

Bebauungsplan Kehrer
Planbereich 46 "Berkheim"
Lageplan vom 01.06.1992/16.09.1992

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 (WA) sind Schank- und Speise-
 wirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht
 zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4
 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 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 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ)
 Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächen-
 zahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6
 BauNVO).
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen
 der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
 bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. Weitere
 Überschreitungen können im Einzelfall zugelassen
 werden, wenn die Flächen wasserdurchlässig befestigt
 oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden
 (\$ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO).
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
 bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in
 Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3
 BauNVO).
- 2.4 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen
 von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschosse
 einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume
 und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen
 (\$ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.5

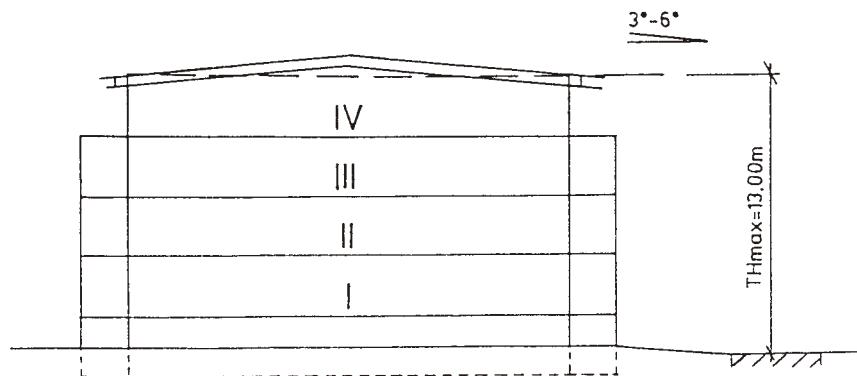
Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH max.) und maximalen Traufhöhen (TH max.) beschränkt (Traufe = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut). Den Bezugspunkt hierfür liefert die Achse der angrenzenden Verkehrsfläche; bei Eckgrundstücken ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehrsfläche maßgebend. Die Lage des Bezugspunktes wird gebäudeweise ermittelt als Schnittpunkt dieser Achse mit der Mittelparallelen durch die betreffende überbaubare Grundstücksfläche.

Die maximalen Höhen werden wie folgt festgesetzt:

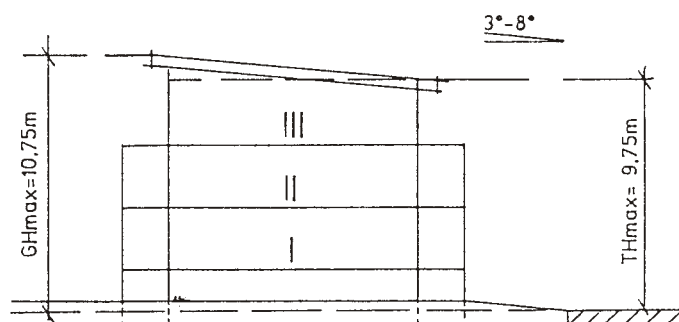
- 2.5.1 Im WA_1 : TH max. = 13,00 m umlaufend

Schemaschnitt



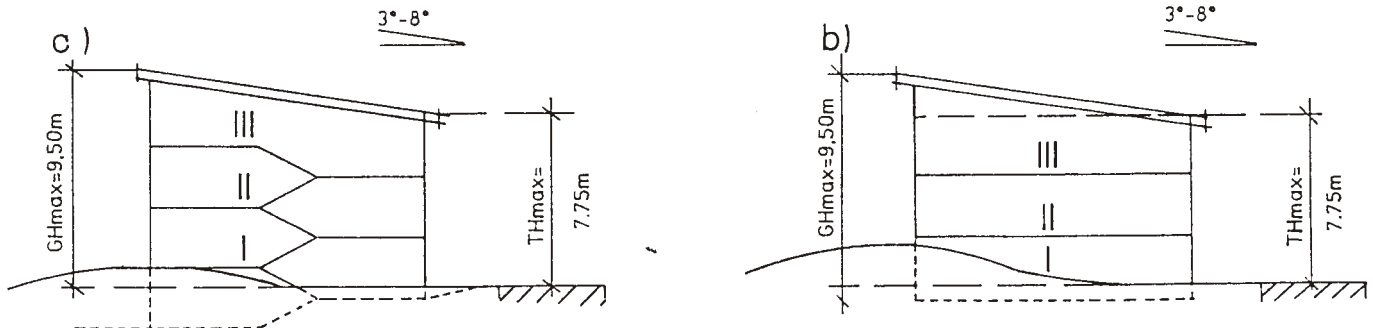
- 2.5.2 im WA_2 : TH max. 9,75 m
GH max. 10,75 m

Schemaschnitt



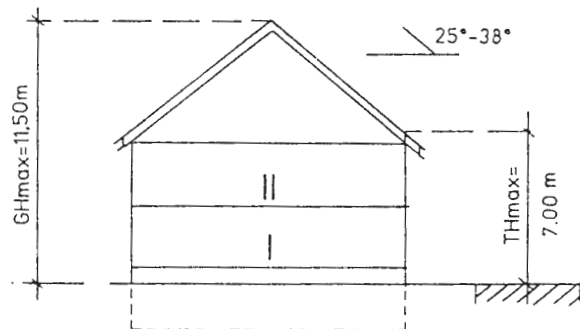
2.5.3 im WA_3 : TH max. 7,75 m
GH max. 9,50 m

Schemaschnitt



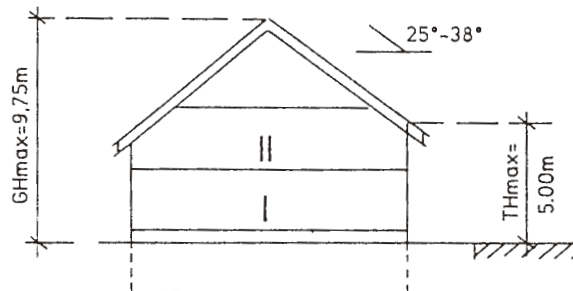
2.5.4 im WA_4 : TH max. 7,00 m
GH max. 11,50 m

Schemaschnitt



2.5.5 im WA_5 : TH max. 5,00 m
GH max. 9,75 m

Schemaschnitt



2.5.6 Unabhängig hiervon sind im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung der Neckarwerke AG die entsprechenden Abstandsvorschriften zu beachten.

- 3.0 Bauweise
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 3.1 In den Bereichen, in denen die offene Bauweise -
 Hausgruppen (H) festgesetzt ist, sind innerhalb der
 Baugrenzen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu
 errichten.
- 4.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 4.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrs-
 flächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m
 (anderenfalls 5,0 m) betragen.
 Der Abstand vor oberirdischen Stellplätzen und Garagen
 von den öffentlichen Verkehrsflächen darf höchstens
 15,0 m betragen.
- 4.2 Garagen sind nur als Teile der Wohngebäude oder in
 direkter baulicher Verbindung mit den Wohngebäuden
 oder als Tiefgaragen zulässig.
- 5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und
 ihre Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 5.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von
 Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.
- 6.0 Verkehrsflächen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.1 In den "verkehrsberuhigten Bereichen" ist die Nutzung
 der Verkehrsfläche entsprechend § 42 Abs. 4 a Straßen-
 verkehrsordnung eingeschränkt.
- 6.2 Auf den "Wirtschaftswegen" sind nur Fußgänger- und
 Radfahrverkehr sowie der zur Bewirtschaftung der durch
 diesen Weg erschlossenen landwirtschaftlichen Grund-
 stücke notwendige Fahrverkehr zulässig.
- 6.3 Die Fuß- und Radwege dürfen von Rettungs-, Feuerwehr-
 und Müllfahrzeugen befahren werden.
- 6.4 Öffentliche Fußwege sowie Fuß- und Radwege sind mit
 wassergebundenen Decken auszuführen; Parkplätze sind
 mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine,
 Pflasterrasen usw.) auszuführen und zu begrünen.

- 7.0 Private Grünflächen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7.1 Die privaten Grünflächen - Gartenland - sind entsprechend den Festsetzungen im Grünordnungsplan zu bepflanzen.
- 8.0 Flächen für die Regelung des Wasserflusses sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 6 Abs. 4 BNatschG und § 9 Abs. 1 LNatschG)
- 8.1 Die mit Planzeichen "V" festgesetzten Versickerungsmulden dienen der Rückführung eines Teiles des anfallenden Regenwassers (Dachwasser) in das Grundwasser. Sie sind nach ATV 138 ("Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwasser", Regelwerk Abwasser-Abfall der abwassertechnischen Vereinigung e. V., Januar 1990) herzustellen. Eine Untersuchung des Untergrunds zur Bestimmung der Wasserleitfähigkeit im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.
- 8.2 Hausinterne Grauwasserkreisläufe sind zulässig.
- 9.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 9.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.
- 9.2 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke AG zu belastenden Flächen dienen der Sicherung der 110 kV-Freileitung. Bebauungen innerhalb dieses Schutzstreifens unterliegen Höhenbegrenzungen und sind mit der Neckarwerke AG abzustimmen.
- 10.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 10.1 Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

- 11.0 Vorkehrungen zu Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 11.1 Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschallemission von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 62 bis 65 dB (A) sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Fluglärm zu treffen. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden eine mind. 15 dB (A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist (siehe Tabelle DIN 18005).
- 12.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 25 a BauGB)
- 12.1 Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit mindestens 0,6 m starker Erdüberdeckung zu versehen, mit Rasen, Stauden und Strauchpflanzungen sowie kleinkronigen Bäumen anzulegen und ins Gelände zu entwässern.
- 12.2 Im WA₁ ist je angefangener 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen (Pflanzenauswahl siehe Textteil Nr. 12.3) und dauernd zu unterhalten, soweit die Flächen nicht für Tiefgaragen beansprucht werden. Die im Plan mit Pflanzbindung oder Pflanzgebot dargestellten Einzelbäume können hierbei angerechnet werden.
- 12.3 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.
- 12.3.1 Für straßenbegleitende Pflanzungen sind zu verwenden: *Maulus sylvestris* (Wildapfel), *Sorbus domestica* (Speierling).

- 12.3.2 Im Bereich der Freiflächen sind außerdem landschaftstypische Obstbaumsorten zu verwenden, z. B.:

Äpfel	(Bitterfelder, Bohnapfel, Boskop, Brettacher, Gehrsers Rambour, Gewürzluiken, Goldparmäne, Haux Apfel, Heslacher Luiken, Jakob Fischer, Kardinal Bea, Linsenhofen, Oldenburg, Ontario)
Birnen	(Alexander Lukas, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Gräfin von Paris, Oberösterreicher, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Gaishirten, Williams Christ)
Zwetschgen	(Bühler Zwetschgen, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge, Mirabelle von Nancy, Wangenheimer).

- 12.4 Flächenhaftes Pflanzgebot für Sträucher und freiwachsende Hecken:
Die so belegten Flächen sind mit je sechs verschiedenen heimischen Gehölzen der Arten

Acer campestre	(Feldahorn),
Carpinus betulus	(Hainbuche),
Cornus mas	(Kornelkirsche),
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel),
Corylus avellana	(Haselnuß),
Crataegus laevigata	(Zweiggriffliger Weißdorn),
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn),
Ligustrum volgare	(Liguster),
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche),
Prunus avium	(Vogelkirsche),
Prunus spinosa	(Schlehe),
Rosa arvensis	(Kriechrose),
Rosa canina	(Hundsrose),
Salix capraea	(Salweide) und
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball),

zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

- 12.5 Flächenhaftes Pflanzgebot für Beerensträucher:
Die so belegten Flächen sind mit Beerensträuchern wie
- | | |
|------------------|---------------------------|
| Ribes nigrum | (Schwarze Johannisbeere), |
| Ribes uva-crispa | (Stachelbeere), |
| Ribes rubrum | (Rote Johannisbeere) und |
| Rubus idaeus | (Himbeere) |
- zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 12.6 Pflanzgebot für Dachbegrünung:
Flach- und Pultdächer von Wohngebäuden und Garagen sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung anzulegen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Sie sind bei einer Substratstärke von mind. 15 cm mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusäen.
- 13.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 13.1 Pflanzbindung für Einzelbäume:
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. (Pflanzenauswahl siehe Textteil Nr. 12.3).
Müssen mit Pflanzbindung belegte Bäume, die im Baufenster einer Tiefgarage stehen, entfernt werden, ist ebenfalls gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
- 14.0 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 14.1 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Anlieger zu dulden.
- 15.0 Hinweise
- 15.1 Fund 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.
- 15.2 Grundwasser
Ab 4,70 m Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche ist mit Grundwasser zu rechnen. Bei Gründungen, die tiefer als 4,70 m unter Gelände liegen, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

- 16.0 Örtliche Bauvorschriften
 (\$ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)
- 16.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 16.1.1 Dächer im WA₁ sind mit einer Neigung von 3° bis 6° zulässig.
- 16.1.2 Dächer in den Bereichen WA₂ und WA₃ sind mit einer Neigung von 3° bis 8° zulässig.
- 16.1.3 Satteldächer sind mit einer Neigung von 25° bis 38° zulässig.
- 16.1.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.
- 16.1.5 Flach- und Pultdächer von Wohngebäuden und Garagen sind zumindest extensiv zu begrünen (siehe auch Textteil Nr. 12.6).
- 16.1.6 Als Dachdeckung bei Satteldächern sind nur Ziegel oder ziegelähnliches Material zulässig.
- 16.1.7 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:
- bei Flach- und Pultdächern insgesamt bis zur Hälfte der Trauflänge, wenn sie mindestens 3,0 m von allen Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachfläche hinausragen;
 - bei Satteldächern bis zu 1/3 der Trauflänge, wenn sie von der Giebelseite mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben und, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sind.
- 16.1.8 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden Oberflächen ist unzulässig.
- 16.1.9 Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

- 16.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 LBO)
- 16.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoß und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 16.3 Antennen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 16.3.1 Außenantennen sind unzulässig, da der Anschluß an das Breitbandkabel der Deutschen Bundespost gewährleistet ist.
- 16.4 Niederspannungsfreileitungen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 16.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 16.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 16.5.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 16.5.2 Stellplätze, Zufahrten und Strauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 16.5.3 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 16.5.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit oder ohne beidseitig bepflanztem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
 Zur Abschirmung von Wohnhöfen sind außerdem Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe von max. 1,8 m als Hecken oder Holzschutzblenden zulässig; diese Sichtschutzeinrichtungen dürfen bei Reihenhäusgärten eine Länge von 3 m ab Hausgrund nicht überschreiten.
 Mit Einfriedigungen und Sichtschutzeinrichtungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

17.0 Ordnungswidrigkeiten
 (\$ 74 LBO)

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

18.0 Aufgehobene Vorschriften

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

Bebauungsplan Rain II, gen. d. Erlaß des Landratsamtes Esslingen vom 17. Februar 1966, Nr. VI-1-Joos-Er/He. (3048)

Bebauungsplan Kugelbrette, gen. d. Erlaß des Landratsamtes Esslingen vom 22. Juni 1971, Nr. VI a-612.2-GR/Re (3067)

Bebauungsplan Filder/Hauffstraße, gen. d. Erlaß des Landratsamtes Esslingen vom 02.04.1974, Nr. 401-612.2-E Gr/Re (3081)

19.0 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)