

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) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt (§21 a Abs. 4 Nr. 3 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). Im Einzelfall können Überschreitungen der zulässigen Geschossflächen um bis zu 15% als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sich die Überschreitungen aus der Anrechnung dieser Flächen in Nichtvollgeschossen ergeben.
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, andernfalls 5,0 m betragen.
- 3.2 Die Abstände von Stellplätzen und Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen für den Fahrverkehr dürfen höchstens 15 m betragen.
- 3.3 Garagen sind nur als Teile der Wohngebäude oder in direkter baulicher Verbindung mit den Wohngebäuden oder als Tiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (l r) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.
7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 7.1 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).
- 7.2 Pflanzbindung für Einzelbäume
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Auf die Artenliste im Grünordnungsplan wird hingewiesen.
8. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 8.1 Die mit "L" gekennzeichneten Bereiche unterliegen der Verordnung des Landratsamtes Esslingen über das Landschaftsschutzgebiet "Esslingen" vom 16.07.1990 (Teil A).

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 werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3. Grundwasser
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen dauernde Grundwasserabsenkungen nicht vorgenommen werden, bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht entstehen. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind beim Landratsamt anzumelden und sind genehmigungspflichtig.
4. Verwendungsverbot für Brennstoffe
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.
5. Ausgleichsmaßnahmen
Der durch diesen Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB dadurch ausgeglichen, dass im Straßenraum der Weizenstraße im Stadteil Sulzries, Flurstück Nr. 7074, zwei Baumbeete mit

den Maßen 2,0 x 5,0 m hergestellt werden. Die Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

C Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Kleine Hülengasse (612)
Lageplan vom 12.02.1975
In Kraft getreten am 24.07.1975
- den Bebauungsplan Paradiesweg (613)
Lageplan vom 26.02.1975 und 23.10.1975
In Kraft getreten am 06.11.1975

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 bekannt gemacht.

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

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 zulässig.
- 1.2 Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 35° zulässig.
- 1.3 Auf jedem Gebäude, auch bei Doppelhäusern, ist nur eine Dachneigung zulässig.
- 1.4 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.
- 1.5 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zumindest extensiv zu begrünen.
- 1.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der traufseitigen Außenwand betragen.
- 1.7 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

- 1.8 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m und von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 1.9 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.
- 1.10 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 1.11 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 sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen 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 sind 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 Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 3.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit oder ohne beidseitig bepflanztlem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 3.5 Mit Einfriedigungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.
- 3.6 Entlang der Grenzen zum Außenbereich sind Einfriedigungen nur als grobmäschiger Maschendrahtzaun zulässig, der locker mit standortgerechten heimischen Sträuchern einzugrünen ist.
- 3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe sind nur ausnahmsweise zulässig.
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. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
6. Erfordernis eines Kenntnisgabeverfahrens (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
- 6.1 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. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)
 4. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
 5. Stützmauern (Anhang Nr. 47)
 6. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
 7. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
 8. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)
 9. 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

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

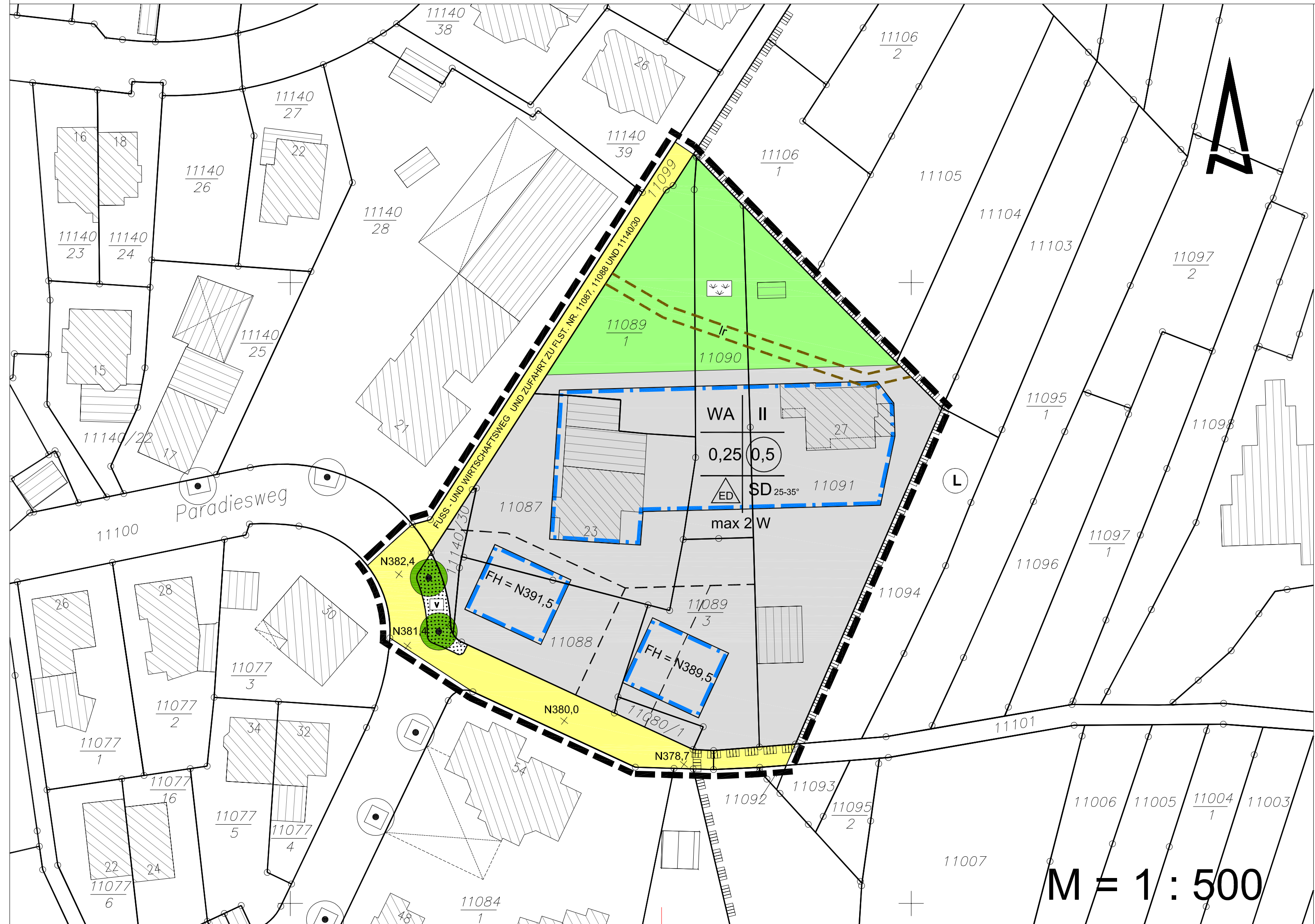
Teilungsgenehmigung

A Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Paradiesweg / Weg Flst. 11099 im Planbereich 36 „Rüdern“ mit Plan vom 12.05.2003 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.



Zeichenerklärung

- WA
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.1)
- II
0,2
0,4
FH = N389,5
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NN
- ED
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
- max 2 W
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (siehe Textteil Nr. A 4.1)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche
- Fuss- und 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)
Gartenland (siehe Textteil Nr. A 5.1)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (siehe Textteil Nr. A 6.1)
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 7.2)
- Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (siehe Textteil Nr. A 8.1)
- Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
Geplante Aufteilung der Baugrundstücke als Richtlinie
- 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.)

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

Esslingen am Neckar, den 20.06.2002
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

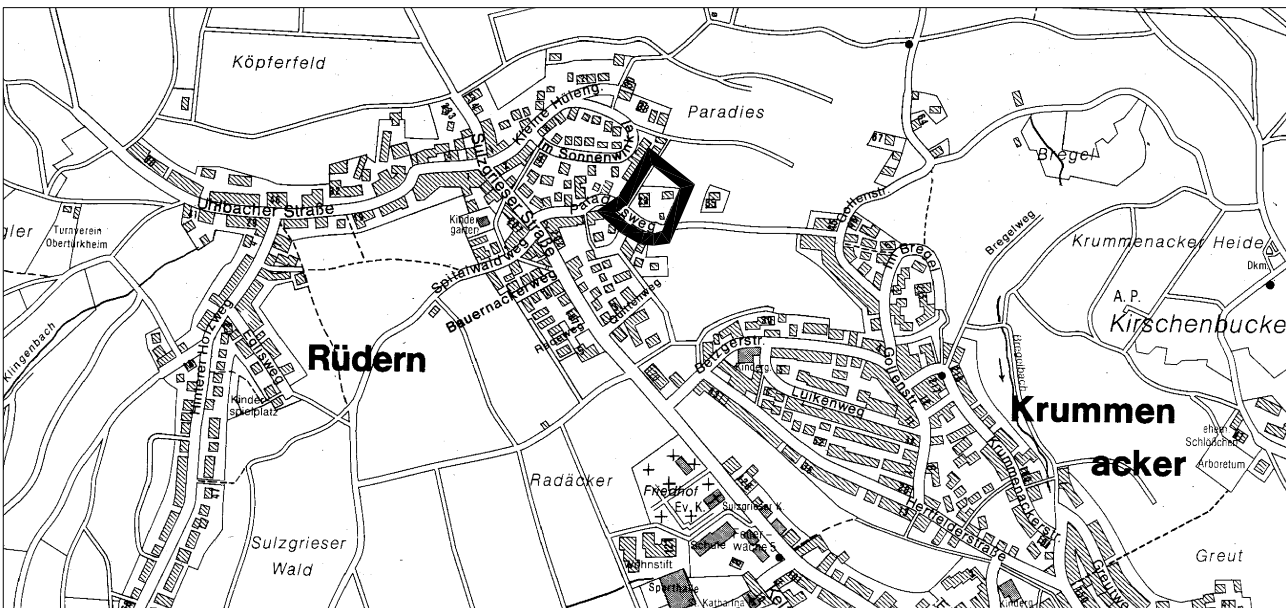
gez. Boltzmann



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
PARADIESWEG / WEG FLST. 11099

IM PLANBEREICH 36 "RÜDERN"

PLANDATUM: 12.05.2003
gez. Scholz
Oberbaudirektor



Auslage
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2003
bis 12.09.2003

Satzungsbeschluss
Gemeinderat am 17.11.2003, TOP 3

Ausfertigung
Esslingen am Neckar, den 07.05.2004

gez. Wallbrecht
Bürgermeister

In Kraft treten
Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung
vom 13.05.2004, Nr. 110