



Zeichenerklärung

WA		Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteil Nr. A.1.1)
II		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl GR = 0,4 GF = 170 m² EFH = N274,0
St		Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) Offene Bauweise Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise, jedoch einseitiger Grenzbauland zulässig (siehe Textteil Nr. A.3.1)
Ga		Garage
TGa		Tiefgarage
Verkehrsfächen		Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche, usw.)
	Fußweg
	Wirtschaftsweg
	Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Rückhaltung, Versickerung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14)
	Abwasser (siehe Textteil Nr. A.5.1)
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Parkanlage
	Kinderspielfeld
	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Gartenland
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (siehe Textteil Nr. A.6.1)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
	Vorkerkehr zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkerkehrungen gegen Verkehrsmismissionen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A.7.1)
	Pflanzgebot 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.8.3)
	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
	Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. A.1.1)
	Flachdach (siehe Textteil Nr. A.8.4 und 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)
	Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)
	Sonstige Pflanzflächen
	geplante Grenzen
	Längsgefälle
	Höhe über NN (neues System)
	Höhenlinie mit Meterangabe über N.N.
	bestehende Böschung
	geplante Böschung
	Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt: Esslingen am Neckar, den 04.02.2004 Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt
	Kellert etc.

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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
 - 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).
 - 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).
 - Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Geschossfläche (GF) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Abweichende Bauweise:
Offene Bauweise, jedoch einseitiger Grenzbauland zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

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

5. Fläche für die Rückhaltung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist in die dafür vorgesehene öffentlichen Fläche einzuleiten (Fläche für die Rückhaltung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser). Die Fläche ist als Grünfläche (Rasenmulde) zu gestalten.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Verkehrsgrünfläche, Hohlweg) ist der naturnahe Baum-, Strauch- und Krautbewuchs dauerhaft zu erhalten und zu fördern. Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Gehölzen, von buntblühenden Gehölzen und von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

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

- Bei den mit dem Planzeichen "I" gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkerkehrungen gegen Fluglärm zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkerkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Wohnräumen tagsüber (8.00 bis 22.00 Uhr) ein Innenraumbelastungspegel von 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ein Innenraumbelastungspegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird.

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

- Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Feldahorn oder Hainbuche, 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 kleinkronige Einzelbäume

Für die festgesetzten kleinkronigen Einzelbäume sind schmalkronige Arten (Laubbäume) zu verwenden, z. B. Thüringische Eberesche (Sorbus thuringiaca 'FASTIGIATA').

8.3 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

8.4 Pflanzgebot für Dachbegrünung

Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächen- deckend 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).

8.5 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,8 m starken Erdoberdeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen und ins Gelände zu entlassen. 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.

9. 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.

10. Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die nicht bzw. nicht ausreichend vermeidbaren erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, Boden, Wasser sowie Klima sind durch die nachfolgend aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

- Die unter Punkt 6 vorgesehene Maßnahme (naturnahe Entwicklung der Verkehrsgrünfläche, "Hohlweg") ist Bestandteil der planimetricen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Grünordnungsplan „Mittlere Rossele“, Abschnitt 7.2.1).

- Die unter Punkt 8.1 und 8.2 festgesetzten Pflanzgebote für Laubbäume sind Bestandteil der planimetricen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Grünordnungsplan „Mittlere Rossele“, Abschnitt 7.2.1).

10.3 Reaktivierung von Streuobstwiesen

Im Gewinn „Schellensau“ ist auf den gemeindeeigenen Grundstücken Flst. Nr. 1522, 1523, 1524/1 und 1524/2 die ehemalige Streuobstwiese wieder herzustellen (Gesamtfläche 0,16 ha). Die Gehölz-Sukzession ist zu beseitigen, erhaltenewerte Bäume sind durch einen Pflegeschnitt zu sichern und durch eine zweimalige Mahd im Jahr ist eine Glatthawiese zu initiieren (vgl. Grünordnungsplan „Mittlere Rossele“, Abschnitt 7.2.3, planexterne Maßnahme Nr. 1b).

10.4 Schaffung von Auwald und Extensivgrünland

Am Esslinger Altheck ist eine bestehende, gemeindeeigene Feuchtwiesenfläche (0,75 ha) in einen Auwald sowie in extensives Grünland umzuwandeln. Die Maßnahme ist Teil des „Kons-Projekts Nr. 47“ (vgl. Grünordnungsplan „Mittlere Rossele“, Abschnitt 7.2.3, planexterne Maßnahme Nr. 2 sowie LBP „Neckarvorland“, BÜRO AM FLUSS, 2004).

10.5 Umwandlung eines Fichtenforstes in Auwald

In der Aue des Stettener Bachs ist der naturferne Nadelholzbestand auf den gemeindeeigenen Grundstücken Flst. Nr. 1133/1, 2054/0 und 2054/2 zu beseitigen und durch auwaldtypische Vegetationsstrukturen zu ersetzen. Die Maßnahme umfasst eine 0,83 ha große Teilfläche einer ca. 5 ha großen Sammel-Ausgleichsmaßnahme (vgl. Grünordnungsplan „Mittlere Rossele“, Abschnitt 7.2.3, planexterne Maßnahme Nr. 3 sowie „Pflegekonzeption für das Naturschutzgebiet „Stettener Bach“, BNL, 1994).

10.6 Instandsetzung einer Streuobstwiese

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2504 (Gewinn „Mittlere Rossele“) ist eine Habitatoptimierung für Zauneidechen und Fledermäuse herbeizuführen (Entfernung der Brombeerkuzession, Pflegeschnitt der Bäume, Belassen des Totholzes an größeren Bäumen, Anlage einer etwa 20 m langen Trockenmauer oder eines entsprechenden Steinhauens mit Unterschlupfmöglichkeiten für die Zauneidechen). Vgl. Grünordnungsplan „Mittlere Rossele“, Abschnitt 7.2.3, planexterne Maßnahme Nr. 1a.

B Hinweise

- Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

2. 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 und Baumaßnahmen im Grundwasser bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Esslingen einzureichen.

3. Baugrunduntersuchungen

Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

4. Bepflanzungsplan

Ergänzend ist zu jedem Baugrund ein Freiflächenbepflanzungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:
- den Bebauungsplan Rosselelacker (309)
Lageplan vom 19.08.1950
Inkrafttreten am 13.11.1995

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141)
Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1988 vom 18.08.1987 (BGBl. I S. 2051) in der ab dem 1. Januar 1988 geltenden Fassung bekanntgemacht.

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

3. 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 oder 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 wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen (mind. 3 cm Fugenbreite), Blaulichten, Thuja), ist unzulässig.
- Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig.
- Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit oder ohne beidseitig bepflanztem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- Mit Einfriedigungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

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 Kenntnisabgabeverfahrens (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
- Öffnungen in Dächern (Anhang Nr. 15)
- Außenwandverkleidungen und Verbindungen (Anhang Nr. 16)
- Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)

6. Stützmauern (Anhang Nr. 47)

7. Stellplätze (Anhang Nr. 65)

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)

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

- Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 2 Stellplätze (pro Wohnung) erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

7. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

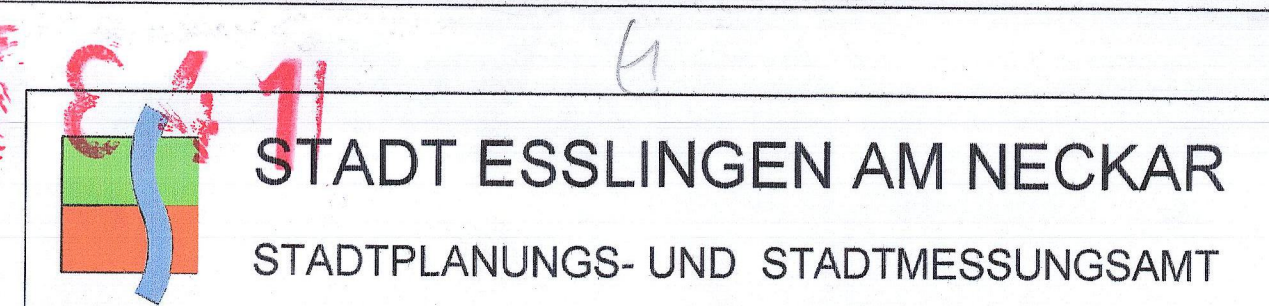
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in privaten Retentionszisternen zu sammeln. Das Gesamtvolumen der Zisternen muss mindestens 35 l je m² Dachfläche betragen (Rückhaltvolumen mindestens 20 l je m² Dachfläche und nutzbares Volumen mindestens 10 l je m² Dachfläche). Das nutzbare Volumen kann für die Gartenbewässerung verwendet oder in einen Grauwasserfreilauf eingeleitet werden (Toilettenspülung).

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 (BGBl. I S. 617).



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

MITTLERE ROSSELE

IM PLANBEREICH 14 "OBERESSLINGEN"

PLANDATUM 11.02.2004



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2004

09.07.2004

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 09.05.2005 TOP 11

Anzeigerlass des Reglerungspräsidiums Stuttgart vom

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 17.8.2005

In-Kraft-Treten

Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung

vom 04.09.2005, Nr. 202