

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
WA 1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)	Zweckbestimmung: Sportanlagen/ Vereinsheim (siehe Textteil Nr. 5)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)	Flächen für raumwirksame Nebenanlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (siehe Textteil Nr. 5)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze hier: max. 3 Vollgeschosse	Von Sport- und Nebenanlagen freizuhaltende öffentliche Grünfläche (siehe Textteil Nr. 5)
GH max 365,00	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
RFB 352,70	Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. 6.4)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) hier: 0,4	Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. 6.3)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe Textteil Nr. 6.1)
o Offene Bauweise	

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Passiver Lärmschutz (siehe Textteil Nr. 7)
Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO
Gebäudehauptrichtung	Zulässige Dachform (Flachdach, Satteldach) (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1)
	Zulässige Dachneigung bei Satteldach (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1)
Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	Sonstige Festsetzungen
St/ Ga Fläche für Stellplätze (St), Garagen und Carports (Ga) (siehe Textteil Nr. 4.1)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
A Fläche für Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (A), (siehe Textteil Nr. 4.2)	Informationen ohne Festsetzungscharakter
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Vermäßung in Meter
Öffentlicher Fußweg	
Bereich für private Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage	



Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- WA 1/ WA 2 = Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (§ 4 BauNVO)
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.
- Alle weiteren im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sind zwingend zur larmabgewandten Seite hin zu orientieren/ anzuordnen, beziehungsweise dürfen nicht entlang der östlichen Fassade des Wohngebäudes im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 angeordnet werden. Laubengänge an der Ostfassade sind geschlossen auszuführen. Werden schutzbedürftige Räume entlang der Nord- und Südfassade angeordnet, sind offene Fenster dieser Räume nur in den westlichen 7,5 m breiten Abschnitten der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Entlang der östlichen 4,0 m breiten Abschnitten dürfen schutzbedürftige Räume nur angeordnet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z.B. Fenster mit Festverglasung) sichergestellt wird, dass keine Immissionsorte entstehen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 16 Abs. 2 i. V. mit § 19 BauNVO) ist als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Die zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 i. V. mit § 20 BauNVO) ist als Höchstgrenze gemäß Planeintrag in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlagen/ Vereinsheim“ festgesetzt.
- 2.3 Gebäudehöhe (GH max)
- Die Gebäudehöhe GH max ist als Höchstmaß in Metern über Normalnull (üNN) festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe GH max ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika).
- Die Gebäudehöhe GH max darf durch untergeordnete Bauteile wie Absturzsicherungen, Solaranlagen, technische Aufbauten oder Ähnliches um ein Maß von maximal 1,50 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe GH max müssen mindestens um 1,50 m von der straßenseitigen Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.3).
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
- 3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- o = offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Die Bauweise ist als offene Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gemäß Planeintrag festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Terrassen, Balkone und Loggien über alle Geschosse nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Überschreitung der östlichen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Länge von maximal 5,00 m in der Summe zulässig.
- 4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
- 4.1 Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Herstellung von Stellplätzen nur in der Tiefgarage zulässig. Die Errichtung eines oberirdischen, nicht überdachten Stellplatzes (St) ist nur innerhalb der durch Planeintrag dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Errichtung von oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen (St), Garagen und Carports (Ga) nur innerhalb der durch Planeintrag dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.2 Fläche für Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (A)
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung von Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen und die Verortung von Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb der durch Planeintrag (A) dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen/ Vereinsheim“ sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig:
- Sportplatz (z. B. Tartan-Spielfeld, Beach-Volleyball-Spielfeld, 100 m-Laufbahn, Weitsprunganlage, Kugelstoßanlage),
 - sonstige Nebenanlagen.
- Raumwirksame Nebenanlagen wie z. B. Außengeräteräume, Schuppen, Unterstände etc. dürfen innerhalb der öffentlichen Grünfläche nur in der gemäß Planeintrag dafür festgesetzten Fläche (2,5 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grenze) errichtet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern eine Zuordnung der Nebenanlage zu einem Sportfeld bzw. einer Nutzung zwingend erforderlich ist. Die bestehenden Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche sind zu erhalten. Die Größe der raumwirksamen Nebenanlagen darf in der Summe maximal 80 m² betragen.
- Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche (2,5m breiter Streifen entlang der östlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets WA 1) ist aus Gründen des Brandschutzes von Sport- und Nebenanlagen freizuhalten. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
- Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Versammlungs- und Vereinsgebäudes mit Gastronomie oder eines Gebäudes mit Nutzung, die der Zweckbestimmung „Sportanlagen/ Vereinsheim“ dient, mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
- 6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.1 Flächenhaftes Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine freiwachsende mind. 1,00 m breite und mind. 1,20 m hohe Strauchhecken aus Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 6.2 Flächenhaftes Pflanzgebot für nicht überbaute Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungs-, Terrassen-, Müll- und Stellplatzflächen.
- Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten öffentlichen unterirdischen Anlagen (Tiefgarage) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mit einer Erdüberdeckung (Stärke mindestens 0,6 m) auszuführen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 6.3 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind klein- bis mittelkronige, standortgerechte Laubbäume (z.B. Winterlinde, Tilia Greenspire) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können bis zu einem Maß von max. 2,0 m verschoben werden.
- 6.4 Pflanzbindung für Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlagen/ Vereinsheim“ sind dauerhaft zu erhalten und bei baulichen Maßnahmen einschließlich ihres Wurzelraums zu sichern. Im Wurzelbereich sind in einem Radius von mindestens 5,0 m keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- 6.5 Pflanzgebot für Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzdächer von Hauptgebäuden, Garagen/ Carports und raumwirksamen Nebenanlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis 10,0 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. Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (z. B. intensiv begrünte Dachgärten mit einer mindestens 25 cm starken Substratschicht und einer Mindestfläche von 75 % der Gesamtdachfläche) können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- An der gemäß Planeintrag festgesetzten Fassade im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind passive Schallschutzmaßnahmen gegen Sportlärm zu ergreifen.
- Grundrissgestaltung
- Schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sind zwingend zur larmabgewandten Seite hin zu orientieren/ anzuordnen, beziehungsweise dürfen nicht entlang der östlichen Fassade des Wohngebäudes im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 angeordnet werden. Laubengänge an der Ostfassade sind geschlossen auszuführen. Werden schutzbedürftige Räume entlang der Nord- und Südfassade angeordnet, sind offene Fenster dieser Räume nur in den westlichen 7,5 m breiten Abschnitten der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Entlang der östlichen 4,0 m breiten Abschnitten dürfen schutzbedürftige Räume nur angeordnet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z.B. Fenster mit Festverglasung) sichergestellt wird, dass keine Immissionsorte entstehen.
- Im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) dürfen schutzbedürftige Räume mit offenen Fenstern an den gegenüber den Baugrenzen zurückversetzten Nord- und Südfassaden angeordnet werden, wenn diese durch stockwerkshohe Schallschutzelemente in seitlicher Verlängerung der Ostfassade geschützt werden. Die Schallschutzelemente können in Form von Lärmschutzwänden, Gläsrmschutzwänden oder als kombinierte Elemente wie Lärmschutzwände mit Teilverglasung errichtet werden. Sie müssen direkt mit der östlichen Gebäudefassade (geschlossen) verbunden sein und eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. Es werden keine Anforderungen an die Schallabsorption der Wandelemente gestellt, Glasteile sind möglich.
- Auf die schalltechnische Untersuchung (Gutachten 2339/3) zum Bebauungsplan „Wilhelm-Nagel-Straße/ Breitingersstraße“ vom 20.11.2019 (insbesondere Abbildung 4 und 5) des Ingenieurbüros für Umweltaustik HEINE + JUD aus Stuttgart wird Bezug genommen.
- 8 Erdgeschossrohfußbodenhöhe RFB (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) ist gemäß Planeintrag in Metern über Normalnull (üNN) festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten RFB sind bis max. ± 10 cm zulässig.
- B Hinweise
- 1 Archäologische Befunde
- 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 Stadt Esslingen am Neckar anzuzeigen.
- 2 Artenschutz
- Aktuell befindet sich die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Bearbeitung.
- 3 Verwendungsverbot für Brennstoffe
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ vom 13.11.1995 / 19.11.1997.
- 4 Entwässerung/ Retentionsvolumen
- Das Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen und vorab rechtzeitig mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.
- 5 Altlasten und Grundwasser
- Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen durch Altlasten ergeben, sind das Landratsamt Esslingen sowie ggf. das Gesundheitsamt zur gesundheitlichen Bewertung beizuziehen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht auszuschließen, dass an der Basis der Lockergesteinsschichten oder den darunter befindlichen Unterjura-Schichten Grundwasser angetroffen werden kann. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung bzw. die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebsfähig hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.
- 6 Geotechnik
- Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Pliozentoton-Formation erwartet.
- Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- C Aufgehobene Vorschriften
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten in seinem räumlichen Geltungsbereich insbesondere folgende Vorschriften außer Kraft:
- die Bebauungsplanänderung und -erweiterung Hühnerbühne (392), Lageplan vom 10.02.1956, in Kraft getreten am 30.06.1956
- D Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Örtliche Bauvorschriften
- A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
- Die Dachform ist gemäß Planeintrag in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt.
- FD = Flachdach bis 5° Neigung
SD = Satteldach
- 35° - 45° = Dachneigung bei Satteldächern
- Die Dachflächen von Flachdächern im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind entsprechend Nr. 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) zu begrünen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Dächer von Garagen und Carports als Flachdächer zu errichten und entsprechend Nr. 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) zu begrünen.
- Satteldächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur mit Dachdeckungselementen in den Farbtönen naturrot über rot-braun und grau zulässig. Leuchtende und grelle Farben, reflektierende Materialien (außer Solaranlagen) und glasierte Ziegel sind nicht zulässig.
- Dächer von raumwirksamen Nebenanlagen entsprechend Nr. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) sind als Flachdächer zu errichten und entsprechend Nr. 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) zu begrünen.
- 1.2 Fassadengestaltung
- Fassaden sind mit blendfreien Materialien (außer Glas) in gedeckten Farbtönen auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen.
- Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen von raumwirksamen Nebenanlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechend Nr. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) sind mit einer Holzlatzung oder Holzschalung auszuführen.

- 1.3 Dachanlagen, Solaranlagen
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen Absturzsicherungen, Solaranlagen und technische Aufbauten um mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Die Höhe dieser Anlagen ist auf maximal 1,50 m beschränkt. Solaranlagen sind nur als aufgeständerte Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Solaranlagen auf den Hauptdachflächen zulässig. Sie sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche) anzubringen. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,30 m betragen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Solaranlagen sowie Dachaufbauten in Form von Schlepp- und Kastengäuben. Dachaufbauten/ Dacheinschnitte dürfen in der Summe maximal die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudesette (nicht Trauflänge) einnehmen. Zwischen Dachgaube/ Dacheinschnitt und Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Der Abstand der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte zum First muss mindestens 0,75 m betragen. Je Dachseite sind entweder nur Aufbauten oder Einschnitte zulässig. Es darf je Dachseite auch nur eine einheitliche Gablelform errichtet werden.
- 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 für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m² überschreiten (Großflächenwerbung), sind unzulässig.
- 3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 3.1 Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- Die oben genannten Anlagen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur in der dafür vorgesehenen Fläche errichtet werden (siehe Nr. 4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen, Textteil).
- 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 bis einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Außenmauern von Tiefgaragen inkl. Stützwände für die Überdeckung der Tiefgarage entlang der westlichen Grundstücksgrenze maximal bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig.
- 3.3 Einfriedungen
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen nur als Schnitthecken (bestehend aus Laubgehölzen) oder als Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedungen in Form von Schnitthecken in Kombination mit Zäunen aus Holz oder Metall sind ebenfalls zulässig.
- Mit Schnitthecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Zusätzlich zu Schnitthecken sind um mindestens 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschenrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 3.4 Wasserdurchlässige Oberflächen
- Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind, soweit diese nicht überdacht sind, mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Raseinfugen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen, einzusäen und so dauerhaft zu erhalten. Tiefgaragenzufahrten sind von der Vorschrift ausgenommen.
- Erschließungswege in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decke).
- 4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Auf und an einem Gebäude ist maximal eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.
- B Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.
- C Rechtsgrundlagen
- Landesabordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, Ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planverfasser
- schreiberplan
- Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wertebewertungsbetreuung
- Prof. Schreiber | Speil-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbH
- Ostendorf: 106 | 70188 Stuttgart
Telefon: 0711 / 997 132-0
E-Mail: sp@schreiberplan.de
Internet: www.schreiberplan.de
- STADT ESSLINGEN AM NECKAR
- STADTPLANUNGSAMT
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
- Wilhelm-Nagel-Straße/
Breitingersstraße
- Stadtteil 41 "Hegensberg"
- Plandatum 21.11.2019
- gez. Ratzer
Satzungsamt
- Auslage
- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2019 bis 12.07.2019
- Satzungsbeschluss
- Gemeinderat am 17.02.2020, TOP 3
- Ausfertigung
- Esslingen am Neckar, den 2.3.2020
- Inkrafttreten
- Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 21.03.2020, Nr. 68
- gez. W. Wallbrecht
Bürgermeister