

Zeichenerklärung

WA1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet 1 (§ 4 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.1)
WA2	Allgemeines Wohngebiet 2 (§ 4 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.1 und 4.1)
II 0,4 GR 150m² (0,8)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl Grundfläche in Quadratmetern Geschosßflächenzahl
OK 11,0m	Höhe baulicher Anlagen: Oberkannte als Höchstmaß über festgelegtem Gelände
Ed	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) 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
St	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Stellplatz
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Uferbegleitgrün (siehe Textteil Nr. A 6.4)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen Mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
i	Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmmissionen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A 5.1)
	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Flächenhaftes Pflanzgebot für Uferbegleitgrün (siehe Textteil Nr. A 6.4)
SD FD PD	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 1.5) Flachdach (siehe Textteil Nr. A 6.2) Pultdach (siehe Textteil Nr. 6.2 und örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.6 bis 1.8)
	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 unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhen
	Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanfVO 90 bescheinigt: Esslingen am Neckar, den 10.06.2010 Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet 1+2 (WA 1+2) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) festgesetzte Grundfläche darf durch die außerhalb der Baugrenzen liegenden Terrassen und Balkone um max. 20% überschritten werden.

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.

2.3 Bei der Ermittlung der Geschosßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone überschritten werden. Terrassen und Balkone müssen einen Abstand von mindestens 2 m zur öffentlichen Grünfläche einhalten. Bei dem Gebäude Talstraße 123/1 darf die Baugrenze in westlicher Richtung nicht durch Terrassen oder Balkone überschritten werden (Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Abs. 1 Wassergesetz BWV).
- Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) ist die Anlage von Stellplätzen nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren und der auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Bei den mit dem Planzeichen "i" 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 (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.
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

6.1 **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.

6.2 **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 5 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

6.3 **Pflanzgebot für Tiefgaragendecken**
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken 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 nachzupflanzen.

6.4 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Uferbegleitgrün**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
Auf der mit Pflanzgebot belegten Fläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sind bestehende, naturnahe Uferböschungen zu erhalten. Der Standort der ehemaligen Betriebsanstelle ist fachgerecht zu sanieren. Sonstige Verbauungen sind zu entfernen und durch naturnahe Uferböschungen zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Auffüllungen sind nicht zulässig. Nicht standortgerechte Gehölze (Fichten) sind zu entfernen. Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Böschungsfächen sind z.B. folgende Gehölzarten zulässig: Gemeine Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Korbweide und Pfaffenhütchen.

B Hinweise

- Geotechnik/Baugrunduntersuchungen**
Im Plangebiet stehen unter Bachablagerungen bzw. Hangschutt unterschiedlicher Mächtigkeit die Unteren Bunten Mergel an. Die tonigen Schichten sind oberflächennah stark verwittert und daher setzungsempfindlich. Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen (DIN 4020).
- Bodenschutz**
Erd- und Aushubarbeiten sowie der Ausbau der Asphaltflächen sind gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenbestandteile sind – soweit erforderlich – auszubauen und separat zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Standort der ehemaligen Betriebsanstelle befindet sich im Bereich der geplanten Fläche für Uferbegleitgrün. Die Renaturierung des Hainbachufers kann daher nur im Zusammenhang mit der Sanierung des Altstandorts erfolgen. Eine gutachterliche Begleitung und eine Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind erforderlich.

3. **Hochwasserschutz**
Gemäß der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK, Stand 05.06.2013) sind die Bauflächen des Plangebiets sowohl vor einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) als auch bei einem Extremhochwassereignis (HQextrem) geschützt. Ferner sind die nördlich und südlich des Plangebietes und über den Hainbach führende Brücken bei einem HQ 100 nicht eingestaut.
Zum Thema Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen gibt es vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine Hochwasserschutzfibel "Objektschutz und bauliche Vorsorge", auf die hingewiesen wird.

4. **Grundwasserschutz**
Das Plangebiet ist großteils überbaut. Aufgrund der Gewässerläufe kann eine Grundwasserbeeinflussung von Untergeschossen nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, die Grundwasser-situation im Zuge einer Baugrunderkundung rechtzeitig vor Baubeginn zu untersuchen. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sollte während der Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen. Baumaßnahmen im Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5. **Niederschlagswasser von Dachflächen**
Das Niederschlagswasser von begrünten Flachdach- und Pultdachflächen ist zu fassen und oberflächlich über bewachsene Mulden (z. B. Rasenmulden) oder ausnahmsweise über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter (Hainbach) zuzuführen. Im Vorfeld ist das Entwässerungskonzept mit dem Landratsamt Esslingen abzustimmen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Hainbach ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine Einleitungserlaubnis ist erforderlich.

- Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.
- Fund von Kulturdenkmälern**
Gemäß § 20 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 Talstraße II (624)
Lageplan vom 14.11.1975/18.10.1976
Inkraftgetreten am 21.10.1976

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

- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 74 LBO)

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

1.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 30 bis 35° zulässig.

1.2 Satteldächer sind mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen.

- 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.
- Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 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.
- Pultdächer sind nur mit einer Neigung bis 6° zulässig.
- Dachaufbauten auf Pult- und Flachdächern sind unzulässig.
- Flach- und Pultdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.
- Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zumindest extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratstärke).
- Die Verkleidung baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen ausgeführt wird.
- Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.
- 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 Zugänge als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

- 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 Wasserabflangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.
- Aufschüttungen und Geländeerhöhungen sind nicht zulässig. Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig.
- Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- Außenantennen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

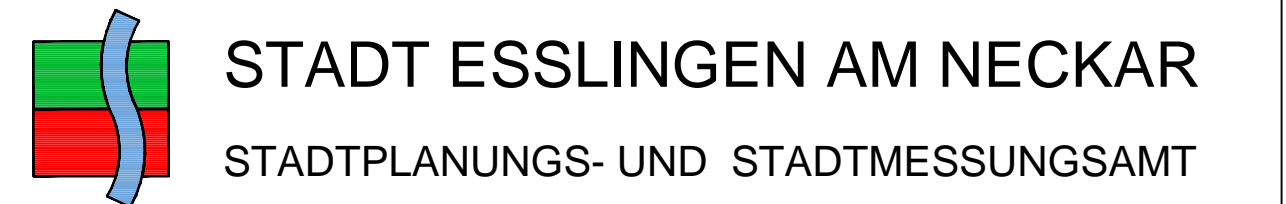
4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

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

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

C Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357).



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

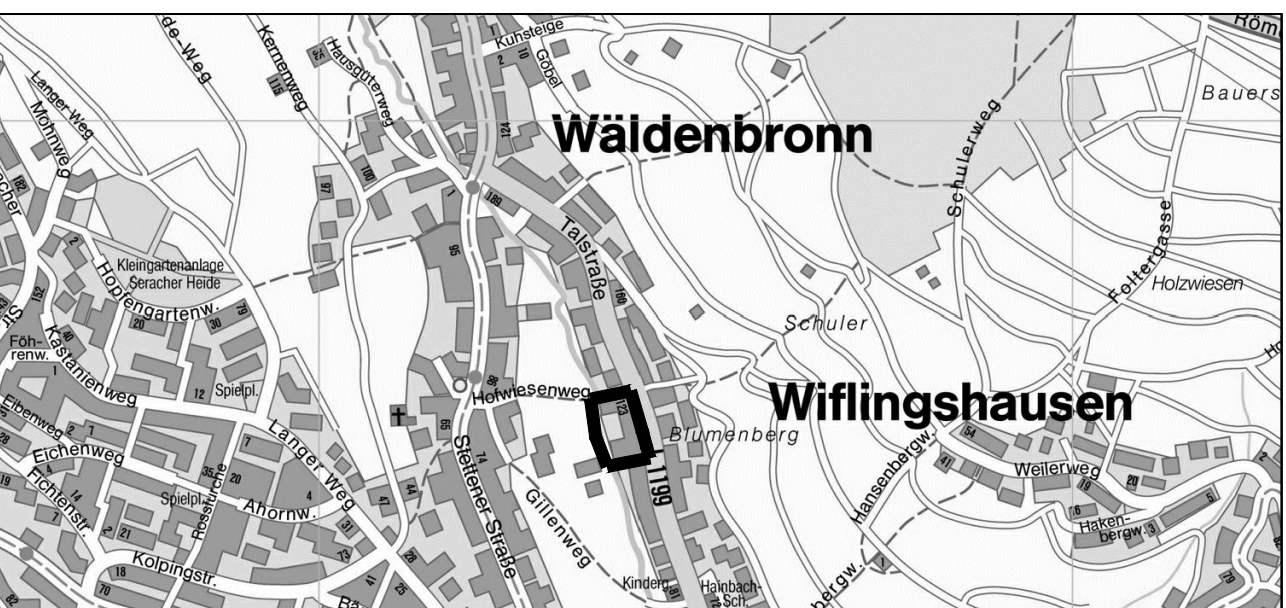
TALSTRASSE/SÜDLICH FLST. 9562

918

IM PLANBEREICH 24 "WÄLDENBRONN"

gez. Daniel Fluhrer
1.01.2010
Lfd. Stadtbauinspektor

PLANDATUM: 20.05.2014



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2014 bis 19.09.2014
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am 23.03.2015, TOP 13
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den 24.03.2015
In-Kraft-Treten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 28.03.2015, Nr. 73

gez. W. Wallbrecht
Bürgermeister