

Zeichenerklärung

- WA**
- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. 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, 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
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung
(z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche usw.)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Öffentlicher Platz
- Fußweg
- 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)
- Streubestwiesen
(siehe Textteil Nr. 4.1)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
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 Verkehrsmmissionen zu treffen sind
(siehe Textteil Nr. 6.1)
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. 7.1)
- Pflanzgebot für Vorgärten
(siehe Textteil Nr. 7.3)
- Pflanzbindung für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. 7.5)
- 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
- Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
(siehe Textteil Nr. 9.1)
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- SD**
Satteldach
(siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1.)
- WD**
Walmdach
(siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1.)
- FD**
Flachdach
(siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1.)

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

Esslingen am Neckar, den 03.02.2003
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Boltmann

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) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (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 - 21a BauNVO)
- 2.1 Im Einzelfall können weitere Überschreitungen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Grundfläche zugelassen werden, wenn die weiteren Flächen wasserundurchlässig befestigt oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO).
- 2.2 Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mit zu rechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.5 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
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.
4. **Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.1 **Streubestwiesen**
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Die Grundstücke dürfen nicht eingefriedigt werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO).
5. **Geh-, Fahr- 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.
6. **Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmmissionen 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.
7. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 7.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Feldahorn und 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.
- 7.2 **Pflanzgebot für Tiefgaragendecken**
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen und ins Gelände zu entwässern. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind z. B. Kornelrösche, Gewöhnlicher Liguster, Wölfler Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten. Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 7.3 **Pflanzgebot für Vorgärten**
Die mit Pflanzgebot belegten Vorgartenflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie mit Stauden oder Rasen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 30 % der Vorgartenlänge und -fläche einnehmen.
- 7.4 **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).
- 7.5 **Pflanzbindung für Einzelbäume**
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.
8. **Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 8.1 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Anlieger zu dulden.
9. **Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 9.1 Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.
- 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. **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 Hagensberger Straße, Oberesslinger Straße, Teckstraße
Lageplan vom 07.04.1959
In Kraft getreten am 24.06.1960
- die Bebauungsplanänderung Liebersbrunner Straße
Lageplan vom 17.02.1966
In Kraft getreten am 13.01.1967
- die Bebauungsplanänderung Hagensberger Straße
Lageplan vom 02.02.1967
In Kraft getreten am 20.10.1967
- den Bebauungsplan Hagensberger- / Oberesslinger Straße
Lageplan vom 05.09.1967
In Kraft getreten am 07.12.1967
- den Bebauungsplan Esslinger- / Christian-Fink-Straße
Lageplan vom 29.06.1994 / 01.02.1995
In Kraft getreten am 02.03.1995

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.

Baumutzungsverordnung (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. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Als Dachdeckung sind Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zu verwenden. Andere Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Auf jedem Gebäude, auch bei Doppelhäusern, ist nur eine Dachneigung zulässig.
- 1.3 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.
- 1.4 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zumindest extensiv zu begrünen.
- 1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an geeigneten Dächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der traufseitigen Außenwand ausfüllen.
- 1.6 Auf derselben Dacheite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.7 Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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.
- 1.8 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.
- 1.9 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 1.10 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 und grellen Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m² überschreiten (Größflächenwerbung), 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 sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Schenkyressen, Blaulichten, Thuja), ist unzulässig.
- 3.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Raseinfügen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 3.4 Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe sind unzulässig.
- 3.5 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern, Holzzaunen mit Senkrechtschlattung, Jägerzäunen, einschließlichen Fußmauern und Mauerpfeilern zulässig. Ausnahmsweise können auch Mauern bis 1,5 m Höhe zugelassen werden.
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. **Erfordernis eines Kenntnisgabeverfahrens**
(§ 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 Kenntnisgabeverfahren erforderlich:
1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
 2. Gewächshäuser (Anhang Nr. 3)
 3. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
 4. Öffnungen in Dächern (Anhang Nr. 15)
 5. Außenwandverkleidungen und Verblenden (Anhang Nr. 16)
 6. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
 7. Stützmauern (Anhang Nr. 47)
 8. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
 9. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
 10. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)
 11. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

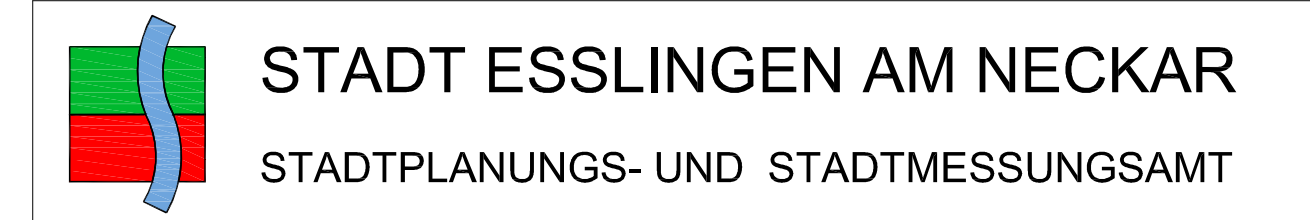
B Ordnungswidrigkeiten

(§ 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).



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

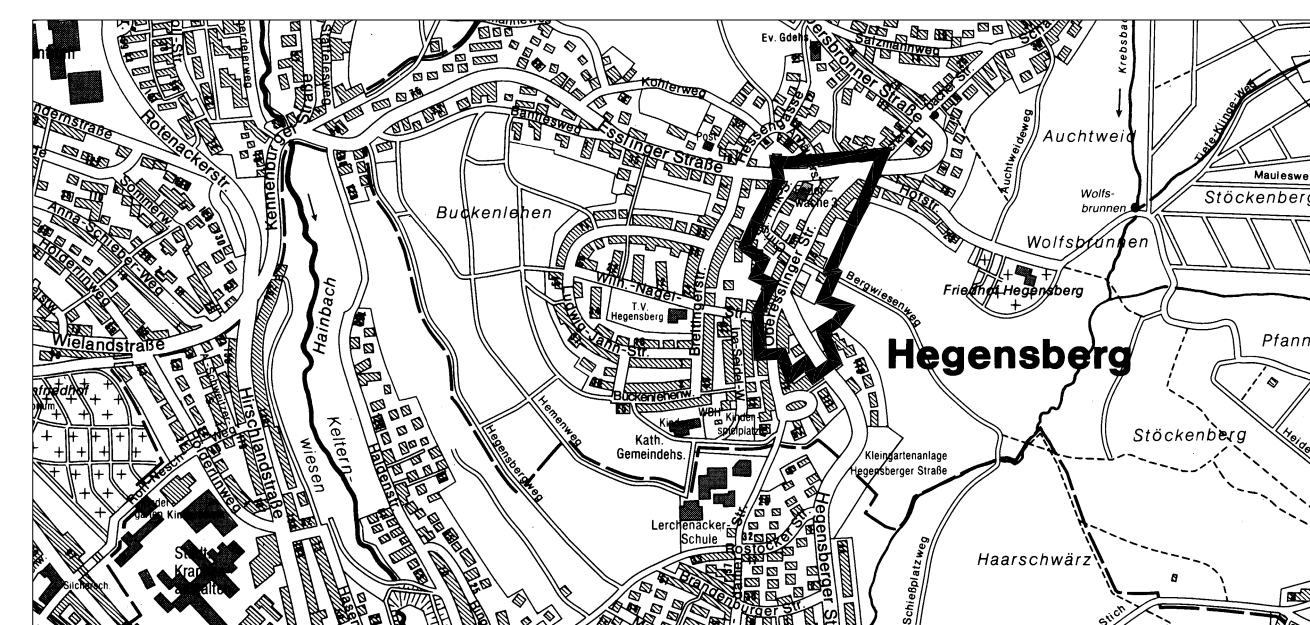
HEGENSBERGER - / OBERESSLINGER STRASSE

IM PLANBEREICH 27 "HEGENSBERG"

PLANDATUM: 20.10.2004 / 01.08.2005

gez. Scholz

Oberbaudirektor



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2004 bis 07.01.2005

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 26.09.2005, TOP 6

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 05.12.2005

gez. Wallbrecht
Bürgermeister

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 19.01.2006, Nr. 15