

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, sofern sie unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden und durch diese Anlagen die maximale zulässige Grundfläche von 390 m² nicht überschritten wird.

2. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Anlagen und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen (Jugendtreff) zulässig.

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Auf dem Fußweg ist lediglich Anliegerverkehr zulässig; eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.

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

4.1 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).

4.2 Flächenhaftes Pflanzgebot für geschlossenen Gehölzbestand und für freilebende Hecken
Flächen, auf denen ein Pflanzgebot (pfg) festgesetzt ist, sind flächenhaft mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zulässig sind z.B. Kornelkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten.
Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

4.3 Pflanzgebot für erdüberdeckte Anlagen
Erdüberdeckte Anlagen sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen, ins Gelände zu entwässern und mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

B Hinweise

1. Fund von Kulturdenkmalen
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. 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 vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

3. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar zur Bebauungsgrenze die Altstandorte „Barbarossastr./Sportplatz“ und „Hohenkreuzweg 28“ befinden, die auf Beweinsniveau 1 / 0 in „B“ bewertet wurden. Sollten bei der Neubaumaßnahme im Untergrund organoleptische Auffälligkeiten zu Tage treten, so ist dies umgehend dem Landratsamt Esslingen mitzuteilen.

4. Geotechnik
Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Löss und Lösslehm über Ton-, Sand- und Kalksteinen des tieferen Unterjuras. Nördlich des Gebiets, im Bereich der heutigen Sportanlage, befand sich früher ein kleiner Teich. Möglicherweise reichen setzungsfähige See- und Bachablagerungen oder Auffüllmassen noch bis in das Plangebiet. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden deshalb empfohlen. Die bindigen Deckschichten neigen bei jahreszeitlich wechselnder Durchfeuchtung nahe der Geländeoberfläche zum Quellen und Schwinden, die Bauwerksgründung ist daher unterhalb 1,5m u.G. vorzunehmen.

5. Verwendungsverbot für Brennstoffe
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ 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 Seracherstraße / Hohenkreuzweg
Lageplan vom 15.6./12.12.1951
Inkrafttreten am 09.05.1952

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).

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

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

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

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

2.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blauflechten, Thuja), ist unzulässig.

2.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

2.3 Entlang der Gemeinbedarfsfläche sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind hier um 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Maschendrahtzäune zulässig.

2.4 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen (mind. 3 cm Fugenbreite), Schotterterrassen usw. anzulegen und zu begrünen.
Die Verwendung von Beton-Drainfugensteinen ist nicht zulässig.

3. Erfordernis eines Kennnisgabeverfahrens
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

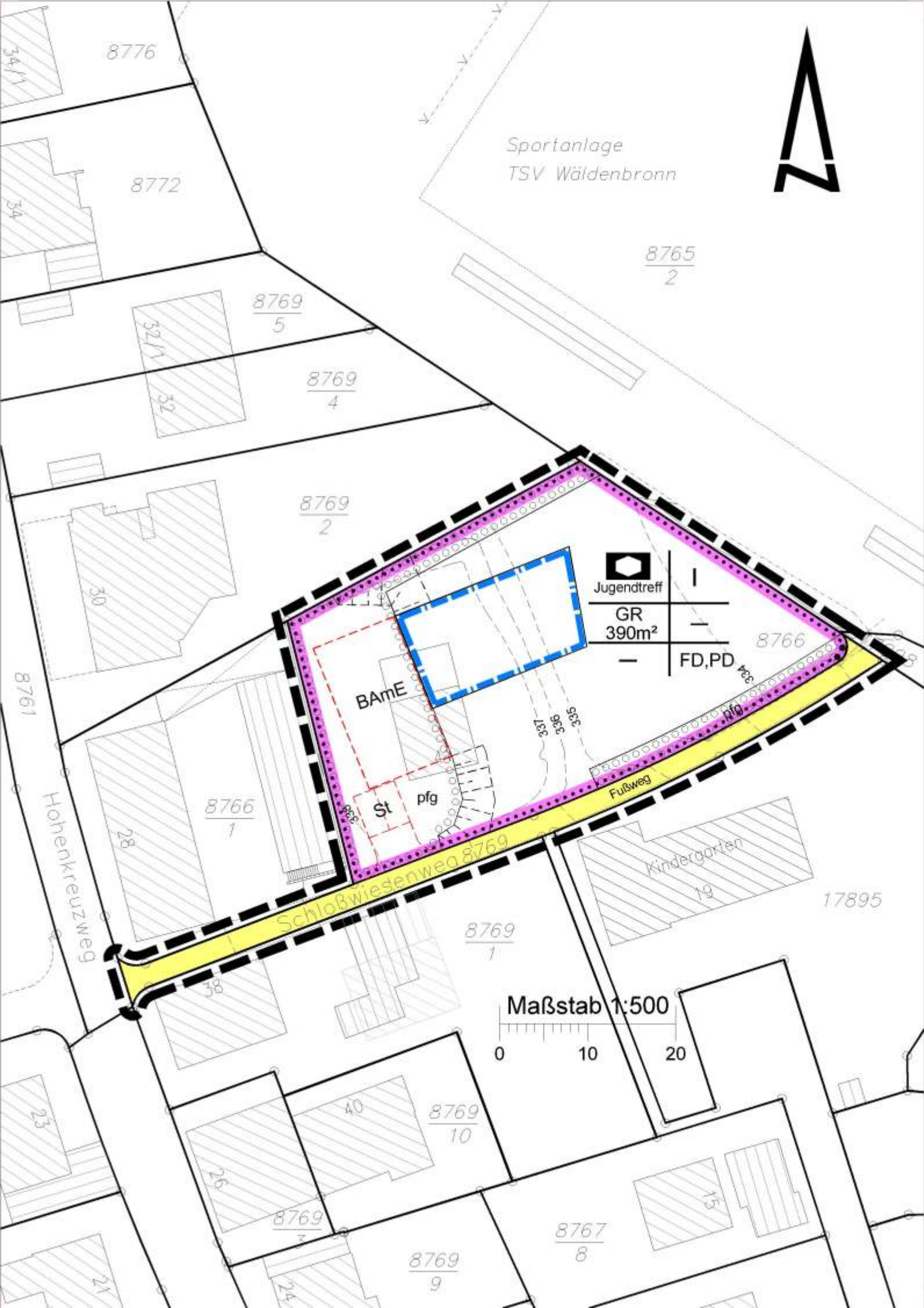
1. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
2. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)

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).



Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR 390m²
maximal zulässige Grundfläche
(siehe Textteil Nr. A 1.1)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplatz
(siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A 2.4)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(Jugendtreff)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußweg
(siehe Textteil Nr. A 3.1)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(siehe Textteil Nr. A 4.2)

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

FD
Flachdach
(siehe Textteil Nr. A 4.1)

PD
Pultdach
(siehe Textteil Nr. A 4.1)

BAmE
bauliche Anlagen mit Erdüberdeckung
(siehe Textteil Nr. A 4.3)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

334
Höhenlinie mit Meterangabe über N.N.

geplante Böschung

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

Esslingen am Neckar, den 28.04.2004
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Häfner

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

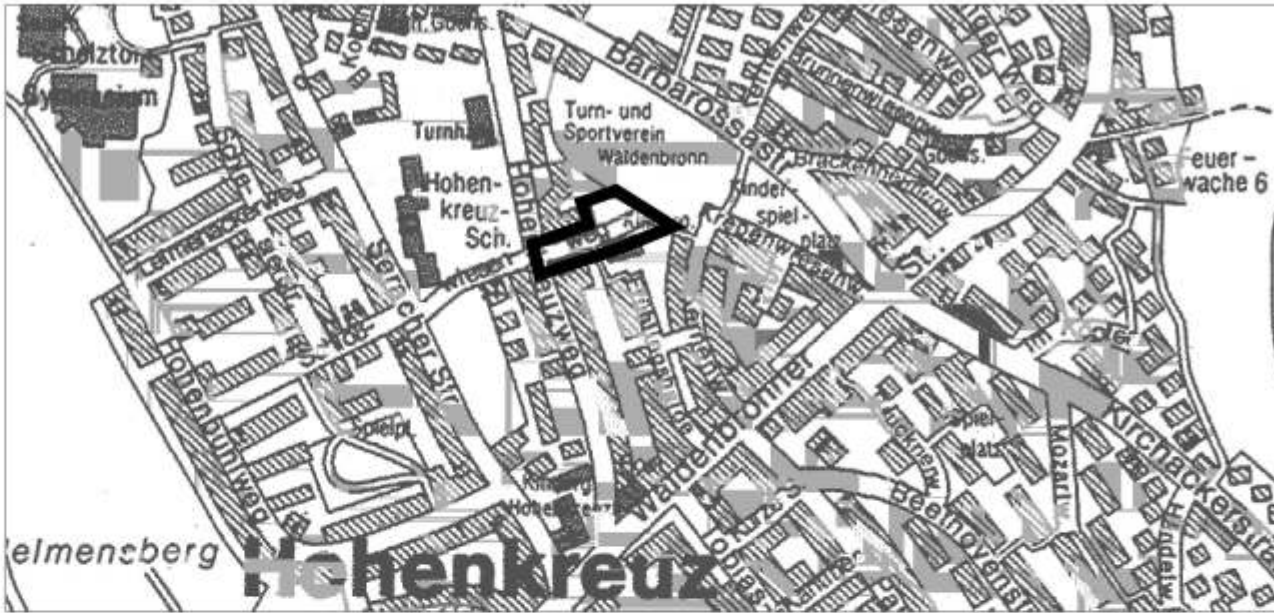
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SCHLOSSWIESENWEG / FLST.NR. 8766

IM PLANBEREICH 12 "Hohenkreuz"

PLANDATUM: 28. April 2004

gez. Scholz
Oberbaudirektor



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2004 bis 01.10.2004

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 25.07.2005, TOP 12

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 17.08.2005

Inkrafttreten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 03.09.2005, Nr. 204

gez. Wallbrecht
Bürgermeister