




- Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung  
(z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche  usw.)
- Fußweg
- Versorgungsleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Hochspannungsfreileitung mit Angabe der Spannung

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Versickerungsmulde  
(siehe Textteil Nr. A 5.1)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgungsträgers zu belastende Flächen  
(siehe Textteil Nr. A 6.1)
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen  
(siehe Textteil Nr. A 6.2)

- Pflanzgebote und Pflanzbindungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelbäume  
(siehe Textteil Nr. A 8.1)

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

## Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)  
(siehe Textteil Nr. A 1.)
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen:  
maximale Höhe baulicher Anlagen über N.N.  
(siehe Textteil Nr. A 2.3)
- 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

- Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Technikzentrale

- Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplatz mit Zufahrt  
(siehe Textteil Nr. A 3.1)

- FD
- Flachdach  
(siehe örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.)
- PD
- Pultdach  
(siehe örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.)
- N366,26
- Höhe über NN (neues System)

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

Esslingen am Neckar, den 17.06.2008

Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Boltzmann

## 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 Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 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 Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

Weitere Überschreitungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Flächen wasserdurchlässig und begrünt oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO).

- 2.2 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).
- 2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Dachkonstruktion.
3. Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Stellplätze sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Sie können als offene oder überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden.
4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster-rasen usw.) auszuführen und zu begrünen.
5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 20 BauGB)
- 5.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Versickerungsmulde dem Erdreich zuzuführen. Versickerungsmulden sind entsprechend dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 herzustellen ("Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", Regelwerk der ATV-DVWK, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Januar 2002). Für die Oberfläche der Versickerungsmulde ist eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht vorzusehen (z. B. Rasenmulde). Das Rückhaltevolumen der Versickerungsmulde muss mindestens 20 Liter je m² Dachfläche betragen. Eine Vernässung angrenzender Grundstücke ist zu vermeiden. Ein Notüberlauf in den bestehenden Mischwasserkanal ist vorzusehen.

Alternativ kann das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne gesammelt werden. Das Rückhaltevolumen der Retentionszisterne muss mindestens 20 Liter je m² Dachfläche betragen. Das Wasser der Retentionszisterne ist über einen gedrosselten Ablauf dem Mischwasserkanal zuzuführen (0,2 l pro Sekunde). Ein Notüberlauf in den bestehenden Mischwasserkanal ist vorzusehen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgungsträgers zu belastende Fläche dient der Sicherung der 110-KV-Freileitung. Bebauungen innerhalb dieses Schutzstreifens unterliegen Höhenbegrenzungen und sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- 6.2 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.
7. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Außerdem liegt es unter der östlichen An- und Abflugfläche des Flughafens. Aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschallemission von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 63 dB(A) sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Fluglärm zu treffen. 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.
8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Für straßenbegleitende Pflanzungen sind zu verwenden: Malus sylvestris (Wildapfel), Sorbus domestica (Speierling).
- 8.2 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen, je 1 Baum pro angefangene 150 m² Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Obstbäume und Wildobstarten sind ebenfalls zulässig. Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen dargestellten Bäume kann hierbei angerechnet werden.
- 8.3 Pflanzgebot für Dachbegrünung  
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen. 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).

## 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. Grundwasser  
Bereits bei einfacher Unterkellerung ist eine Grundwasserbeeinflussung nicht auszuschließen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Esslingen zu beantragen.
3. Baugrund  
Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt folgende Hinweise: Der Untergrund des Baugebiets besteht aus Löß und Lößlehm sowie Verwitterungston. Darunter folgen Tonsteine mit Kalksteinbänken (Unterjura, Turnerton und Anietenkalk). Beim Ausheben von Baugruben, die in den Fels einschneiden, kann „leicht“ und „schwer lösbarer Fels“ der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 angetroffen werden. In der niederschlagsreichen Zeit bildet sich Staunässe. Klüftige Kalksteinbänke führen örtlich Schichtgrundwasser. Der Filderlehm und der Verwitterungston quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der Durchfeuchtung bis zu einer Tiefe von etwa 1,8 m. u. G.. Bauwerke sollten daher unterhalb dieses Niveaus gegründet werden.
4. 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 Kehrer
- Lageplan vom 01.06.1992/16.09.1992
- In Kraft getreten am 05.08.1993

## 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).

## Örtliche Bauvorschriften

### A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Dächer sind mit einer Neigung von 3° bis 6° zulässig.
- 1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.
- 1.3 Flach- und Pultdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.
- 1.4 Dachaufbauten auf Flachdächern und Pultdächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Traufhöhe betragen, mindestens 3,0 m von allen Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachfläche hinausragen.
- 1.5 Die Verkleidung baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen ausgeführt wird.
- 1.6 Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen 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.
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 Stellplätze und deren Zufahrten 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 Wasserabfanggrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

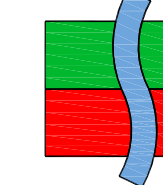
- 3.3 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit oder ohne beidseitig bepflanztem max. 1,0 m hohem Drahtgeflecht zulässig.
- 3.4 Mit Einfriedigungen und Sichtschutzeinrichtungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.
- 3.5 Sichtschutzeinrichtungen zum Schutz gegen seitlichen Einblick in Wohnterrassen sind nur als Hecken oder Holz-sichtblenden bis zu einer Höhe von max. 1,8 m und einer Länge bis zu 3 m zulässig.
4. Niederspannungsfreileitungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
5. 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:
1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
  2. Gewächshäuser (Anhang Nr. 3)
  3. Außenwandverkleidungen und Verblenden (Anhang Nr. 16)
  4. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung (Anhang Nr. 21)
  5. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
  6. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
  7. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
  8. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

### 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).



**STADT ESSLINGEN AM NECKAR**  
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## KEHRER (3. ÄNDERUNG)

IM PLANBEREICH 46 "BERKHEIM"

PLANDATUM: 23.10.2008

gez. Daniel Fluhrer  
Stadtbauordnungsamt



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	19.01.2009
	bis	20.02.2009
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	29.06.2009, TOP 2
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	30.06.09
	gez. Wallbrecht	
	Bürgermeister	
In-Kraft-Treten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung	
	vom	02.07.2009, Nr. 149