



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 und 1.2) | Ga T Ga | Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garage Tiefgarage |
| II 0,3 0,5 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl Geschossflächenzahl | SD 20 - 35° | Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 5.1) |
| o | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) Offene Bauweise | | Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Satteldach 20-35° (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.2) |
| | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze Nicht überbaubare Grundstücksfläche | | Sonstige Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Sonstige Planzeichen bestehende Böschung |
| | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsfläche | | Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanZVO 90 bescheinigt: Esslingen am Neckar, den 24.10.2008 Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt |
| | Fuss- und Wirtschaftsweg | | Keitel gez. |

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 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)

- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die außerhalb der Baugrenzen liegenden Balkone und Terrassen um max.10% überschritten werden.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.
 - Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Im Einzelfall können Überschreitungen der zulässigen Geschossflächen um bis zu 25% als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich die Überschreitungen aus der Anrechnung dieser Flächen in Nichtvollgeschossen ergeben.

- Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Balkone und Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen - unter Berücksichtigung der Belange von Ziffer 2.1 - ausnahmsweise um max. 3,0m überschreiten.

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

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

- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, kleinkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig ist z. B. Thüringische Eberesche (Sorbus thuringiaca 'FASTIGIATA'). Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

- Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Feldahorn und Hainbuche. Obstbäume sind ebenfalls zulässig.
Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden.
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

- Pflanzgebot für Tiefgaragendecken**
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdoberdeckung 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.

- Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume**
Alle vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauernd zu unterhalten, sofern sie nicht auf Flächen stehen, die überbaut oder als Zugang, Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen oder durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Auch hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

B Hinweise

- 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.
- Geotechnik**
Der Untergrund im Plangebiet besteht aus einer Wechselfolge von Sandstein- und Tonsteinbänken der Stubensandsteinformation. Der Sandstein wurde in einem Steinbruch westlich des Plangebiets abgebaut. Die genaue Ausdehnung des Bruches, seine Füllung und ggf. seine Relevanz auf das Plangebiet sind uns nicht bekannt.
In Anbetracht der geplanten tiefen Eingriffe in den Hang wird eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Grundwasser**
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen dauernde Grundwasserabsenkungen nicht vorgenommen werden; bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht entstehen. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind beim Landratsamt anzumelden und sind genehmigungspflichtig.
- 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 (Belzbach) zuzuführen. Für die Fassung und Ableitung von Wasseraustritten ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- Niederschlagswasser von Dachflächen**
Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu fassen und oberflächlich über bewachsene Mulden (z. B. Rasenmulden) oder ausnahmsweise über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter (Belzbach) zuzuführen. Für die Einleitung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.
- Bepflanzungsplan**
Ergänzend zum Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.

C

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

- den Bebauungsplan Wiflingshauser Straße Flst. 4429 (846)
Lageplan vom 08.03.2004
Inkraftgetreten am 21.01.2005
- den Bebauungsplan Wiflingshauser Straße (662)
Lageplan vom 16.06.1983/02.06.1984
Inkraftgetreten am 10.05.1984

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)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.
 - Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 20 bis 35 ° auszuführen. Dabei ist auf jedem Gebäude, auch bei Doppelhäusern und Hausgruppen, nur eine Dachneigung zulässig.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte an geneigten Dächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand betragen und allseits von Dachfläche umschlossen sind.
 - Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zumindest extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratstärke).
 - Die Verkleidung baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen ausgeführt wird.
 - Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2 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.
- 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. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen 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 Wasserabgräben über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

- Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig.
- Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m und nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind hier um 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Maschen- drahtzäune zulässig.

3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

4 Erfordernis eines Kenntnisgabeverfahrens (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
- Terrassenüberdachungen (Anhang Nr. 11)
- Balkonverglasungen sowie Überdachungen (Anhang Nr. 12)
- Öffnungen in Außenwänden und Dächern (Anhang Nr. 15)
- Außenwandverkleidungen und Verblenden (Anhang Nr. 16)
- Anlagen zur Solarnutzung (Anhang Nr. 21)
- Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
- Stützmauern (Anhang Nr. 47)
- Stellplätze (Anhang Nr. 65)
- Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)

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

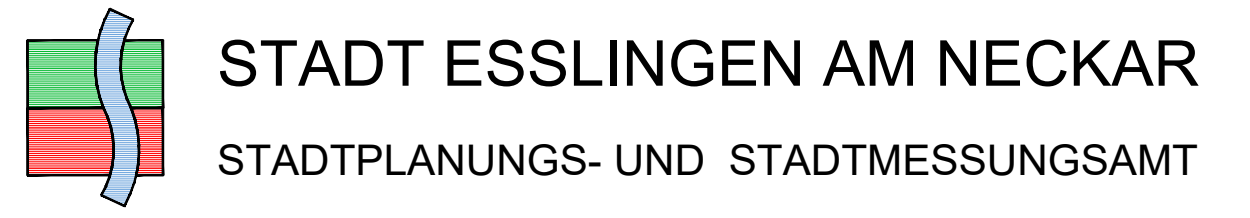
- Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze (pro Wohnung) erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

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

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

C Rechtsgrundlage

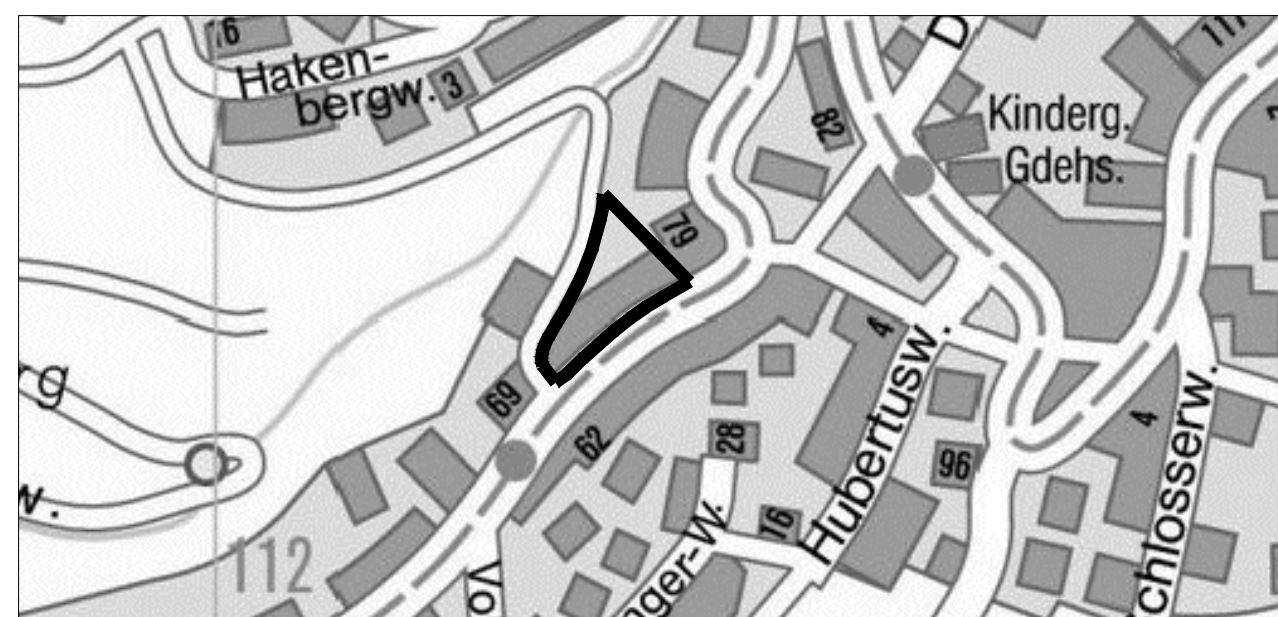
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WIFLINGSHAUSER STRASSE 71-77

IM PLANBEREICH 38 "WIFLINGSHAUSEN" gez. Fluhrer
PLANDATUM: 24.10.2008 Stadtbauinspektor



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2009 bis 20.02.2009

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 04.05.2009, Nr. 9

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 19.06.2009

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 02.07.2009, Nr. 149
gez. Wallbrecht
Bürgermeister