Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A 1.1 und 1.2)

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,2 — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen :

OK N320,00 ü.NN — Oberkante als Höchstgrenze über NN

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)

TGa — Tiefgarage

Ga — Garage

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gartenland

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

Pflanzgebot für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A 4.1)

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

SD 30-35° — Satteldach
(siehe örliche Bauvorschriften Nr. A 1.1 und 1.2)

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)

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

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

Esslingen am Neckar, den 26.03.2009
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Kollel

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 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 (Bertriebe 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 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.

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

4.1 **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.

4.2 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, einschließlich der 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 entsprechencen Arten nachzupflanzen.

4.3 **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 entsprecherden Arten nachzupflanzen.

4.4 **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

1. **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.

2. **Geotechnik/Baugrunduntersuchungen**
Im Pangebiet stehen unter Hangschutt unterschiedlicher Mächtigkeit 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. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft eine tektonische Störungszone von Westnordwest nach Ostsüdost, an der das Festgestein unregelmäßig zerlegt sein kann. Bei Bauvorhaben sind objektbezogene hydrogeologische und Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Esslingen mitzuteilen.

3. **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.

4. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

5. **Bepflanzungsplan**
Ergänzend zum Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.

6. **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.

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 (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)

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

1.1 Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 35° zulässig.

1.2 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

1.3 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zumindest extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratstärke).

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand betragen und allseits von Dachfläche umschlossen sind.

1.4 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

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

1.6 Die Außenwände der Doppelhäuser 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)

2.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

2.2 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.

2.3 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 Wasserabfangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

2.4 Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig.

2.5 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern bis zu einer Höhe von max 1,0 m zulässig. Zusätzlich sind hier um 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurücksversetzte Maschendrahtzäune zulässig.

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

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

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

4.1 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. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
3. Terrassenüberdachunger (Anhang Nr. 11)
4. Balkonverglasungen sowie -überdachungen (Anhang Nr. 12)
5. Öffnungen in Außenwänden und Dächern (Anhang Nr. 15)
6. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)
7. Anlagen zur Solarnutzung (Anhang Nr. 21)
8. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
9. Stützmauern (Anhang Nr. 47)
10. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)
11. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

5.1 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).

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

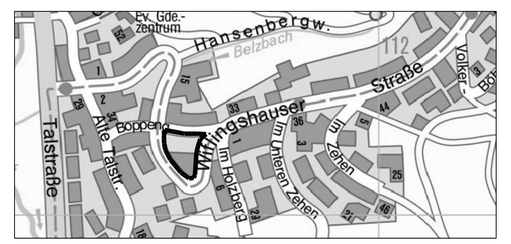
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WIFLINGSHAUSER STRASSE/ BOPPENGASSE

IM PLANBEREICH 38 "WIFLINGSHAUSEN"

PLANDATUM: 26.03.2009

gez. Daniel Fluhrer
Stadtbaudirektor



Auslage — gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2009 bis 17.07.2009

Satzungsbeschluss — Gemeinderat am 14.12.2009 , TOP 15

Ausfertigung — Esslingen am Neckar, den 16.12.2009

gez. Wallbrecht
Bürgermeister

In-Kraft-Treten — Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 19.12.2009 , Nr. 294