

Bebauungsplan Mutzenreisstraße/Bauhof
Planbereich 33 "Zollgasse"
Lageplan vom 22.07.1998

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 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 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 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 3.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Die Anlagen von Stellplätzen und Garagen ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.0 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.1 Auf den privaten Grünflächen und auf den mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen (pfg 1 + 2) ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBO nicht zulässig.

- 5.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 5.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume**
 Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
 Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.
 Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 5.2 **Flächenhaftes Pflanzgebot für geschlossenen Gehölzbestand und für freiwachsende Hecken (pfg 1)**
 Flächen auf denen ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind flächenhaft mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten, wobei die Baumarten einen Anteil von mindestens 20 % einnehmen müssen.
 Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 5.3 **Pflanzgebot für Waldabstandsfläche (pfg 2)**
 Die mit Pflanzgebot festgesetzten Waldabstandsflächen sind als Grünflächen anzulegen. Die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Obstbäumen ist zulässig.
- 5.4 **Pflanzgebot für Tiefgaragendecken**
 Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen und ins Gelände zu entwässern. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
 Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 5.5 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**
 Flachdächer 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 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

- 5.6 Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume und Sträucher
Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist die Bepflanzung dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen oder durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen.
- 6.0 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Grundwasser
Das Gebiet Zollberg (Ortslage) unterliegt den Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 01.08.1995 zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung Pumpwerk Weil der Stadt Esslingen am Neckar. Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung für die weitere Schutzzone III gemäß § 3 wird hingewiesen.
- B Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)
- 1.1 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 1.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsreich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 1.1.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.
- 1.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 1.2.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 1.2.2 Stützmauern von mehr als 1 m Höhe sind unzulässig.
- 1.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m Höhe sind unzulässig.

1.3 Außenantennen
 (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 1.3.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

1.4 Erfordernis eines Kenntnisgabeverfahrens
 (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- 1.4.1 Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit zugehörigem Anhang und Abs. 2 LBO ein Kenntnisgabeverfahren erforderlich:

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
2. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
3. Stützmauern (Anhang Nr. 47)
4. Pergolen (Anhang Nr. 50)
5. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
6. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)

C Ordnungswidrigkeiten
 (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

D Hinweise

- 1.0 Verwendungsverbot für Brennstoffe
 Im gesamten Stadtgebiet gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" (rechtskräftig seit dem 23.03.1996).
- 2.0 Grundwasser
 Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

3.0 **Geologie**

Die bindigen Deckschichten quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich unterschiedlichen Durchfeuchtung bis in eine Tiefe von etwa 1,8 m u. G.; die Bauwerke sollten daher unterhalb dieses Niveaus gegründet werden.

E Aufgehobene Vorschriften

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

die 2. Änderung und Ergänzung im Planbereich 33 "Zollgasse" (Mutzenreisstraße)

F Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)