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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 **Grund- und Geschossfläche**
Im Einzelfall können von der Geschossflächenzahl (GFZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 **Erdgeschossrohfußbodenhöhe**
Die im Plan mit "EFH max. = N... " festgesetzte Höhe ist die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens über Normalnull.

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

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

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

4.1 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 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Innenschallpegel von 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22.00 Uhr 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, insbesondere die hier maßgebliche Tabelle 6 der Ziffer 6.3, hingewiesen (siehe hierzu unter "B Hinweise 5").

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 hochstämmige, schmalkronige Obstbäume (z. B. Wildapfel) oder als standortgerechte, vorwiegend heimische Laubbäume (z. B. Feldahorn oder Spitzahorn in folgenden Sorten: Acer campestre `Elsrijk` oder Acer platanoides `Columnare`) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
Im Falle einer Unterschreitung des gebotenen Mindestabstandes von 2,5 m zu Leitungen sind Wurzelschutzfolien oder Wurzelschutzplatten zu verwenden.

5.2 **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 10 m², Oberlichter 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.
Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

5.3 **Pflanzgebot für Vorgärten**
Die mit Pflanzgebot festgesetzten Vorgartenflächen sind mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Laubgehölzen sowie mit Stauden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Befestigte Flächen wie Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 50 % 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/Baugrunduntersuchungen**
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Mit Oschiefergesteinen ist zu rechnen Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Öschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Öschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Öschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro ist durchzuführen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro durchzuführen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

3 **Grundwasserschutz**
Das Plangebiet liegt im Bereich lößüberdeckter Schichten des Unterjura (Grenzbereich Obtususton / Arietenschichten). Es ist nicht ausgeschlossen, dass Untergeschosse in grundwasserbeeinflusste Schichten zu liegen kommen. Das Grundwasser im Unterjura liegt möglicherweise gespannt vor.
Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung ist durchzuführen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

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 **Richtlinien**
Die VDI 2719 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten (Montag und Dienstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18.00 Uhr) zur dauernden Einsichtnahme bereit gehalten.
Zudem kann die VDI 2719 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

C Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Bärenwiesen (579)
  Lageplan vom 8.12.1972
  Inkraftgetreten am 15.3.1973

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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 Für die Dachform und -neigung gilt:

SD = Satteldach 30 – 45°

1.1.2 Garagen und Stellplatzüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.

1.2 **Dachdeckung**

1.2.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur naturrote bis rotbraune und grauschwarze Ziegel oder ziegelähnliche Materialien (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813 unter dem Wert 45 GU) zulässig (siehe hierzu unter "C Hinweise").

1.3 **Dachaufbauten 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.

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

1.3.3 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 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 EN ISO 2813 unter Wert 45 GU) (siehe hierzu unter "C Hinweise").

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, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

3.3 Offene und überdachte Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen, sind, soweit diese nicht überdeckt sind, mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasenfugenpflaster, Schottertrasen) 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 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 Maschendrahtzäune 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.

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

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

C Hinweise

Die DIN EN ISO 2813 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten (Montag und Dienstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) zur dauernden Einsichtnahme bereit gehalten.
Zudem kann die DIN EN ISO 2813 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

D Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Zeichenerklärung

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

II — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO); Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,35 — Grundflächenzahl

0,7 — Geschossflächenzahl

EFH max= N... — Höhe baulicher Anlagen : Maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Meter über Normalnull

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

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

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

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

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

i — Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A 4.1)

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

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

Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 5.1)

SD — Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO); Satteldach (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.1-1.3)

30-45° — zulässige Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.1.1)

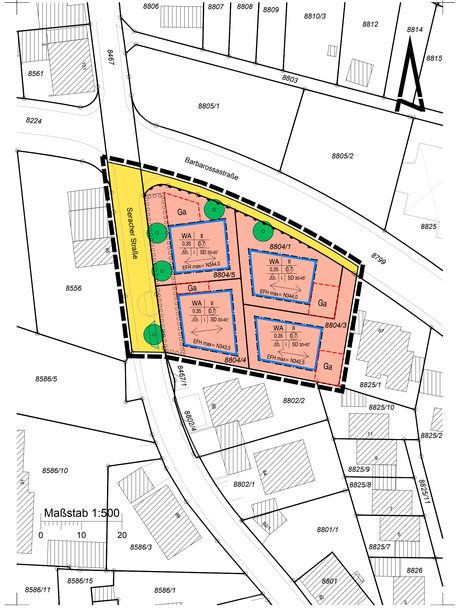
Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Esslingen am Neckar, den 20.08.2015
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Nerger



STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

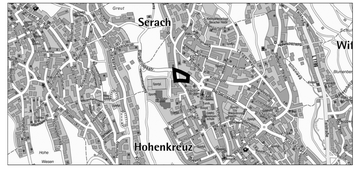
BARBAROSSASTRASSE / SERACHER STRASSE

932

Stadtteil 13 "Hohenkreuz"

gez. Daniel Fluhrer
Ltd. Stadtbaudirektor

Plandatum 18.08.2016



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	02.11.2016
	bis	09.12.2016
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	13.03.2017 , TOP 3
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	22.03.2017

gez. W. Wallbrecht
Bürgermeister

In-Kraft-Treten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom	08.04.2017 , Nr. 83