



STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS-UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN

HAUSWEINGÄRTEN

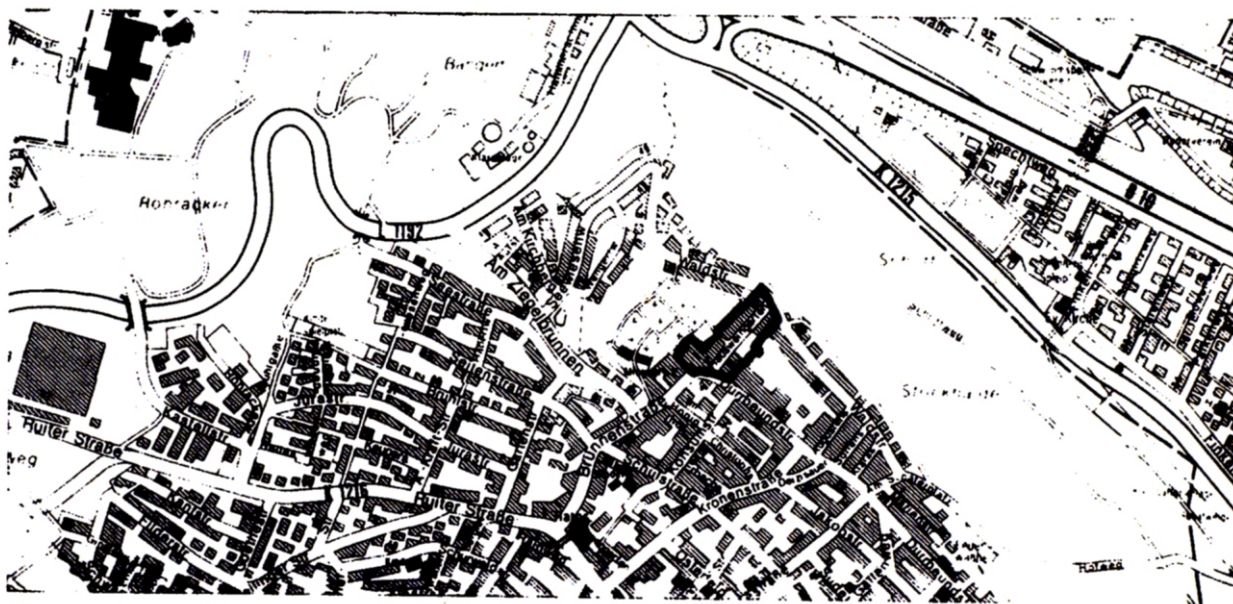
803

IM PLANBEREICH 46 "BERKHEIM"

M 1:500

Esslingen am Neckar, den 18.08.1999


Oberbaudirektor



BÜRGERMEISTERAMT

Ausgelegt

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2000
bis 11.02.2000

Satzungsbeschluß

Gemeinderat am 10.04.2000, TOP 2

Anzeigerlaß

des Regierungspräsidiums Stuttgart vom -

Ausfertigung

Esslingen am Neckar, den 05.05.2000



gez. Wallbrecht
Bürgermeister

Rechtsverbindlich

durch Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung
vom 11.05.2000, Nr. 108

Bebauungsplan Nr.: 803

Hausweingärten

im Planbereich 46 „Berkheim“

Textteil

Inhaltsverzeichnis

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3 Stellplätze und Garagen
 - 4 Private Grünflächen
 - 5 Schutzflächen und ihre Nutzung
 - 6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2 Werbeanlagen
 - 3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen
 - 4 Außenantennen
 - 5 Erfordernis eines Kenntnissgabeverfahrens
 - C Ordnungswidrigkeiten
 - D Hinweise
 - E Aufgehobene Vorschriften
 - F Rechtsgrundlagen
- Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Hausweingärten

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1 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 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 unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

3 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 3.1 Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.

5 Schutzflächen und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschallemission von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 59 dB(A) sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Fluglärm zu treffen. 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.

6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zulässig sind z. B. Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere und Eberesche. Obstbäume sind ebenfalls zulässig.

Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

Bebauungsplan Hausweingärten

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30 bis 42 ° zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzusehen.
- 1.3 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zu begrünen.
- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen.
- 1.5 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.
- 1.6 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.
- 1.7 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 1.8 Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2 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.
- 2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.

3 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.

Bebauungsplan Hausweingärten

- 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 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 bepflanztem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

4 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 Erfordernis eines Kenntnissgabeverfahrens (§ 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 Kenntnissgabeverfahren erforderlich:
1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
 2. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
 3. Öffnungen in Dächern (Anhang Nr. 15)
 4. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)
 5. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
 6. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
 7. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
 8. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bebauungsplan Hausweingärten

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

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

D Hinweise

1. Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der weiteren Schutzzone III A des mit Abschlussgutachten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 17.09.1997 fachtechnisch überarbeiteten und abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Schießhaus" in Esslingen-Sirnau.

In der Zone III/III A eines Wasserschutzgebietes ist folgendes zu beachten:

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen im Heißeinbau, aber kein Teerbelag), mit Gefälle zu Einläufen zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.

Stellplätze im Freien

Private Parkplätze/Stellplätze/Stauräume vor Garagen sind dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Formsteinpflaster, das mit Pressfuge verlegt wird. Diese Flächen sind mit Gefälle zu Einläufen zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.

Ausnahme bei "günstiger Untergrundbeschaffenheit" nach DVGW-Arbeitsblatt 101: Eine günstige Untergrundbeschaffenheit liegt vor, wenn die bindigen Deckschichten über dem Grundwasserleiter mindestens 1,0 m mächtig sind.

Entwässerungseinrichtungen

Die Entwässerungseinrichtungen sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN 4033 zu unterziehen. Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

Heizöllagerung

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und/oder auf andere Energieträger auszuweichen.

Auf die jeweils gültige Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen wird verwiesen.

Bebauungsplan Hausweingärten

2. Grundwasser

Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. 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. Baugrunduntersuchungen

Der talseitige Bereich des Baugebiets liegt nahe der Obergrenze des zu Rutschungen neigenden Knollenmergels. Bei Bauvorhaben in der Nähe der Einmündung der Hausweingärten in die Waldstraße werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4. 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 Brunnenstraße/Friedhof, gen. d. Erlass des Reg. Präses. Stuttgart vom 08.10.1987 (Reg. Nr. 709)

den Bebauungsplan Uhland- und Dürrbeundstraße, gen. d. Erlass des Reg. Präses. Stuttgart vom 16.08.1950 (Reg. Nr. 3020)

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)

Bebauungsplan Hausweingärten

Verfahrensvermerke

1	Aufstellungsbeschluss:	17.3.1999
2	Entwurf:	
	Beschluss	21.4.1999
	Auslage	10.1.2000 – 11.2.2000
3	Satzungsbeschluss	10.4.2000
4	Ausfertigung	5.5.2000
6	Inkrafttreten	11.5.2000