



Zeichenerklärung

MD
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Dorfgebiet
(§ 5 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A 1.1)

II
0,3
0,6
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl

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

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

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 naturrote bis rotbraune und grauschwarze Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.

1.2 Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 50° zulässig.
Abweichend davon sind Garagen nur mit Flachdach zulässig. Das Flachdach ist zumindest extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratstärke).

1.3 Dachaufbauten an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der traufseitigen Außenwand betragen.

1.4 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

1.5 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

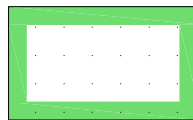
1.6 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.
Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 2 Ziegleihen unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

1.7 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.

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.



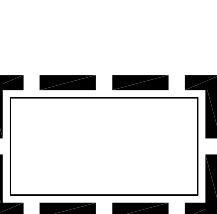
Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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.)



Sonstige Festsetzungen

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

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

Esslingen am Neckar, den 09.09.2004
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Neger

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 Dorfgebiet (MD) werden die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Traufhöhe
Die talseitige Traufe 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).

2.2 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).

2.3 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.4 Die zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 20 % der zulässigen Geschossfläche erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 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. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

4.1 Die "Flächen für die Landwirtschaft" dürfen an der nördlichen Grenze des Plangebiets nicht eingefriedigt werden. Eine freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern ist zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

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

6.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in privaten Retentionszisternen zu sammeln. Das Gesamtvolumen der Zisternen muss den Vorgaben der DIN 1989 Nr. 16.2 bzw. 16.3 entsprechen (zuzüglich Rückhaltevolumen von mindestens 20 l je m² Dachfläche).

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).

5. Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume
Die nicht überbauten Flächen, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit hochstämmigen Obstbäumen, je 1 Baum pro angefangene 150 m² Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind ausschließlich Obstgehölze und Wildobstarten. Die Pflanzung ist dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

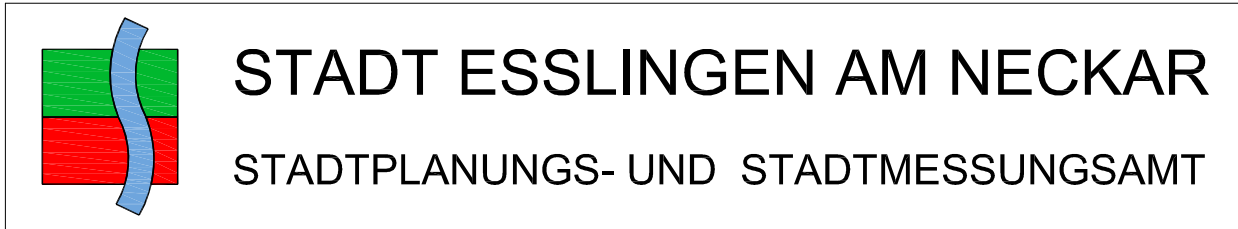
B Hinweise

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. Geotechnik
Der Untergrund des Plangebietes besteht aus Lösslehm und Verwitterungston über einer Wechselfolge von Ton-, Sand- und Kalksteinbänken des tieferen Unterjuras.
An der Südwestecke des Baugeländes bilden nach der Geologischen Karte 1:25000 die zu Rutschungen neigenden Tonsteine der Knollenmergel-Formation den Untergrund. In vielen Fällen greifen Rutschungen im Knollenmergel auch auf die überlagernden Gesteine des Unterjuras über. Dies gilt vor allem für Geländemulden und beim Vorhandensein von Wasseraustritten, wie es im Plangebiet der Fall ist.
Vor einer Bebauung ist daher eine objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4120 durchzuführen.

3. Grundwasser
Im Zuge der geplanten Bauvorhaben werden möglicherweise grundwasserführende Schichten angeschnitten. Falls Grundwasser angetroffen wird, ist das Landratsamt - unter Wasserbehörde umgehend zu informieren.
Falls eine Ableitung von Hang- oder Schichtwasseraustritten unumgänglich ist, sind diese möglichst über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter (Auslass des RRB Spitalwald Richtung Klingenbach) zuzuführen.
Für die Fassung und Ableitung von Wasseraustritten ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

4. Kampfmittelbelastung
Aufgrund der Ergebnisse aus der Erkundung des Stadtgebietes auf Kampfmittelbelastungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Kampfmittelbelastung des Untergrundes zu rechnen. Der Bauherr hat bereits in der Planungsphase das weitere Vorgehen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg abzustimmen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

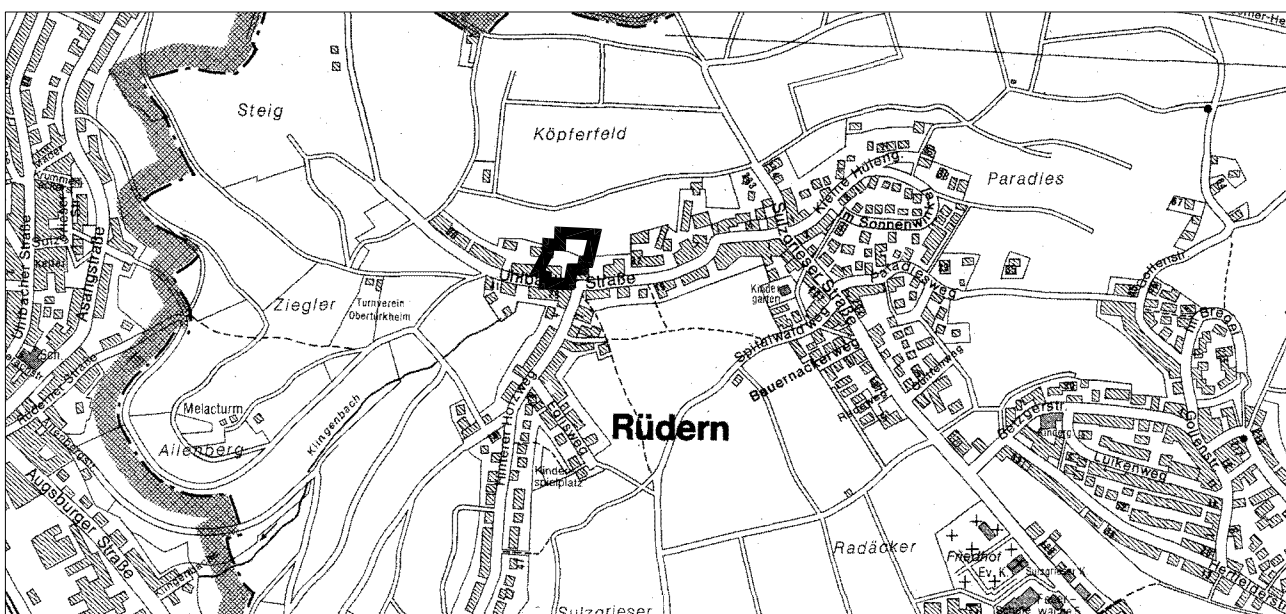
UHLBACHER STRASSE 48 /
FLST. 11672 + 11672/2

IM PLANBEREICH 36 "RÜDERN"

PLANDATUM: 20.06.2005

gez. Scholz

Oberbaudirektor



Ausgabe	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	01.08.2005
	bis	02.09.2005
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	13.02.2006 , TOP 13
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	05.03.2006

gez. Walbrecht

Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung
vom 09.03.2006 , Nr. 57