



Zeichenerklärung

WA 1

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet 1
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A 1.1)

WA 2

Allgemeines Wohngebiet 2
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A 1.1)

II
0,3

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen :
Traufhöhe (siehe Textteil Nr. A 2.2)
Firsthöhe (siehe Textteil Nr. A 2.3)
maximale Erdschotfußbodenhöhe N347,5

O

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

Ga

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

Garage

TGa

Tiefgarage

Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Gartenland
(siehe Textteil Nr. A 4.1)

Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pflanzgebot für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A 5.1)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(siehe Textteil Nr. A 5.3)

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

Satteldach
(siehe örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.1 bis 1.3)

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 07.06.2010
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

Kontrolliert

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 1 (WA1) und im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 5 (Tankstellen) 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 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2

Traufhöhe
Die Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) darf im WA 1 höchstens 7,3 m und im WA 2 höchstens 7,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).

2.3

Firsthöhe
Der First darf im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) höchstens 11,8 m und im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) höchstens 11,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).

3.

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

3.1

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

4.

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

4.1

Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.

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.

5.2

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. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

5.3

Pflanzgebot für Vorgärten
Die mit Pflanzgebot belegten Vorgartenflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie mit Stauden und/oder Rassen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze und Garagen im Bereich der Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Erforderliche Zugänge und Zufahrten sind zulässig.

5.4

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 und gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind z. B. Kornelrösche, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten. Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

5.5

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.

Grundwasser
Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

2.

Geotechnik
Im Plangebiet steht unter Löss und setzungsempfindlichem Lösslehm unbekannter Mächtigkeit eine Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton- und Kalksteinbänken des Unterjuras (vermutlich Arienalkalk-Formation) an. Die bereichsweise sehr harten Kalksteinbänke können zu Erschwerissen beim Aushub führen. Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro 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.

4.

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

5.

Denkmalpflege
Der Planraum betrifft den mittelalterarchologisch relevanten Siedlungsraum von Serach. Nach ihrem historischen Siedlungsbild ist diese hoch- und spätmittelalterlich als verstreut liegende Gehöftgruppe aufzufassen. Nach den ersten Erwähnungen 1257 und 1349 bestand 1441 auch eine bald darauf abgegangene Kelter.
Für das Plangebiet ist nach dem Kandlerschen Riss um die Mitte des 18. Jahrhunderts eine nicht genauer anzusprechende Bebauung nachweisbar. Allerdings dürften durch den modern verdichteten Baubestand, Verkehrsflächen und die dort ansässige Gärtnerei keine flächenhaften archaischen Schichten mehr zu erwarten sein. Trotzdem sind im Zuge von Bodeneingriffen Siedlungsfunde und -befunde zur frühen Ortsgeschichte nicht auszuschließen. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten sich bei Erdarbeiten archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erverfärbungen) zeigen, sind Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

C Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Seracher Straße/Schlesierstraße (665)

Lageplan vom 11.01.1993
Inkrafttreten am 19.01.1995

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)

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

1.1

Satteldächer sind mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen. Glänzende, glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

1.2

Dachaufbauten und Dacheinschnitte an geneigten Dächern sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig, wenn sie insgesamt nicht breiter sind als die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand. Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. In der Schräge gemessen, muss der Abstand zum First mindestens 1,0 m betragen und zur traufseitigen Außenwand 0,8 m.

1.3

Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Dacheinschnitte sind nur auf der von der Straße abgewandten Seite möglich.

1.4

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

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 und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die Dachneigung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich auszuführen.

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 sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Konifern, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

3.3

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

3.4

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

3.5

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.

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.

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

5.1

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.a)

2. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1.k)

3. Öffnungen in Außenwänden und Dächern (Anhang Nr. 2.c)

4. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 2.d)

5. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung (Anhang Nr.3.c)

6. Einfriedigungen (Anhang Nr.7.a)

7. Stützmauern (Anhang Nr. 7.c)

8. Stellplätze (Anhang Nr. 11.b)

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 11.e)

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

6.1

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, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809,814).

STADT ESSLINGEN AM NECKAR

STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
SERACHER STRASSE/
NÖRDLICH FLST. 8714/2

IM PLANBEREICH

23 "SERACH"

gez. Daniel Fluhrer
Stadtbaudirektor

Auslage

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

26.07.2010

bis

03.09.2010

Satzungsbeschluss

Gemeinderat am

15.11.2010

, TOP

9

Ausfertigung

Esslingen am Neckar, den

22.09.2011

gez. W.Wallbrecht
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung

vom

24.09.2011

, Nr.

222