



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A.1)

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

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR 180 m²
maximale Grundfläche

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

ED
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

Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St
Stellplatz

Ga
Garage

max 2 W

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
(siehe Textteil Nr. A 4.)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ir
Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und
Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(siehe Textteil Nr. A 6.)

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

Pflanzgebot für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A 7.1)

Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

EFH= max N380,2
maximale Erdgeschossfußbodenhöhe ü.NN

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

FD
Flachdach
(siehe Textteil Nr. A. 7.3 und Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.1)

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 20.02.2007
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) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs.3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, 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 - 21 a BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe Die Oberkante der Gebäude (Attika) darf höchstens 6,3 m über der festgesetzten Bezugshöhe (EFH) liegen.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1 Die Anlage von Garagen und Stellplätzen ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Zäune Zwischen der Unterkante von Zäunen und der Erdoberfläche muss ein Abstand von mindestens 15 cm freigehalten werden (E-A-Bilanzierung, Maßnahmenkonzept, Festsetzung Nr. 6).

6. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (lr) kann nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.

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

7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, schmal Kronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (E-A-Bilanzierung, Maßnahmenkonzept, Festsetzung Nr. 4). Zulässig sind z. B. Thüringische Eberesche, Pyramiden-Hainbuche oder Stadtbirne (Pyrus caleryana Chanticleer). Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

7.2 Flächenhaftes Pflanzgebot für Obstbäume Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, einschließlich der Stellplatzflächen, sind mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 100 m² zu bepflanzen (E-A-Bilanzierung, Maßnahmenkonzept, Festsetzung Nr. 3). Zulässig sind ausschließlich Obstgehölze und Wildobstarten. Die Pflanzung ist dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

7.3 Pflanzgebot für Dachbegrünung Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen (E-A-Bilanzierung, Maßnahmenkonzept, Festsetzung Nr. 1). Die Flächen sind mit einer mindestens 15 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern und Stauden 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).

8. Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die nicht bzw. nicht ausreichend vermeidbaren erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, Boden, Wasser sowie Klima/Luft sind durch die nachfolgend aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

8.1 Der 19062 Quadratmeter große, ehemalige Park der früheren Lungenklinik (Flst. 0-8380/0, heute: Medienakademie) ist in einen naturnahen Wald umzuwandeln. Die bestehenden Asphaltwege einschließlich des Schotterunterbaus (390 Quadratmeter) sowie der Betonmauern, Fundamente und Betonstufen (36 Kubikmeter) sind auszubauen und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Die Durchführung und dauerhafte Sicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahme wird im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.

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. Geotechnik Im Plangebiet stehen unter einer geringmächtigen Verwitterungsdecke Sand- und Tonsteinbänke der Stubensandstein-Formation an. Einzelne Sandsteinbänke sind möglicherweise sehr hart, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann. Andererseits kommen in der Stubensandstein-Formation auch Sand- und Tonsteine mit nur sehr geringer Festigkeit vor. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird 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 Bärenwiesen (579) Lageplan vom 08.12.1972 Inkraftgetreten am 15.03.1973

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

1.2 Die Verkleidung baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbönen ausgeführt wird.

1.3 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 sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen 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 sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

3.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Raserfugen von mindestens 3 cm Breite, Schotterrasen) zu befestigen, einzusäen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainfugensteinen ist nicht zulässig. Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfänggrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern über 1,0 m sind unzulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern zulässig (Sandsteine im Weinbergmauertypischen Steinformat, max. ca. 40 x 25 x 25 cm, vgl. E-A-Bilanzierung, Maßnahmenkonzept, Festsetzung Nr. 5).

3.5 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit oder ohne beidseitig bepflanzt max. 1,2 m hohem Drahtgeflecht zulässig (E-A-Bilanzierung, Maßnahmenkonzept, Festsetzung Nr. 6). Für die Hecken sind heimische Gehölze, wie z.B. Liguster, Hainbuche oder Feldahorn zu verwenden.

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. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

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

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
2. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
3. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)
4. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
5. Stützmauern (Anhang Nr. 47)
6. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
7. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
8. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)
9. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

7.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs.1 LBO wird auf 2 Stellplätze (pro Wohnung) erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Für Einliegerwohnungen unter 60 m² ist nur 1 Stellplatz erforderlich.

B Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

C Rechtsgrundlage

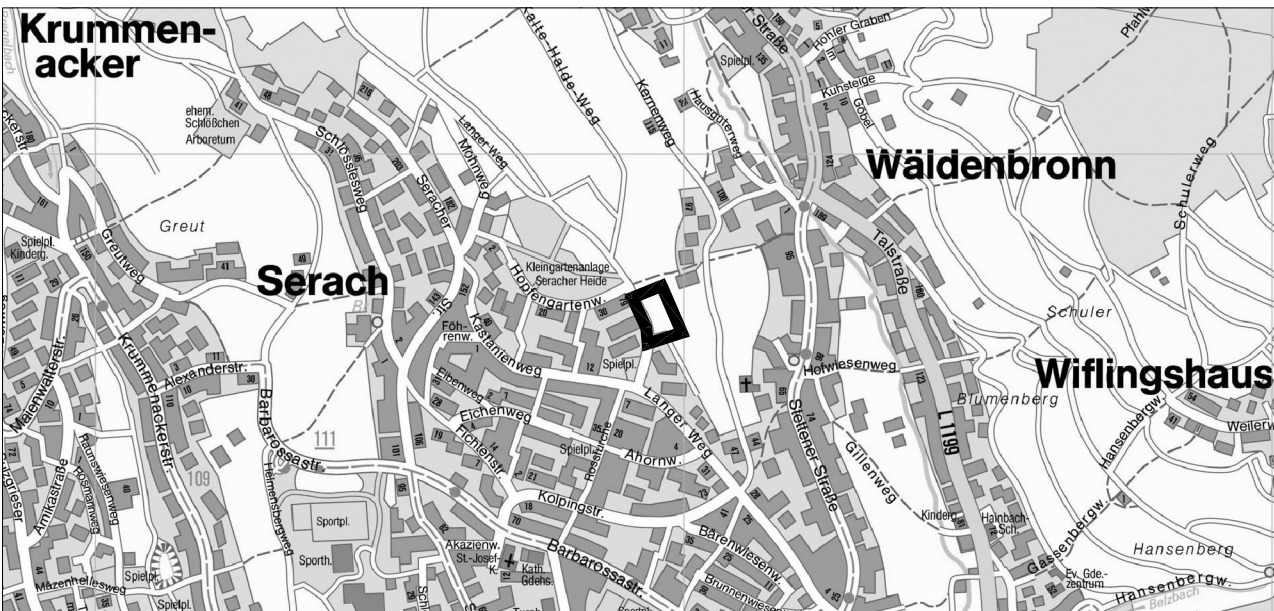
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

LANGER WEG / SCHNEEBERG

IM PLANBEREICH 23 "SERACH"

PLANDATUM: 24.06.2008



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2008 bis 19.12.2008

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 30.03.2009, TOP 05

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 07.04.2009