

Zeichenerklärung

WA
WB

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A 1.1)
Besonderes Wohngebiet
(§ 4a BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A 1.2)
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen:
Traufhöhe talseitig maximal 6,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche
(siehe Textteil Nr. A 2.1)
TH talst.
max. 6,0 m

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

Ga

max 2 WE

II

0,3

0,6

TH talst.

max 6,0 m

Offene Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Ga

Garage

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, Parkfläche, usw.)

Fußweg

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

Gartenland
(siehe Textteil Nr. 5.4)

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

Mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger
zu belastende Flächen

Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver-
und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

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

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere
bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmissionen zu treffen sind
(siehe Textteil Nr. A 5.1)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(siehe Textteil Nr. A 6.5)

Pflanzgebiet für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A 6.1)

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes
(§ 172 BauGB)

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
(siehe Textteil Nr. A 6.1)

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)

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher
Festsetzungen

Aussere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldach
(siehe örtliche Bauvorschriften Textteil Nr. A 1.1 u. 1.2)

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

Esslingen am Neckar, den 25.06.2002
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

Keitel
gez.

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Im besonderen Wohngebiet (WB) werden die gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Traufhöhe**
Die talseitige Traufhöhe darf höchstens 6,0 m über dem natürlichen Gelände liegen, wobei diese Traufhöhe auf mindestens der halben Gebäudelänge einzuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).
 - 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). Sie sind ausnahmsweise für Wohnungen bis 20% der Geschossfläche nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 - Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 1,0 m, an der Esslinger Straße bei Senkrechtheit mindestens 5,0 m betragen.
 - Die Abstände von Stellplätzen und Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens 10 m betragen.

- Die Anlage von Garagen ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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

- Bei den mit dem Planzeichen "T" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, 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. Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Pflanzgebiet für Einzelbäume

Die durch Pflanzgebiet festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere und Eberesche. 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.

6.2 Flächenhaftes Pflanzgebiet 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. Zulässig sind z. B. Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere und Eberesche. Obstbäume sind ebenfalls zulässig. Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

6.3 Pflanzgebiet für Tiefgaragendecken

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdoberdeckung 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.

6.4 Pflanzgebiet für Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Die "Privaten Grünflächen" sind mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 100 m² zu bepflanzen.

6.5 Pflanzgebiet für Vorgärten

Die mit Pflanzgebiet 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 30 % der Vorgartenlänge und -fläche einnehmen.

6.6 Flächenhaftes Pflanzgebiet für Bäume

Alle vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauernd zu unterhalten, sofern 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.

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

- Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf den Anliegergrundstücken sind zu dulden. Im übrigen bleibt die Nutzung dieser Einrichtungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Eigentümer vorbehalten.

8. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 BauGB)

- Der gekennzeichnete Bereich wird nach § 172 BauGB als Gebiet bezeichnet, in dem die erforderliche Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen versagt werden kann. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die baulichen Anlagen erhalten bleiben müssen weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

B Hinweise

- 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 vorbereitende Grundwasserarbeiten während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen, die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen.

2. Verwendungsverbot für Brennstoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

3. Bodenfunde

Im gesamten Plangebiet können Funde und Befunde aus mittelalterlicher Zeit (ab 14. Jh.) auftreten, denen gegebenenfalls Kulturdenkmaleigenschaft zukommt. An Planungen - insbesondere Bodeneingriffen - ist das Referat Mittelalterarchäologie des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg gemäß der Rechtsgrundlage des § 20 DSCHG zu beteiligen.

4. Bodenschutz

Auf dem Grundstück Anhäuserstr. 18 befand sich von 1937 bis 1945 eine mechanische Werkstätte. Das Grundstück wurde in der Historischen Erhebung allseitsverdrängter Flächen auf Beweisebene 0 in "A" eingestuft. Sofern bei Abbruch-, Ausbau- oder Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren. Auf dem Grundstück Esslinger Str. 4 / Anhäuserstr. 2 befindet sich ein Schneid- und Fensterbaubetrieb. Sofern bei Abbruch-, Ausbau- oder Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.

C Aufgehobene Vorschriften

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

- die Bebauungsplan-Änderung Liebersbronner Straße (510)
Lageplan vom 17.02.1999
Inkrafttreten am 13.01.1997
- den Bebauungsplan Esslinger Straße (390)
Lageplan vom 27.09.1955/14.11.1955
Inkrafttreten am 18.05.1956
- den Staffellauplan (223)
Lageplan vom
Inkrafttreten am 23.05.1930

- den Ortsbauplan Hegensberg (36)
genehmigt am 16.10.1997/20.04.1993

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.

Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

- Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 30 bis 45 ° zulässig.

- Als Dachdeckung für geeignete Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.

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

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

- Dachaufbauten und Dachschneitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen.

- Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dachschneitte zulässig.

- Dachflächenfenster von insgesamt mehr als 1 m² sind auf der gleichen Dachseite zusammen mit Dachaufbauten unzulässig.

- Dachaufbauten und Dachschneitte 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.

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

- Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig. Ausnahmen können bei Schaufensterzonen im Erdgeschoss zugelassen werden.

- Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.

- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich und durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzusichern.

- 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, Blaulichten, Thuja), ist unzulässig.

- Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (Rasenfliegsteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.

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

- Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

- Entlang der Anhäuserstraße sind Einfriedigungen entlang von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen nicht zulässig.

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

- 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 Kenntnisgabeverfahrens (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit zugehörigem Anhang und Abs. 2 LBO ein Kenntnisgabeverfahren erforderlich:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
- Öffnungen in Dächern (Anhang Nr. 15)
- Außenwandverkleidungen und Verblenden (Anhang Nr. 16)
- Anlagen zur Solarnutzung (Anhang Nr. 21)
- Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
- Stützmauern (Anhang Nr. 47)
- Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
- Stellplätze (Anhang Nr. 65)
- Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)
- Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

6. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze (pro Wohnung) erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

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

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

C Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 517).

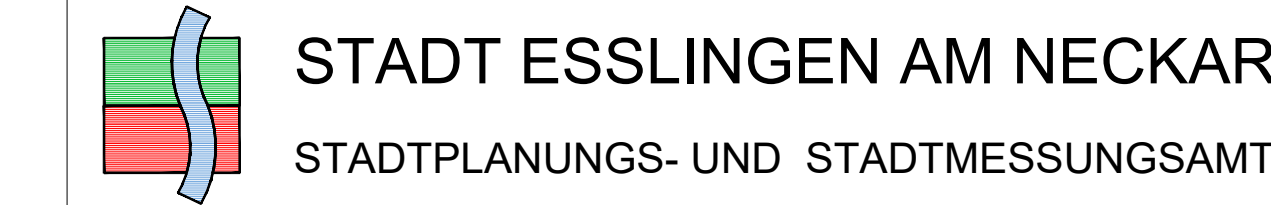
Teilungsgenehmigung

A Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anhäuserstraße im Planbereich 27 "Hegensberg" mit Plan vom 10.07.2002 bedarf die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.

B Rechtsgrundlage

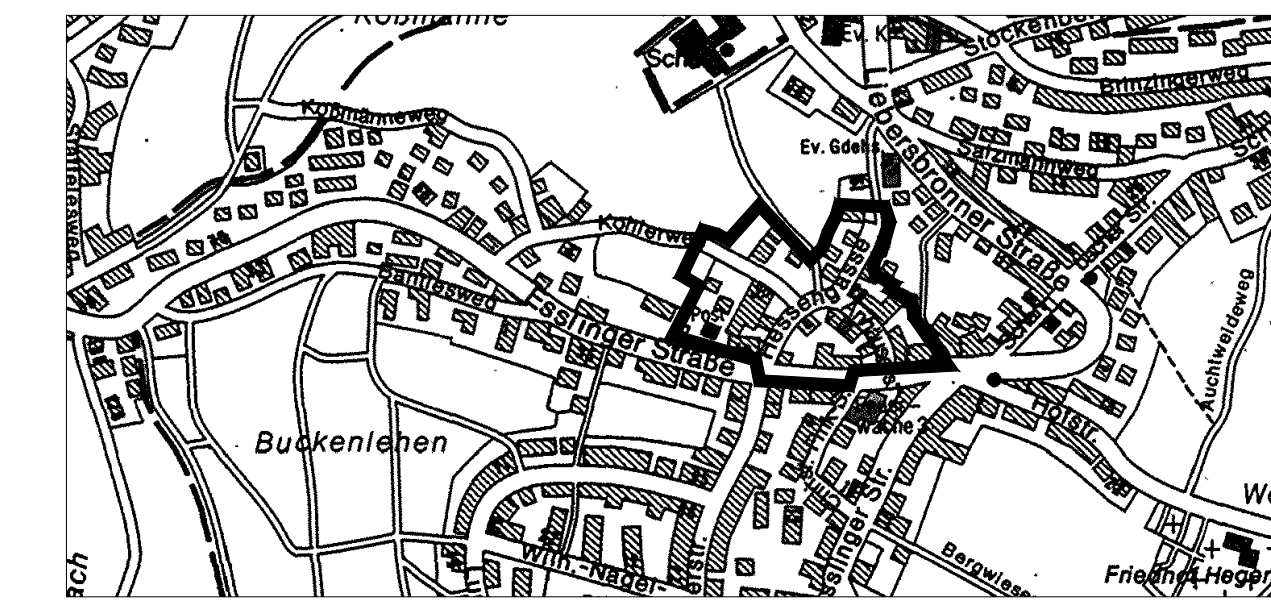
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ANHÄUSERSTRASSE

IM PLANBEREICH 27 "HEGENSBERG"

PLANDATUM: 17.07.2002



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2002 bis 13.12.2002

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 12.05.2003 TOP 5

Anzeigerlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom ---

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 16.05.2003

Inkrafttreten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 22.05.2003 Nr. 116

gez. Wallbrecht
Bürgermeister