

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet 1
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A 1.1 und A 3.1)
- Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A 1.1)

- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 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

- Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Finstrichlung

- Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Überdachte Stellplätze und Garagen
(siehe Textteil Nr. A 3.2)
- Garagen mit Erdüberdeckung

- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
(siehe Textteil Nr. A 4.1)

- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung
(z.B. Fahrbahn, Gehweg)
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Elektrizität

- Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Streubstwiesen
(siehe Textteil Nr. A 6.2)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Gehrecht zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(siehe Textteil Nr. A 5.)

- Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(siehe Textteil Nr. A 5.1)

- Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Fläche für Abfallbehälter als Gemeinschaftsanlage
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Strüchern
(siehe Textteil Nr. A 6.4)

- SD
- Satteldach
- 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
- Projektierte bauliche Anlagen
- N327,15
- Höhe über NN (neues System)
- BU
- Baugrunduntersuchungen
(siehe Textteil Nr. B 2.)

- Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt:

- Esslingen am Neckar, den 03.02.2000
- Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Nierger

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+WA1) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, 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 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 Die zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) kann um die Flächen notwendig Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 30 % der zulässigen Geschossfläche erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
- 3. Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Auf der mit WA1 festgesetzten Fläche sind Garagen nur in direkter baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude und die Stellplatzanordnung nur senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 3.2 Die Anlage von überdachten Stellplätzen und Garagen ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 3.3 Die Abstände von Stellplätzen und Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen für den Fahrverkehr dürfen höchstens 15 m betragen.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Festsetzung „max. 2 WE“ dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben, d.h. max. 2 WE pro Einzelhaus bzw. 1 WE je Doppelhaushälfte. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 5. Geh- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 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.

- 5.2 Das Gehrecht (gr) zugunsten der Anlieger der Flurstücke 7761 und 7820 ist privatrechtlich sicherzustellen.
6. **Pflanzgebote**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.1 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 6.2 **Pflanzgebot für "Private Grünfläche: Streuobstwiese"**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)
Die "Privaten Grünflächen "Streuobstwiese" " sind mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je angefangene 150 m² zu bepflanzen. Zulässig sind ausschließlich Obstgehölze und Wildobstarten. Die Pflanzung ist dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 6.3 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung von überdachten Stellplätzen und Garagen sowie erdüberdeckte Garagen sind mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dachbegrünung muss im Mittel eine durchwurzelbare Aufbauhöhe von mindestens 15 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), wobei die Dicke der Vegetationstragschicht im Mittel mindestens 10 cm betragen muss, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung oder Grasdach). Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² aufweisen.
- 6.4 **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.

B 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**
Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen (DIN 4020).
3. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe Teil II (Esslingen – Westliches Stadtgebiet)" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

C Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Gollenstraße Lageplan vom 24.05.1976 Inkrafttreten am 08.09.1977
- den Bebauungsplan Krummenackerstraße Lageplan vom 28.05.1971 Inkrafttreten am 23.03.1972
- den Bebauungsplan Gollenstraße Lageplan vom 02.04.1970 Inkrafttreten am 05.11.1970
- den Bebauungsplan Herfelder-/Betzger-/Gollenstraße Lageplan vom 05.02.1968 Inkrafttreten am 25.10.1968

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)

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

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in Erdfarben zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzusehen.
- 1.3 Garagen können mit Satteldach bis 25° Dachneigung oder Flachdach versehen werden.
- 1.4 Bei Dachneigungen bis 25° sind Dachaufbauten, Zwerggiebel und Dacheinschnitte nicht zulässig. Bei Dachneigungen ab 25° sind sie zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen.
- 1.5 Dachaufbauten, Zwerggiebel und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m Abstand haben. Von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte mindestens 0,80 m Abstand haben.
- 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 Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und in gleichem Material wie das Dach auszuführen. Die Oberkante der Dachaufbauten, Zwerggiebel und Dacheinschnitte muss mindestens 0,50 m Höhendifferenz zum First haben.
- 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 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.
- 2.3 Werbeanlagen, deren Flächen 1 m² überschreiten, 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 abzusichern.
- 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze, 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 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasengrünen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 3.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur als Holzläune bis zu einer Höhe von 1,20 m oder als Schnitthecken, bestehend aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zusätzlich zu Schnitthecken sind um 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschendrahtläune zulässig.

4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehanterie 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. 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)

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

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

C Rechtsgrundlage

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

Teilungsgenehmigung

A Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gollenstraße/Im Bregel im Planbereich 22 "Krummenacker" mit Plan vom 30. Mai 2001 / 3. September 2001 bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.

B Rechtsgrundlage

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.

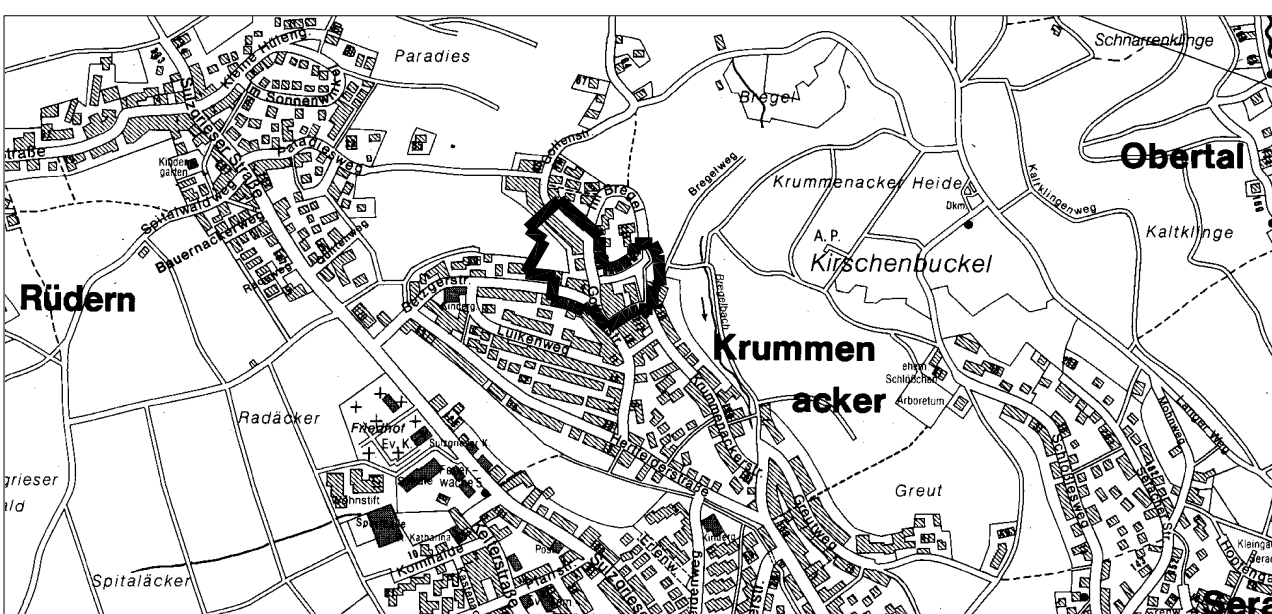
STADT ESSLINGEN AM NECKAR STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

GOLLENSTRASSE / IM BREGEL

IM PLANBEREICH 22 "KRUMMENACKER"

PLANDATUM: 30. Mai 2001 / 3. September 2001



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	30.07.2001
	bis	31.08.2001
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	28.01.2002 , TOP 7
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	31.07.2002

Inkrafttreten

Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 01.08.2002 , Nr. 176