

1. Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
des Bebauungsplans Jakob-/Lindenstraße
Planbereich 46 "Berkheim"
Lageplan vom 22.08.1994

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

1.1 Pflanzgebot 3

**Flächenhaftes Pflanzgebot für geschlossenen Gehölzbe-
stand**

Flächen mit Pflanzgebot für geschlossenen Gehölzbe-
stand sind flächenhaft mit standortgerechten, heimi-
schen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu
unterhalten, wobei die Baumarten einen Anteil von
mindestens 20 % einnehmen müssen.

Zulässig sind zum Beispiel Feldahorn, Hainbuche,
Haselnuß, Schwarzer Holunder sowie heimische Wildrosen-
arten.

Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten
nachzupflanzen.

Auf den mit Pflanzgebot für geschlossenen Gehölzbe-
stand belegten Flächen ist die Herstellung der not-
wendigen Zufahrten zulässig. Für jedes Grundstück ist
maximal eine Zufahrt mit einer Breite bis zu 7,50 m
zulässig.

2.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntma-
chung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

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

Bebauungsplan Jakobstraße/Lindenstraße
Planbereich 46 "Berkheim"
Lageplan vom 12.10.1988

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 und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Inhaber usw.) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- 1.3 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Einrichtungen und Betriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) oder die Baumassenzahl (BMZ) nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) oder der Baumasse (§ 21 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen ausnahmsweise unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 3.1 Die Größe der Baugrundstücke muß im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet mindestens 750 m² betragen.

- 4.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 4.1 Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.0 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke Elektrizitätsversorgungs-AG belasteten Flächen (1r 1) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Neckarwerken bebaut und genutzt werden.
- 6.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Im ganzen Planbereich sind die Wohnungen aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschallemissionen von 55 - 60 dB (A) baulich mit Schallschutzmaßnahmen zu versehen, die den Anforderungen des § 3 Abs. 2 und des § 4 Abs. 2 der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 (BGBl. I S. 903) entsprechen.
- 7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume:**
 Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind mit Linden zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bei Erforderlichkeit bis zu 2 m abweichen.
- 7.2 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume:**
 Die im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen" sind mit standortgemäßen Bäumen im Abstand von ca. 10 - 12 m zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 7.3 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume:**
 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke - einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen - sind mit standortgerechten Bäumen, je 1 Baum pro 200 m², zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Anzahl der nach 7.2 gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden.

- 7.4 Flächenhaftes Pflanzgebot:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Heistern und Sträuchern" sind mit standortgemäßen Gehölzen oder mit Gehölzen der Eichen-Hainbuchengesellschaft flächenhaft zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 8.0 Bindungen für Bepflanzungen und 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 erhalten. Abgängige Bäume sind mit standortgerechten Arten nachzupflanzen.
- 8.2 Flächenhafte Pflanzbindung:**
Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist die bestehende Bepflanzung dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume, Sträucher usw. sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 9.0 Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 73 und 74 LBO)
- 9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 9.1.1** Soweit im Gewerbegebiet die Dächer als Sattel- oder Walmdächer ausgebildet werden, ist eine Dachneigung bis max. 35° zulässig.
- 9.1.2** Flachdächer sind mindestens mit 2/3 der Fläche mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 9.1.3** Fassaden sind in den Farben der Erdfarbenskala zu halten.
- 9.1.4** Die Verkleidung baulicher Anlagen mit leuchtenden, glänzenden, spiegelnden und asbesthaltigen Baustoffen ist unzulässig.
- 9.1.5** Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind unzulässig.

- 9.2 Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 LBO)
- 9.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Dach-
 kante und bei Sattel- bzw. Walmdächern nicht im Be-
 reich der Dachflächen zulässig.
- 9.2.2 Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen
 2 m² überschreiten (Großflächenwerbung), sind unzuläs-
 sig.
- 9.3 Niederspannungsfreileitungen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 9.3.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 9.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grund-
 stücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter
 sowie Vorschriften über Einfriedigungen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 9.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
 sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und der
 Arbeits- und Lagerflächen, als Grünflächen oder gärtne-
 risch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze sind
 mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine,
 Pflasterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 9.4.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und
 Sträuchern sowie der Flächen mit Pflanzbindung sind
 Einfriedigungen nur in offener Form z.B. Maschendraht
 bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- 9.4.3 Plätze für bewegliche und stationäre Abfallbehälter
 sind baulich oder durch Bepflanzung gegen Einsicht von
 öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

9.5 Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
 (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- 9.5.1 Die Höhe der Gebäude mit geneigten Dächern, gemessen von der festgesetzten im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Daches (First, Shedoberkante usw.) darf, bei festgesetzter, zweigeschossiger Bebauung 10,00 m, bei festgesetzter, dreigeschossiger Bebauung 12,50 m nicht überschreiten.

Die zur Boppenäckerstraße und zum Eschbacher Weg hin liegenden Traufen dürfen, gemessen von der festgesetzten im Mittel gemessenen Geländeoberfläche, 7,50 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern, gemessen von der festgesetzten im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Daches (Attika) darf bei festgesetzter zweigeschossiger Bebauung 8,00 m, bei festgesetzter dreigeschossiger Bebauung 10,50 m nicht überschreiten.

9.6 Ordnungswidrigkeiten
 (§ 74 LBO)

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

10.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
 (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 10.1 Bei der Bebauung von Grundstücken, die im Abstandsreich von 30 m zur Waldgrenze liegen (§ 4 Abs. 3 LBO), sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen stürzende Bäume erforderlich. Insbesondere sind alle Dachtraufen, Balkonvorsprünge und Fenstereinfassungen auf der Waldseite so zu verstärken, daß keine wesentlichen Schäden durch fallende Bäume entstehen können.
- 10.2 Bauliche Anlagen und Feuerstätten mit erhöhter Brandgefahr sowie offene Feuerstätten sind innerhalb des Abstandsereiches von 30 m zur Waldgrenze nicht zulässig.

11.0 Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Jakobstraße/FW 61 im Planbereich 46 "Berkheim", genehmigt durch Erlaß des Reg.-Präs. Stuttgart vom 31.10.1979 Nr. 13-2210-46 Esslingen
- den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Oberwiesenäcker-Holzäcker 1, genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes Esslingen vom 27.01.1971 Nr. VI a-612-2-Gr/Hi
- den Bebauungsplan Industriegebiet östlich der Lindenstraße in Berkheim, genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes Esslingen vom 10.01.1964 Nr. VI - 1 - 3005 - Er - Ju
- den Lageplan zur Baulinienfestlegung an der Jakob-, Dürrbeund- und Marienstraße laut Verfügung des Innenministeriums vom 27.06.1949 Nr. V Ho 3705

12.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51).