

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 1.1 Traufhöhe
Die bergseitige Traufe darf höchstens 3,5 m über dem natürlichen Gelände liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).
- 1.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 2.1 Die Anlage von Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 3.0 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 3.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.
- 4.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.
- 5.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 5.1 **Pflanzgebot und Pflanzbindung für Einzelbäume**
Auf den nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, heimische Laub- oder Obstbäume, auf den privaten "Grünflächen" sind Obstbäume zu pflanzen, je 1 Baum(STU 18/20) pro angefangene 200 m² .Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe sind dauerhaft zu erhalten
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

5.2 **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).

6.0 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

6.1 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Anlieger zu dulden.

6.2 Sonstige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die höher oder tiefer sind als 1.0 m, sind unzulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.

1.2 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 unzulässig.

3.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 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.

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. Stützmauern (Anhang Nr. 47)
4. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
5. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)
6. 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

1. 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.

2. Geotechnik

Nach der Baugrundkarte von Esslingen (CZECH 1990) besteht der Untergrund im Plangebiet aus 3 bis 7m mächtigen Lockergesteinen (Hanglehm und Hangschutt) über einer Wechselfolge von Sand- und Tonsteinen (Stubensandstein-Formationen). Beim ausheben von Baugruben, die in den Fels einschneiden, kann örtlich leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 1830 angetroffen werden. In tonigem Hangschutt und in Toneinlagen der Stubensandstein-Formationen können bei Erdbauarbeiten (Abgrabungen, Aufschüttungen) Rutschungen auftreten. Es wird daher empfohlen, vor dem Ausbau der Haldenstraße ein Baugrundgutachten einzuholen.

3. Verwendungsverbot für Brennstoffe

Im gesamten Stadtgebiet gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

E Aufgehobene Vorschriften

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

den Bebauungsplan Kennenburger Straße
in Kraft getreten 20.11.1980 (649)

den Bebauungsplan Haldenstraße
in Kraft getreten 05.11.1965 (505)

den Bebauungsplan Kennenburger -/ Haldenstraße
in Kraft getreten 12.01.1962 (457)

F Teilungsgenehmigung
(§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Haldenstraße (nördlicher Teil) im Planbereich 14 "Oberesslingen" mit Plan vom 26.06.2000 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)