

Bebauungsplan Talstraße 196 (Änd. gem. § 13 BauGB)  
Planbereich 24 "Wäldenbronn"  
Lageplan vom 03.11.1998

Textliche Festsetzungen

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 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 Geschoßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.3 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 3.0 Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m, andernfalls 5,0 m betragen.

- 4.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in Wohnräumen tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) ein Innenschallpegel von 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ein Innenschallpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird.  
Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719 hingewiesen.

B Örtliche Bauvorschriften  
(§ 74 LBO)

- 1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzusehen.
- 1.2 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zumindest extensiv zu begrünen.
- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen.
- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 1.5 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.
- 1.6 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 1.7 Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2.0 Werbeanlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoß und Brüstungsbereich des 1. Obergeschoßes angebracht werden.

- 3.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 3.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 3.3 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit oder ohne beidseitig bepflanzttem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 4.0 Außenantennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
- 5.0 Erfordernis eines Kenntnisgabeverfahrens  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
- 5.1 Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit zugehörigem Anhang und Abs. 2 LBO ein Kenntnisgabeverfahren erforderlich:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
- Öffnungen in Dächern (Anhang Nr. 15)
- Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)
- Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
- Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
- Stellplätze (Anhang Nr. 65)
- Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

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

D Hinweise

**Verwendungsverbot für Brennstoffe**  
Im gesamten Stadtgebiet gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" (rechtskräftig seit dem 23.03.1996).

E Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Talstraße II.  
Lageplan vom 14.11.1975 / 18.10.1976. Inkraftgetreten am 21.10.1976.

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)



Zeichenerklärung

WA  
Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)  
(siehe Textteil Nr. A 1.1)

II  
Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

Offene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare  
Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

gr, fr

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger  
zu belastende Flächen

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen  
Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung  
besondere bauliche Vorkehrungen gegen  
Verkehrsimmissionen zu treffen sind  
(siehe Textteil Nr. A 4.1)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldach  
(siehe Textteil Nr. B 1.0)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen  
zu Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster  
im Sinne § 1 Abs. 2 PlanzVO 90 bescheinigt:

Esslingen am Neckar, den 03.11.1998

gez. Neger



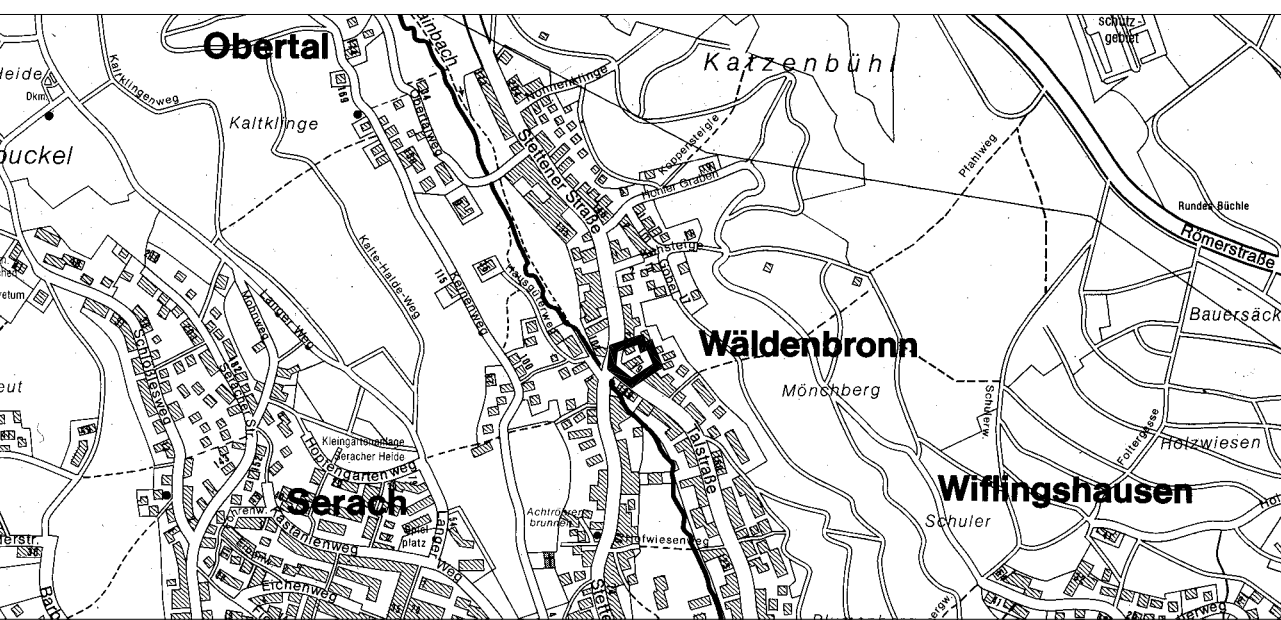
BEBAUUNGSPLAN

TALSTRASSE 196 (ÄND. GEM. § 13 BAUGB)

IM PLANBEREICH 24 "Wäldenbronn"

M 1:500

Esslingen am Neckar, den 03.11.1998  
gez. Scholz  
Oberbaudirektor



BÜRGERMEISTERAMT

Ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.1999  
bis 09.04.1999

Satzungsbeschluß Gemeinderat am 14.06.1999, TOP 11

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 24.06.1999

gez. Wallbrecht  
Bürgermeister

Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung  
vom 01.07.1999, Nr. 148