

Zeichenerklärung

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

Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A.1.1 bis 1.3)

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

II
0,5
1,0

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

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)

Garage

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

Verkefahrsfläche

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

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

Gartenland
(siehe Textteil Nr. A.4.1)

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

Mit Gehrecht zugunsten von Flst. 23
zu belastende Flächen

Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt
Esslingen zu belastende Flächen

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

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere
bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmmissionen zu treffen sind
(siehe Textteil Nr. A.3.1)

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

Satteldach
(siehe Textteil Nr.

Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
(siehe Textteil Nr. A.6.1)

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach
anderen gesetzlichen Vorschriften
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet
mit Angabe der Schutzzone
(siehe Textteil Nr. A.7.1)

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 PlanVO 90 bescheinigt:

Esslingen am Neckar, den 15.03.2014

Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Clemens Metts

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) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):
- Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Autoreparaturwerkstätten, Autohandel und Lagerplätze

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

Grund- und Geschossfläche

- 2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.2 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. 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).
- 2.3 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. Dabei darf die zulässige Geschossfläche ausnahmsweise um bis zu 15% überschritten werden (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.4 Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden, wenn sich das weitere Vollgeschoss im Dachraum befindet und die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

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

- 3.1 Die Abstände der Garagen und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0m und bei Senkrechtstellung mindestens 5,0m betragen.
- 3.2 Der Abstand zwischen der hinteren Begrenzung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports und der dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 15 m betragen.

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 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit klein- bis mittelkronigen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, 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 entsprechenden Arten nach zu pflanzen.

- 5.2 **Pflanzgebot für Tiefgaragendecken**
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbaubaren 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. Kornelkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten. Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nach zu pflanzen.

- 5.3 **Pflanzgebot für "Private Grünfläche: Gartenland"**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)
Die als "Private Grünfläche: Gartenland" ausgewiesenen Flächen sind mit mindestens einem standortgerechten, hochstämmigen, vorwiegend heimischen Laubbaum oder Obstbaum, je angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Elsbeere, Feldahorn, Zier- und Wildobstbäume sowie Obstbäume. Koniferen sind nicht zulässig.

- 5.4 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², ausragende Vordächer mit einer Auskragung von mehr als drei Metern sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Die Dicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen, die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus (durchwurzelbare Aufbauabdichtung gemäß FLL-Richtlinie 2008) mindestens 15 cm.

- Die Flächen sind mit Sedum, Gräsern und Wildkräutern 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). Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (z. B. intensiv begrünte Dachterrassen) oder Aufbauflächen, die auf andere Weise ökologisch wirksam sind (Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % in einer Kombination mit dachintegrierten Solaranlagen) können ausnahmsweise zugelassen werden.

- 5.5 **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.

6. Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

7. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Das Pangebiet unterliegt den Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 31.10.2003 zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung „Pumpwerk Schießhaus“ der Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH. Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung für die weitere Schutzzone IIA gemäß §§ 4 bis 8 wird hingewiesen.

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. **Denkmalpflege**
Die Planung umfasst Teile des historischen Ortskerns von Berkheim, das um 1150 erstmals als „Bercheim“ genannt wird. Reihengräber westlich des Ortes belegen eine wesentlich frühere Besiedlung. Im Planbereich ist daher bei Baumaßnahmen und Bodeneingriffen mit möglichen archäologischen Funden und Befunden / Gräbern der Urnenfelderzeit / Mittelalterlicher Ortskern zu rechnen (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG).

Die Termine der Abbrucharbeiten und der Aushub- oder Erdarbeiten sind dem Referat 86 / Archäologische Denkmalpflege drei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen, damit diese beobachtet werden können.

3. Geotechnik

Im Pangebiet werden unter einer geringmächtigen Hangschuttedecke vermutlich die Aienalk- und Angulaisandstein-Formation des Unteren Juras angetroffen. Diese bestehen aus Wechselfolgen von bereichsweise sehr harten Kalk- und Sandsteinbänken mit unterschiedlich festen und harten Ton- und Tonmergelsteinlagen. Mit Erschweren beim Aushub ist zu rechnen. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hangesteinsbänken sind möglich. Im nördlichen Bereich des Pangebiets ist mit Olschiefergesteinen zu rechnen. Auf die Gefahr möglicher Baugrundhebungen sowie auf potentiell betonangreifendes Grund- und Schichtwasser wird verwiesen. Ein bauwerksspezifisches Baugrund- und Gründungsgutachten ist zum Bauantrag vorzulegen. Es wird empfohlen, für das Gutachten ein in der Olschiefer-tertiärmark erfahrene Ingenieurbüro zu beauftragen.

4. Grundwasser

Das Pangebiet ist größtenteils 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 Wasserschutzverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

5. Verwendungsverbot für Brennstoffe

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

6. Verkehrslärm

Bei den mit dem Planzeichen "L" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Wohnräumen tagsüber (8.00 bis 22.00 Uhr) ein Immissionsschallpegel von 60 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ein Immissionsschallpegel von 45 dB (A) nicht überschritten wird. Bezüglich der zulässigen Immissionsschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2715 hingewiesen.

7. Fluglärm

Das Pangebiet liegt außerhalb des Lärmerschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart (Verordnung der Landesregierung über die Festsetzung des Lärmerschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart vom 20. Dezember 2010, GBl. 2010, 1126). Es liegt jedoch unter der östlichen An- und Abflugfläche des Verkehrsflughafens Stuttgart und unterliegt dabei einem Fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 58 dB(A) bis 60 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GBl. v. 30.9.1993, S. 1042). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (60 dB(A) für Mischgebiete) werden damit nicht überschritten.

C Aufgabehobene Vorschriften

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

- den Baulinienplan Schul-, Erbach-, Schillerstraße
Lageplan vom: 29.04.1907
genehmigt: 25.05.19

- den Ortsbauplan Berkheim
Lageplan vom: 10.1909
Genehmigt: 04.08.1909
26.07.1907
25.05.1907
19.02.1879

- Änderung und Ergänzung des Ortsbauplanes (3004 - 3008)
Genehmigt: 09.06.1911
22.05.1911

- den Bebauungsplan Umland- und Dürbendstraße (3020)
Lageplan vom: 06.05.1950
Genehmigt: 16.08.1950

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)

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

Dachform

- 1.1 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden.

Dacheindeckung

- 1.2 Als Dacheindeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.
- 1.3 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht breiter sind als die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand und seitlich von Dachfläche umschlossen sind.
- 1.5 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 1.7 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein. Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 2 Ziegeleihen unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

- 1.8 Dachgauben im 2. Dachgeschoss sind unzulässig.
- 1.9 Für die Dacheindeckung der Gauen sind Material und Farbe des Hauptdaches zu verwenden.

Material und äußere Gestaltung

- 1.10 Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden. Großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen und die Gestaltung der Außenflächen baulicher Anlagen mit grellen Farben sind nicht zulässig (Glanzgrad nach DIN 67530 unter Wert 45 GU).

- 1.11 Die Außenwände der Doppelhäuser 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 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 (Größflächenwerbung), unzulässig.

- 2.3 Sofern die Werbeanlagen von mehreren Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

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 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. Schenckpressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

- 3.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume mit Ausnahme von Ein-/Ausfahrten von Tiefgaragen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasterformen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasterformen, Pfaster, Schotterrasen) zu befestigen, einzulassen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainpfastersteinen ist nicht zulässig. Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfuhranlagen über die eigene Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschenrautzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

- 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 Einfriedungen nur als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen oder als Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Mit Schnitthecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Flächen eingehalten werden. Zusätzlich zu Schnitthecken sind um mindestens 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschenrautzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

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

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

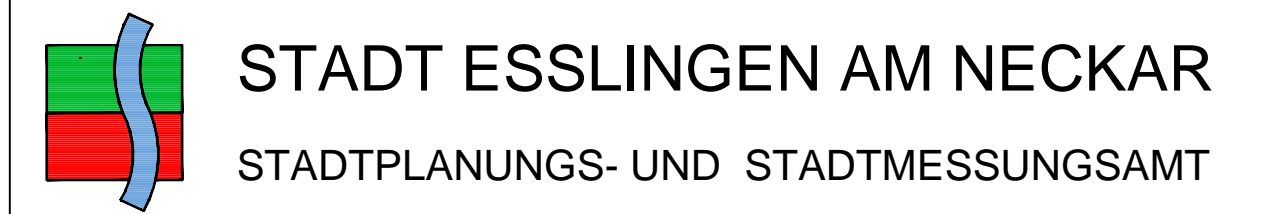
- 4.2 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne/ ein Breitbandkabel möglich ist.

B Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

C Rechtsgrundlagen

Landesbaurechtung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440).

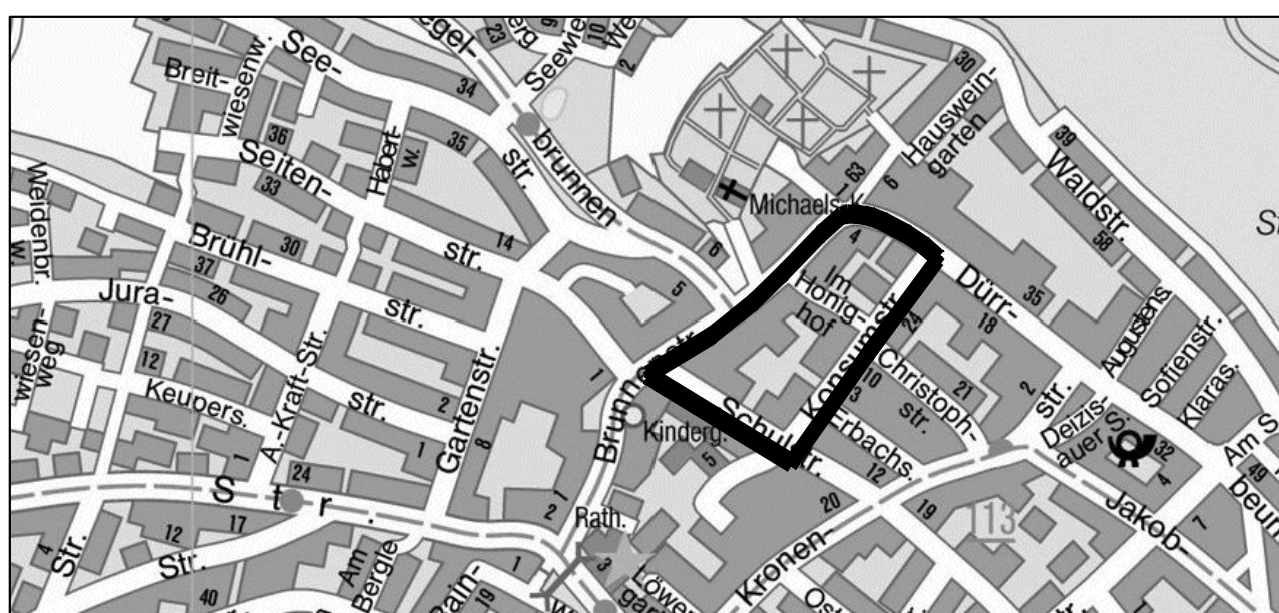


BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BRUNNEN-/SCHULSTRASSE

IM PLANBEREICH 46 BERKHEIM

PLANDATUM: 19.05.2014



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2014 bis 24.10.2014

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 23.02.2015, TOP 2

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 17.03.2015

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 21.03.2015, Nr. 67

gez. W. Walbrecht
Bürgermeister