



Zeichenerklärung

- WA**  
Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)  
(siehe Textteil Nr. A.1.)
- II**  
Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl  
Traufhöhe  
(siehe Textteil Nr. A.2.5)
- Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 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)
- Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung  
(z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche, usw.)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Parkplatz  
Wirtschaftsweg
- Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
- Private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Streuoebstwiesen  
(siehe Textteil Nr. A.5.)

- Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere  
bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmmissionen zu treffen sind  
(siehe Textteil Nr. A.7.)
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelbäume  
(siehe Textteil Nr. A.8.1)
- Pflanzbindung für Einzelbäume  
(siehe Textteil Nr. A.8.4)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(siehe Textteil Nr. A.8.5)
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Satteldach  
(siehe Textteil Nr. B.1.)

- Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach  
anderen gesetzlichen Vorschriften  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes  
(siehe Textteil Nr. A.10.)
- 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)
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher  
Festsetzungen
- Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster  
im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt:  
Esslingen am Neckar, den 08.08.2001  
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt
- gez. Boltzmann

Textteil

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 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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 Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.2 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).
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise unberücksichtigt (§21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.4 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.5 **Höhe baulicher Anlagen**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird straßenseitig durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen begrenzt. Für Gebäude südlich der Hofstraße beträgt diese im Bereich von zulässigen 3 Vollgeschossen 7,0 m, im Bereich von zulässigen 2 Vollgeschossen 6,0 m, für Gebäude nördlich der Hofstraße 9,0 m. Dabei gilt als unterer Bezug das vorhandene Gelände, als oberer Bezug die Traufe = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. **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 betragen.

- 3.2 Die Abstände von Stellplätzen und Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen für den Fahrverkehr dürfen höchstens 15 m betragen.

4. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als Parkplatz für Besucher des Friedhofs Hegensberg.

5. **Private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBO nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

6. **Flächen für die Landwirtschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

- 6.1 **Streuoebstwiesen**  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Die Grundstücke dürfen nicht eingefriedigt werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

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

- 7.1 Bei den mit dem Planzeichen "I" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Wohnräumen tagsüber (8.00 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.

8. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- 8.1 **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 und Mehlebeere. 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.

- 8.2 **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. Zulässig sind z. B. Kornelkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten. Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

- 8.3 **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).

- 8.4 **Pflanzbindung für Einzelbäume**  
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

- 8.5 **Pflanzgebot für Vorgärten**  
Die mit Pflanzgebot belegten Vorgartenflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie mit Stauden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 50 % der Vorgartenlänge und -fläche einnehmen.

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

- 9.1 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen auf den Anliegergrundstücken sind zu dulden. Im übrigen bleibt die Nutzung dieser Flächen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Eigentümer vorbehalten.

10. **Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 10.1 Die mit "L" gekennzeichneten Bereiche unterliegen der Verordnung des Landratsamtes Esslingen über das Landschaftsschutzgebiet "Esslingen" vom 16.07.1990 (Teil D).

B. **Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 74 LBO)

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

- 1.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 25 bis 48° zulässig.

- 1.2 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

- 1.3 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zumindest extensiv zu begrünen.

- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an geneigten Dächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe ausfüllen.

- 1.5 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

- 1.6 Dachaufbauten, Zwerggiebel 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.

- 1.7 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.

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

- 1.9 Die Außenwände der Doppelhäuser 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 und grellen Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m² überschreiten (Großflächenwerbung), 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.

- 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 Rasergrün, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.

- 3.4 Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe sind unzulässig.

- 3.5 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern, Holzzaunen mit Senkrechthaltung, Jägerzäunen, einschließlich Fußmauern und Mauerpfeilern zulässig. Ausnahmsweise können auch Mauern bis 1,5 m Höhe zugelassen werden.

- 3.6 Die Verwendung von Betonfertigteilen für Einfriedigungen ist unzulässig.

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 Kennnisgabeverfahrens**  
(§ 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 Kennnisgabeverfahren erforderlich:

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
2. Gewächshäuser (Anhang Nr. 3)
3. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
4. Öffnungen in Dächern (Anhang Nr. 15)
5. Außenwandverkleidungen und Verblenden (Anhang Nr. 16)
6. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
7. Stützmauern (Anhang Nr. 47)
8. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
9. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
10. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)
11. 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. **Fund von Kulturdenkmälern**  
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

2. **Baugrunduntersuchungen**  
Vegen der im Plangebiet herrschenden Untergrundverhältnisse (Sandstein- und Tonsteinbänke der Stubensandsteinformation, z.T. überdeckt von Loßlehm; Schichtwasserzutritte) besteht die Gefahr von Rutschungen. Deshalb sind bei Neubauten objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

3. **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. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

4. **Hangwasser**  
Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Hanglage) sind im Plangebiet Quellen oder Hangwasserauslässe möglich. Diese sind gegebenenfalls in Absprache mit dem Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Für die Fassung und Ableitung von Wasserausstritten ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

5. **Altlasten**  
Im Bereich des Friedhofparkplatzes befindet sich die in der historischen Erhebung des Landkreises Esslingen (1996) erhobene Altablagierung „Auchtweid“ (auf Beweiselevel 0 in „B“ vorklassifiziert). Beim planmäßigen Ausbau des Parkplatzes und der Fahrbahn kann im Bereich der Altablagierung belastetes Erdreich angetroffen werden, das getrennt zu entsorgen ist. Deshalb sind Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten durch

einen Altlasten-Sachverständigen zu begleiten und in einem Altlastenbericht zu protokollieren. Bei organoleptischer Auffälligkeit des Erdreiches ist das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Gesundheitsamt – zu informieren.

6. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 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:

- die Bebauungsplanänderung Liebersbronner Straße (510)  
Lageplan vom 17.02.1986  
Inkrafttreten am 13.01.1987
- den Bebauungsplan Hofstraße / Friedhof Hegensberg (383)  
Lageplan vom 21.11.1955  
Inkrafttreten am 20.04.1956
- den Ortsbauplan Hegensberg (36)  
Lageplan vom 11.06.1896  
Genehmigt am 16.10.1897

F. **Teilungsgenehmigung**  
(§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hofstraße/Auchtweideweg im Planbereich 27 "Hegensberg" mit Plan vom 30.08.2001 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)

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



BEBAUUNGSPLAN

HOFSTRASSE / AUCHTWEIDEWEG

IM PLANBEREICH 27 "HEGENSBERG"

PLANDATUM: 30.08.2001

gez. Scholz

Oberbaudirektor



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2001 bis 23.11.2001

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 28.01.2002, TOP 5

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 04.02.2002

gez. Wallbrecht

Bürgermeister

Inkrafttreten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 28.03.2002, Nr. 74