

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)
  - Die Oberkante der baulichen Anlage (Sporthalle) darf maximal 9,5 m über dem tatselgig vorhandenen, natürlichen Gelände liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO).
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 LBO nicht zulässig.
- Flächen für die Biotopvernetzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Auf der mit Planzeichen „BVN“ festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopvernetzung“ ist das vorhandene Feldgehölz dauernd zu erhalten.
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25 b BauGB)
  - Flächenhaftes Pflanzgebot für Streuobstwiesen**  
Die „Privaten Grünflächen Streuobstwiese“ sind mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 200 qm zu bepflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind als Hochstämme nachzupflanzen. Zulässig sind Obstgehölze und Wildobstarten.
  - Pflanzgebot für freiwachsende Hecken**  
Auf der Gemeinbedarfsfläche ist entlang des Fußweges Flst. Nr. 2713 eine freiwachsende Hecke, bestehend aus heimischen Laubgehölzen, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
  - Pflanzgebot für Einzelbäume**  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere und Eberesche. 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.
  - Pflanzgebot für Dachbegrünung**  
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

Die Flächen sind mit einer mindestens 12 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 25 l/m² im Gesamtaufbau nachweisen.

- Pflanzbindung für Einzelbäume**  
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.
- Flächenhafte Pflanzbindung für Feldgehölze**  
Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist das vorhandene Feldgehölz dauernd zu erhalten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasteten Flächen können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden.
- 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. Die Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen. Im Übrigen bleibt die Nutzung dieser Einrichtungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Eigentümer vorbehalten.

B Hinweise

- Baugrunduntersuchungen**  
Der Planbereich befindet sich am Westrand von Liebersbronn an einem nach Südwesten abfallenden Hang. Sein Untergrund wird von Verwitterungslehne über mürben bis harten Sandsteinbänken mit Tonsteinzwischenlagen gebildet (Stubensandstein-Formation). Beim Ausheben von Baugruben wird voraussichtlich leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18 300 angetroffen. Aus klüftigen Sandsteinen kann Sickerwasser in die Baugruben fließen. Hier treten unter Hangschutt Sand- und Tonssteine des Stubensandstein auf. Beim Ausheben von Baugruben und Graben sind Sickerwasser - und schwache Schichtgrundwasserzutritte möglich. Bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist damit zu rechnen, dass Grundwasser freigelegt wird. Zur Klärung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse sind als Grundlage der Ausführungsplanung objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
- Grundwasser**  
Bei Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist damit zu rechnen, dass Grundwasser freigelegt wird. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht

zulässig. Vielmehr ist die EFH so festzulegen, dass die Gebäudesohle über den mittleren Grundwasserstand zu liegen kommt, oder die Gebäudesohle ist als wasserdichte Wanne auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit des Bauwerkes sicherstellen. Ebenso ist damit zu rechnen, dass die öffentliche Kanalisation und andere unterirdische Leitungen ins Grundwasser zu liegen kommen. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mind. alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen. Die Grundwasserstände müssen erkundet und über einen längeren Zeitraum beobachtet werden. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.

- Hangwasser**  
Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Hanglage) sind im Plangebiet Quellen oder Hangwasseraustritte möglich. Diese sind gegebenenfalls in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Für die Fassung und Ableitung von Wasseraustritten ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- Trockenmauer**  
Durch die Herstellung des geplanten Fußweges im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 495 ergibt sich ein Eingriff in eine vorhandene Trockenmauer (Biotop gemäß § 24a NatSchG).

Der notwendige Eingriff und die entsprechende Ausgleichsmaßnahme sind im Grünordnungsplan dargestellt (Ausgleich) durch Neuerrichtung einer Trockenmauer auf dem Grundstück Flst. Nr. 417. Es wird ein gesondertes Verfahren gemäß § 24a Abs. 4 NatSchG durchgeführt.

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:  
- den Bebauungsplan Schule Liebersbronn in den Planbereichen 27 „Hegensberg“ und 40 „Liebersbronn“  
Lageplan vom 26.7.1974  
In Kraft getreten am 24.4.1975

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)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
  - 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 abzuschirmen.
    - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen usw.) anzulegen und zu begrünen.
    - Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe sind unzulässig.
    - Eine Einfriedigung der Gemeinbedarfsfläche ist nur in Form von Hecken und Sträuchern mit oder ohne beidseitig bepflanztam 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.
  - Erfordernis eines Kennznissgabeverfahrens** (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
    - Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit dazugehörigem Anhang und Abs. 2 LBO ein Kennznissgabeverfahren erforderlich:
      - Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr.1)
      - Gewächshäuser (Anhang Nr. 3)
      - Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr.16)
      - Einfriedigungen (Anhang Nr.45)
      - Stützmauern (Anhang Nr. 47)
      - Stellplätze (Anhang Nr. 65)
      - Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)

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)  
GR 600 m²  
GEB. HÖHE MAX. 9,5 m  
Grundfläche  
Höhe baulicher Anlagen :  
Maximale Gebäudehöhe (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

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Stellplatz

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sporthalle)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsfläche  
Fußweg  
Wirtschaftsweg

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Streuobstwiesen (siehe Textteil Nr. A 2.1)  
Biotopvernetzungsfläche (siehe Textteil Nr. A 2.1 und 3.1)

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)  
Biotopvernetzungsfläche

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Mit Leitungsgerecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)  
Pflanzgebot für freiwachsende Hecken (siehe Textteil Nr. A 4.2)

Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 4.3)  
Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 4.5)

Flächenhafte Pflanzbindung für Feldgehölze (siehe Textteil Nr. A 4.6)

Sonstige Festsetzungen

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

Sonstige Planzeichen

N327,15  
Höhe über NN (neues System)  
Höhenlinie mit Meterangabe über N.N.  
bestehende Böschung

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

Esslingen am Neckar, den 14.10.2003  
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Merkle

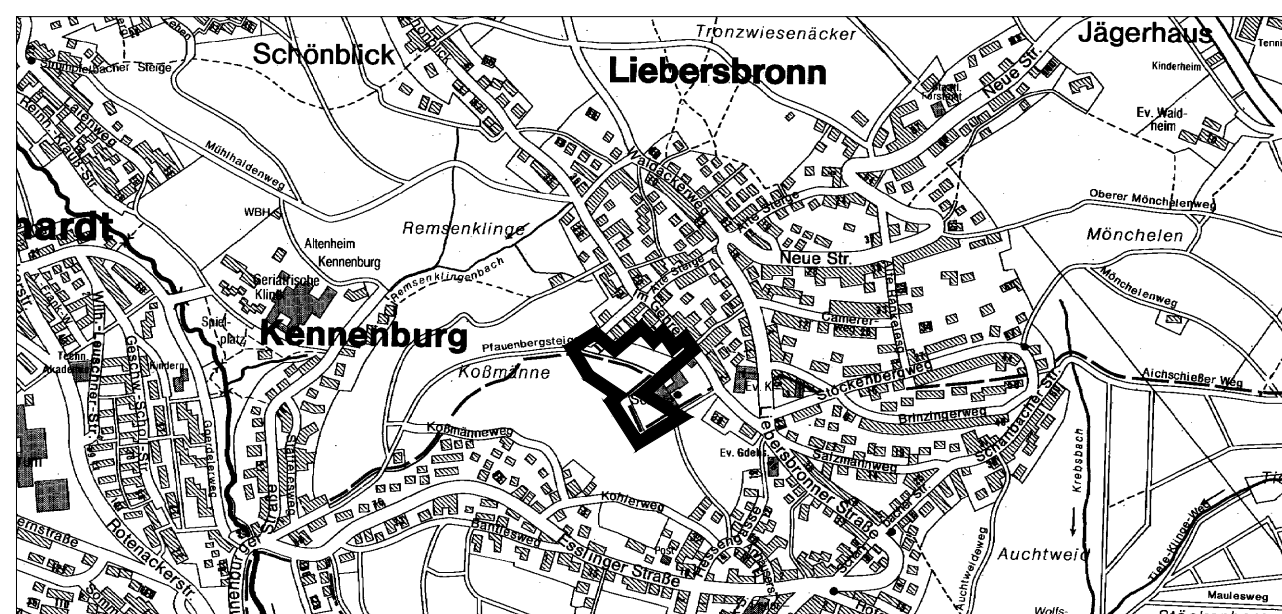
STADT ESSLINGEN AM NECKAR  
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
PFAUENBERGSTEIGE / IM GEHREN  
- SPORTHALLE -

IN DEN PLANBEREICHEN 27 "HEGENSBURG" UND 40 "LIEBERSBRONN"

PLANDATUM: 10.11.2003

gez. Scholz  
Oberbaudirektor



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2004 bis 27.02.2004

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 08.05.2006, TOP 10

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 13.07.2006

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 15.07.2006, Nr. 162

gez. Wallbrecht  
Bürgermeister