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) 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 Die zulässige Grundfläche darf durch Balkone um max. 10 % überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, unter Einhaltung von Ziffer 2.1, ausnahmsweise bis maximal 5 m überschritten werden.

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

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

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

5.1 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren 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.

5.2 **Pflanzgebot für Vorgärten**
Die mit Pflanzgebot belegten Vorgartenflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie mit Stauden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 30 % der Vorgartenlänge und -fläche einnehmen.

B Hinweise

1. **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.

2. **Geotechnik**
Im Plangebiet 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. Anderseits kommen in der Stubensandstein-Formation auch Sand- und Tonsteine mit nur sehr geringer Festigkeit vor. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

Südwestlich des Plangebiets verläuft eine tektonische Störungszone von Nordwest nach Südost, an der das Festgestein unregelmäßig zerlegt sein kann.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten ist eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro durchzuführen.

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

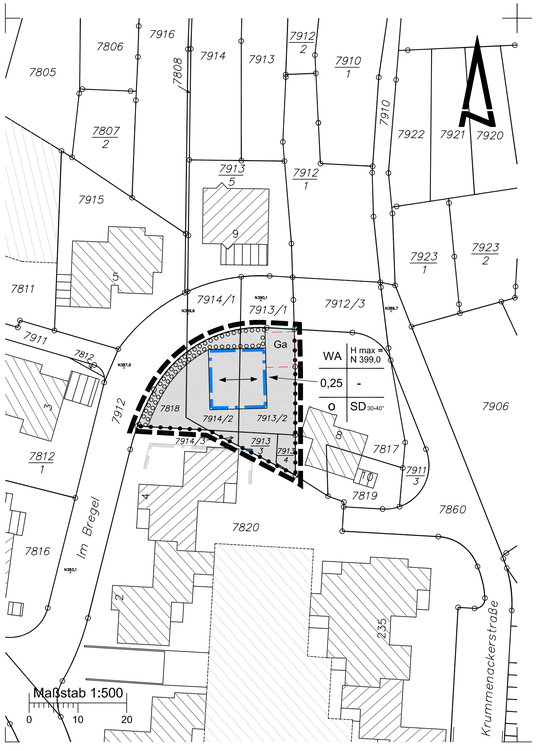
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

- den Bebauungsplan Gollenstraße (563)
  Lageplan vom 02.04.1970
  Inkraftgetreten am 05.11.1970

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).



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)

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

0,25 — Grundflächenzahl

H max = N399,0 — Höhe baulicher Anlagen :
maximale Gebäudehöhe über NormalNull

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

o — Offene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

1.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in Erdfarben zulässig.

1.2 Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 40° zulässig. Abweichend davon sind Garagen nur mit Flachdach zulässig. Das Flachdach ist zumindest extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratstärke).

1.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

- sind an Satteldächern zulässig, wenn sie insgesamt nicht breiter sind als 1/3 der Länge der traufseitigen Außenwand
- müssen von den Giebelwänden mindestens 1,5 m Abstand haben
- müssen am oberen Schnittpunkt mit dem Hauptdach mindestens 1,0 m (in der Dachschrägen gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) des Hauptdaches mindestens 0,8 m Abstand haben.

1.5 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,5 m sein.

1.6 Die Brüstungen der Dacheinschnitte sind von außen in gleicher Neigung und in gleichem Material wie das Dach auszuführen.

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

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.

2.3 Werbeanlagen, deren Flächen 1 m² überschreiten, 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, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze, 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 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.

3.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m oder als Schnitthecken, bestehend aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zusätzlich zu Schnitthecken sind um 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschendrahtzäune zulässig.

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

4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357).

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(siehe Textteil Nr. A 5.2)

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

SD — Satteldach
(siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.)

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)

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

Esslingen am Neckar, den 14.09.2011
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Nerger

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

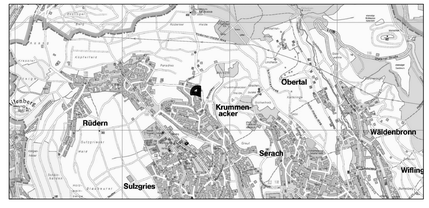
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

IM BREGEL 6

IM PLANBEREICH 22 "KRUMMENACKER"

PLANDATUM: 15.06.2012

gez. Daniel Fluhrer
Stadtbaudirektor



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2012 bis 12.10.2012

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 19.11.2012 , TOP 08

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 27.11.2012

gez. Wallbrecht
Bürgermeister

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 29.11.2012 , Nr. 277