



Zeichenerklärung

WA	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.1)
II	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3	Grundflächenzahl
H max = N396,0	Höhe baulicher Anlagen : maximale Gebäuhöhe in Meter über Normalnull (siehe Textteil Nr. A 2.1)
ED	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze Nicht überbaubare Grundstücksfläche
TGa	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Firststrichung
TGa	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Tiefgarage

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	Geneigte Dachflächen sind mit Dachneigungen von 25 bis 35° auszuführen. Dabei ist auf jedem Gebäude, auch bei Doppelhäusern, nur eine Dachneigung zulässig. Abweichend davon sind Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdach zulässig. Diese sind zumindest extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratstärke).
1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie je Dachfläche nicht mehr als die Hälfte der Länge 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, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 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 Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 2 Ziegelfreihen 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.

VA	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Ein- und Ausfahrt
i	Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A 4.1)
9	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 5.1)
SD	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Satteldach (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.)
SD	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)
gez. Nierger	Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanzVO 90 bescheinigt:
20.05.2005	Esslingen am Neckar, den 20.05.2005 Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
2.1	Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Eintragung von Maximalhöhen im Bebauungsplan begrenzt. Dabei beziehen sich die Höhen auf die Oberkante Attika bzw. Oberkante First.
2.2	Die zulässige Grundfläche darf durch die in der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
3.	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
3.1	Die Anlage von Garagen ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
4.	Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
4.1	Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen 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.
5.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
5.1	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.

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

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 Plangebiets besteht aus Hanglehm über einer Wechselfolge von Sandstein- und Tonsteinbänken der Stubensandstein-Formation. Beim Ausheben von Baugruben kann leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 angetroffen werden. Schichtwasserzutritte können aus klüftigen Sandsteinbänken in die Baugruben einfließen. Mächtige Tonsteinlagen neigen bei Durchfeuchtung örtlich zu Rutschungen. Die Fundamentsohlen sind von einem mit den lokalen geologischen Gegebenheiten vertrauten Architekten abzunehmen.
3.	Altlasten Auf dem Grundstück „Liebersbronner Str. 34“ ist es auf Grund früherer Nutzungen (Schreinerei mit Maschinenraum, Herstellung von Kegelbahnen und Schießanlagen, Polstermöbelfertigung) nicht ausgeschlossen, dass punktuell Bodenbelastungen vorhanden sind (Gutachten: „Grundstück „Liebersbronner Str. 34, Historische Recherche“, Ingenieurbüro Dr. Hafner, 23.01.2006).

STADT ESSLINGEN AM NECKAR

STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SALZMANNWEG / WEG FLST. 220

IM PLANBEREICH	27 "HEGENSBURG"	gez. Scholz Oberbaudirektor
PLANDATUM:	01.02.2006	
Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	22.03.2006 bis 26.04.2006
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	26.06.2006, TOP 12
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	07.08.2006

In-Kraft-Treten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 24.08.2006, Nr. 196
-----------------	--