

Bebauungsplan Sulzgrieser Straße/Zentrum Sulzgries
Planbereich 21 "Sulzgries"
Lageplan vom 15.12.1993

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 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)
 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 Geschoßfläche sind die Flächen
 von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen,
 einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume
 und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit-
 zurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 3.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Stellplätze und Garagen sind nur in Tiefgaragen zuläs-
 sig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 4.1 Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und
 zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt
 werden.

- 5.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelt-
einwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 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 ein Dauerschallpegel
von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 40 dB (A) und nachts
(22.00 bis 6.00 Uhr) 30 dB (A) nicht überschritten
wird.
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.1 **Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind
als großkronige, standortgerechte, heimische hochstäm-
mige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind z. B. Bergahorn, Schwarzerle, Gemeine
Esche und Winterlinde.
Bei der Pflanzung sind Gehölze mit einem Mindeststamm-
umfang von 18 bis 20 cm zu verwenden; gemessen in 1 m
Höhe.
Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfest-
setzung bis zu 2 m abweichen.
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten
nachzupflanzen.
- 6.2 **Pflanzgebot für Tiefgaragendecken**
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genom-
menen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken
sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu
versehen, die dauernd zu unterhalten ist.
Die Flächen sind mit einer mindestens 15 cm starken
Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern, Wild-
kräutern und Gehölzen zu bepflanzen, so daß dauerhaft
eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.
Die Dachbegrünung muß eine Wasseraufnahmekapazität von
mindestens 45 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen. Der
Gehalt an organischer Substanz im Substrat muß zwi-
schen 15 und 30 % betragen (Herstellernachweis er-
forderlich).

- 6.3 Pflanzgebot für Dachbegrünung**
Flachdächer, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauernd zu unterhalten ist.
Die Flächen sind mit einer mindestens 15 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern, Wildkräutern und Gehölzen zu bepflanzen, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die Dachbegrünung muß eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 45 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen. Der Gehalt an organischer Substanz im Substrat muß zwischen 15 und 30 % betragen (Herstellernachweis erforderlich).
- 6.4 Pflanzgebot für Streuobstwiesen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die mit Pflanzgebot für Streuobstwiesen festgesetzten privaten Grünflächen sind mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 100 m² zu bepflanzen. Zulässig sind ausschließlich Obstgehölze und Wildobstarten. Die Pflanzung ist dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 6.5 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung**
Mindestens die Hälfte der Fassadenflächen der Garagen-geschosse sind mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Falls erforderlich, sind hierzu geeignete Vorkehrungen wie Kletterhilfen und Rankgerüste anzubringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 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** Pultdächer sind mit einer Neigung von 5° zulässig.
- 7.1.2** Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 7.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)
- 7.2.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoß und Brüstungsbe-reich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

- 7.2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.
- 7.2.3 Das Bekleben, Beschriften, Bemalen, usw. von mehr als 15 % der Fläche der Schaufenster zum Zwecke der Werbung und des Sichtschutzes ist 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
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 7.5.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 7.5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.
- 8.0 Abstandsflächen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 8.1 Zum Fuß- und Wirtschaftsweg Flst. Nr. 7700 entspricht die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 der Wandhöhe.
- 9.0 Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- 9.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

10.0 Hinweise

- 10.1 Die Böden der gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (Ergebnis der Schadstoff-erkundung/Voruntersuchung der Fa. Smoltczyk & Partner GmbH vom 16.11.1993).
Für die geplante Nutzung sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen notwendig. Aushub, Erdarbeiten und Entsorgung der Tanks sind gutachterlich zu überwachen. Beim Ausbau der Tanks muß durch einen anwesenden Gutachter beurteilt werden, ob die Tanksohle ebenfalls verunreinigt ist und weiterer Boden ausgekoffert werden muß. Die Sanierung hat nach den neuen Orientierungswerten des Umwelt-/Sozialministeriums vom 16.09.1993 zu erfolgen.

11.0 Aufgehobene Vorschriften

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

den Bebauungsplan Kornhalde II
gen. d. Erl. des Reg. Präs. Nordwürttemberg
vom 23.11.1972 Nr. 13-2210-21-Esslingen (578)

die Bebauungsplanänderung Hauptstraße in Sulzgries
gen. d. Erl. des Reg. Präs. Nordwürttemberg
vom 17.05.1956 Nr. I 5 Ho-2207-9-ESSL-SUL/4 (391)

den Stadtbauplan Sulzgries gen. d. Min. Erl. v.
16.02.1937 Nr. 1010 (248)

die Ortsbausatzung für die Stadtgemeinde Esslingen
gen. d. Min. Erl. v. 23.05.1930 Nr. 1594 (223)

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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)