



Zeichenerklärung

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

Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A.1.)

Mischgebiet 1
(§ 6 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A.1.1)

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

III

0,6

EFH max=N331,0

AHmax=11,5

THmax=11,5

FHmax=15,5

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

Offene Bauweise

abweichende Bauweise:

Offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge

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)

Firststrichung

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

Stellplatz

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

Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung
(z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche, usw.)

Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Gas

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
zu belastende Flächen
(siehe Textteil Nr. A.4.1)

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere
bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind
(siehe Textteil Nr. A.5.1)

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

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

Walmdach
(siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A.1.)

Flachdach
(siehe Textteil Nr. A.6.2)

zulässige Dachneigung
(siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A.1.1.1)

40-55°

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 PlanVO 90 bescheinigt:

Esslingen am Neckar, den 29.01.2013
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Neiger

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 Mischgebiet (MI 1 + MI 2) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen
- Autoreparaturwerkstätten, Autohandel und Lagerplätze

1.2 Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Verkaufsfächen nur im Erdgeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen:

2.1.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe
Die im Plan mit "EFH max=N331,0" festgesetzte Höhe ist die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens über Normalnull.

2.1.2 Maximale Gebäudehöhe

2.1.2.1 Die im Plan mit "AHmax=..." festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die obere Begrenzung der Attika. Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

2.1.2.2 Die im Plan mit "THmax=..." festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die obere Begrenzung der Traufe. Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

2.1.2.3 Die im Plan mit "FHmax=..." festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die obere Begrenzung des Firstes. Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

2.2 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.

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

3.1 Ebenerdige Stellplätze sind nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (tr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.

5. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Bei den mit dem Planzeichen "I" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. 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.

Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719 hingewiesen.

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

6.1 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 und gärtnerisch anzulegen. 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.

6.2 Pflanzgebot für Dachbegrünung
Flachdächer sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauernd zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu 10 m² sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird (durchwurzelbare Aufbaudicke gemäß FLL-Richtlinie 2008 mindestens 15 cm).

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. Grundwasserschutz

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamts Esslingen erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Eine frühzeitige Abstimmung der Planung ist durchzuführen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig.

3. Geotechnik

Im Plangebiet steht unter setzungsempfindlichen Auffüllungen und Lösslehm größerer Mächtigkeit vermutlich eine Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton-, Kalk- und Sandsteinbänken des Unterjuras an. Die Lockerungsebene 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 (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes u. dgl.) ist eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro 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. Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Waldenbronner Straße / Brucknerweg (833) Inkrafttreten am 10.10.2003

- den Bebauungsplan Waldenbronner- / Barbarossastraße (679) Inkrafttreten am 01.09.1998

- den Bebauungsplan Waldenbronner- / Brucknerweg (833) Inkrafttreten am 05.08.2004

- den Bebauungsplan Waldenbronner- / Brucknerweg (833) Inkrafttreten am 01.09.1998

- den Bebauungsplan Waldenbronner- / Brucknerweg (833) Inkrafttreten am 01.09.1998

- den Bebauungsplan Waldenbronner- / Brucknerweg (833) Inkrafttreten am 01.09.1998

- den Bebauungsplan Waldenbronner- / Brucknerweg (833) Inkrafttreten am 01.09.1998

- den Bebauungsplan Waldenbronner- / Brucknerweg (833) Inkrafttreten am 01.09.1998

- den Bebauungsplan Waldenbronner- / Brucknerweg (833) Inkrafttreten am 01.09.1998

- den Bebauungsplan Waldenbronner- / Brucknerweg (833) Inkrafttreten am 01.09.1998

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Örtliche Bauvorschriften

A. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform, Dachneigung

1.1.1 Im MI 2 sind Sattel- und Walmdächer nur mit einer Dachneigung von 40 bis 55° zulässig.

1.1.2 Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Anbauten sind ausschließlich mit Flachdach zulässig.

1.1.3 Die Dachneigung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich auszuführen.

1.2 Dacheindeckung

1.2.1 Als Dacheindeckung für geneigte Dachflächen sind nur blendfreie, naturrote bis rotbraune und grauschwarze Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.

1.2.2 Die Art der Dacheindeckung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich auszuführen.

1.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

1.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht breiter sind als die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand und aileits von Dachfläche umschlossen sind.

1.3.2 Im MI 2 sind auf derselben Dachseite nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

1.3.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachstuhl) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

1.3.4 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,50 m sein. Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

1.4 Materialien und äußere Gestaltung

1.4.1 Die Verkleidung baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen ausgeführt wird. Weiße und leuchtende Farben sind unzulässig.

1.4.2 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.

2.2 Für Werbeanlagen an Gebäuden, die durch mehrere Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

2.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie Werbeanlagen in denen von gleich bleibenden Lichtquellen beleuchtete Folien in bestimmten Zeitabständen durch andere ersetzt werden, sind unzulässig. Ebenso sind für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m² überschreiten (Großflächenwerbung), unzulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen
(§ 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 vom Straßenraum abgewandten unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaulichten, Thuja), ist unzulässig.

3.3 Entlang der Waldenbronner Straße sind Einfriedungen unzulässig. Gegenüber sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Schutthecken aus heimischen Laubgehölzen, als Mauern oder als Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Mit Schutthecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Flächen eingehalten werden. Zusätzlich zu Schutthecken sind um mindestens 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

4. Außenanlagen
(§ 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).



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WÄLDENBRONNER STRASSE / KREBENWIESENWEG

IN DEN PLANBEREICHEN 12 "HOHENKREUZ" UND 13 "KIRCHACKER"

PLANDATUM: 12.09.2013

gez. V. Peter
Stadtbauinspektor



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2013 bis 04.12.2013

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 31.03.2014, TOP 11

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 23.04.2014

gez. W. Walbrecht
Bürgermeister

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 26.04.2014, Nr. 96