

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 1 + 2 (WA 1+2) 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).
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist in Gebäuden ein Anteil von 15 % der zulässigen Geschossfläche für alte Menschen sowie für Personen, die für deren Betreuung und Pflege zuständig sind, zu verwenden (§ 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB).
- 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).
- 3.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist die Anlage von oberirdischen Garagen nicht zulässig. Stellplätze sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs.6 BauNVO).
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist die Anlage von Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.0 Schutzflächen und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschall-emission von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) ca 63 bis 64 dB(A) sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Fluglärm zu treffen. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthalts-räumen 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.

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 Planfestsetz-ung bis zu 2 m abweichen.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzu-pflanzen.

5.2 **Pflanzgebot für Schnitthecke**

Für die festgesetzten Schnitthecken sind heimische, standort-gerechte Gehölze zu verwenden. Folgende schnittverträgliche Arten werden empfohlen: Liguster, Hainbuche, Feldahorn.

5.3 **Pflanzgebot für Vorgärten**

Die mit Pflanzgebot belegten Vorgartenflächen sind mit standort-gerechten, heimischen Laubgehölzen sowie mit Stauden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 40 % der Vorgartenfläche einnehmen.

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. Min-destens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzu-pflanzen.

- 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 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, einschließlich der Stellplatzflächen, sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden.
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 5.7 **Pflanzbindung für Einzelbäume**
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

- 1.0 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Als Dachdeckung für Satteldächer sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.
- 1.2 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.
- 1.3 Pultdächer sind mit einer Neigung bis 15 ° zulässig.
- 1.4 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzusehen.

- 1.5 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zu begrünen.
- 1.6 Dachaufbauten sind unzulässig.
- 1.7 Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen.
- 1.8 Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben.
- 1.9 Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 1.10 Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 1.11 Zur Außenwandgestaltung sind Sockel und Dachgeschoss der Gebäude durch Material- oder Farbwechsel vom übrigen Baukörper abzusetzen.
- 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.
- 2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.
- 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 sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 3.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 3.4 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.
- 4.0 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 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. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
 5. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
 6. Stellplätze (Anhang Nr. 65)

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**

Es gilt seit dem 29.04.1999 die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe , Teil V : Esslingen -Südliches Stadtgebiet- (Berkheim, Pliensauvorsstadt, Sirnau, Zell, Zollberg)".

2.0 **Grundwasser**

Die Umgebung des zur Bebauung vorgesehenen Gebiets ist großteils überbaut, bzw. baulich genutzt. 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.

3.0 **Geotechnik**

Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Löß und Lößlehm sowie Verwitterungston. Darunter folgen Tonsteine mit Kalksteinbänken (Obtususton und Arietenkalk des Unterjura). Beim Ausheben von Baugruben, die in den Fels einschneiden, kann leicht und schwer lösbarer Fels nach DIN 18300 angetroffen werden. In der niederschlagsreichen Jahreszeit bildet sich Staunässe. Klüftige Kalksteinbänke führen örtlich Schichtgrundwasser. Der Filderlehm und Verwitterungston quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der wechselnden Durchfeuchtung bis zu einer Tiefe von etwa 1,5 m u. G. Bauwerke sollten daher unterhalb dieses Niveaus gegründet werden.

E Aufgehobene Vorschriften

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

die Bebauungsplanänderung Maurer Weg / Kürze
in Kraft getreten 20.3.1974 (3079)

den Bebauungsplan Maurer Weg / Kürze in Kraft getreten
3.10.1973 (3077)

F Teilungsgenehmigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Köngener Straße / Filsweg im Planbereich 46 "Berkheim" mit Plan vom 05.05.2000 bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.

G 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)