


## Zeichenerklärung

WA — Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe Textteil Nr.

II — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
0,3 — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6 — Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl

o — 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)
Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg, usw.)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
FUSSWEG — Fußweg
Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Gartenland (siehe Textteil Nr. A 4.1 und 6.1)
Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textteil Nr. A 6.2)
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
SD — Satteldach (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.1)

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)

Sonstige Planzeichen:
2,4% — Längsgefälle
N327,15 — Höhe über NN (neues System)

Gepüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanzVO 90 bescheinigt.
Esslingen am Neckar, den 15.03.2000
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt — gez. Kelzel

## Textteil

### 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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten 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 Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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 ausnahmsweise unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

3.0 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 Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.0 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.

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

5.1 Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Aufgrund der flugbetrieblogen Dauerschallemission von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 59 dB(A) sind bei der Bebauung besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es ist durch entsprechende schalltechnische Vorkehrungen dafür zu Sorgen daß, 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.

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

6.1 **Pflanzgebot für "Private Grünfläche: Gartenland"** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)
auf der "Privaten Grünfläche: Gartenland" sind Obstbäume oder standortgerechte, heimische Laubbäume - mindestens ein Baum je 200 m² Fläche zu bepflanzen. Zulässig sind ausschließlich Obstgehölze und Wildobststräuchen. Die Pflanzung ist dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

6.2 **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 40 % der Vorgartenfläche einnehmen.

6.3 **Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume**
Alle vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauernd zu unterhalten, sollen sie nicht auf Flächen stehen, die überbaut oder als Zugang, Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen oder durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Auch hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

### B Hinweise

1. **Grundwasser**
Das Plangebiet ist großräumig überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sollten 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**
Unter einer Auffüllungsschuttdecke wechselnder Mächtigkeit sind im Plangebiet von rund 1 m über oben rutschgefährdliche Knollenmergel bis etwa 310 m ü. NN, und Ton- und Sandsteine des Schwarzjura alpha bis zur Plangrenze bei 325 m ü. NN zu erwarten.

3. **Baugrunduntersuchungen**
Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

4. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die bevorzugte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997

### C Aufgehobene Vorschriften

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

- den Ortsbauplan zwischen Ruiter Str. und Brühlstr. Gen.-E. Erl. Des Innenministeriums v. 17.01.1951 (3022)
- den Ortsbauplan Berkeim gen. d. Erl. Des Oberamts Esslingen v.04.08.1909 (3003)

### D 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)

## Örtliche Bauvorschriften

### A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 30 bis 35° 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 zumindest extensiv zu begrünen.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Traufl änge 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 Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und im gleichen Material wie das Dach auszuführen. Die OK der Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen min 0,50 m Höhendifferenz zum First haben.

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 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.

2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anechläge 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 sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Verwendung von Konifferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

3.3 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 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:

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. 60)
8. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

### B Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

### C Rechtsgrundlagen

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

## Teilungsgenehmigung

A Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Seltenstraße / Haberweg im Planbereich 46 "Berkeim" mit Plan vom 22.10.2001 bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.
Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.

B 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.

---

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# SEITENSTRASSE / HABERTWEG

IM PLANBEREICH 46 " BERKEIM "

PLANDATUM: 22.10.2001

Oberbaurätin




| | | |
|---|---|---|
| Auslage | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom | 25.02.2002 |
| | bis | 27.03.2002 |
| Satzungsbeschluss | Gemeinderat am 22.07.2002 | TOP 19 |
| Ausfertigung | Esslingen am Neckar, den 26.07.2002 | |
| | | Bürgermeister |
| Inkrafttreten | Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 01.08.2002 | Nr. 176 |