssen sämtliche Anträge für Bauvorhaben und Nutzungsänderungen einer Prüfung unter Altlastengesichtspunkten unterzogen werden.

10.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für: den Bebauungsplan 5. Änderung und Ergänzung im Planbereich 29 "Gartenstadt" (Danziger Straße) gen. d. Erlaß des Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 05.06.1970 Nr. 13-2210-29-Esslingen.

11.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

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)