

Bebauungsplan Camererweg / Stöckenbergweg
Planbereich 40 "Liebersbronn"
Lageplan vom 16.08.1999

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 1.1 **Traufhöhe**
Die talseitige Traufe darf höchstens 6 m über dem natürlichen Gelände liegen, wobei diese Traufhöhe auf mindestens der halben Gebäudelänge einzuhalten ist.
- 1.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 2.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 2 m betragen.
- 2.2 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen höchstens 15 m betragen.
- 3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 3.1 In Wohngebäuden sind je nach Planeinschrieb je Einzelhaus höchstens 3 bzw. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens 2 bzw. 1 Wohnung zulässig.

- 4.0 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.
- 5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.
- 6.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1 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.
- 7.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 7.1 **Pflanzgebot und Pflanzbindung für Einzelbäume**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sowie 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 durch standortgerechte, heimische hochstämmige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
- 7.2 **Pflanzgebot und Pflanzbindung für "Private Grünfläche: Streuobstwiese"**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)
Die "Privaten Grünflächen 'Streuobstwiese' " sind mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 200 m² zu bepflanzen (Obstgehölze und Wildobstarten). Die Pflanzung ist dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 7.3 **Pflanzgebot für Vorgärten**
Die mit Pflanzgebot belegten Vorgartenflächen sind als Grünfläche anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Koniferen sind nicht zulässig.
Erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 50 % der Vorgartenlänge einnehmen.

- 7.4 **Pflanzgebot und Pflanzbindung für Obstbäume**
Die mit Pflanzgebot und Pflanzbindung für Obstbäume belegten Flächen sind mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 200 m² zu bepflanzen (Obstgehölze und Wildobstarten). Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 8.0 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 8.1 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf den Anliegergrundstücken sind zu dulden. Im übrigen bleibt die Nutzung dieser Einrichtungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Eigentümer vorbehalten.
- 8.2 Sonstige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die höher oder tiefer als 1,00 m sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 9.0 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 9.1 Die mit "L" gekennzeichneten Bereiche unterliegen der Verordnung des Landratsamtes Esslingen über das Landschaftsschutzgebiet "Esslingen" vom 16.07.1990 (Teil D).

B Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

- 1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.
- 1.2 Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 30° zulässig.
- 1.3 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.
- 1.4 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zumindest extensiv zu begrünen.
- 1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen.
- 1.6 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

- 1.7 Dachaufbauten, Zwerggiebel und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m Abstand haben. Von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 1.8 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 1.9 Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2.0 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.
- 3.0 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 Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Koniferen sind nicht zulässig.
- 3.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 3.4 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 3.5 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind hier um 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Maschendrahtzäune zulässig.
- 3.6 Als Einfriedigung zum Außenbereich hin ist die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig. Ergänzend ist ein weitmaschiger Maschendrahtzaun mit Knotengeflecht und Holzpfosten bis zu einer max. Höhe von 1 m zulässig.

4.0 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.

5.0 Erfordernis eines Kenntnissgabeverfahrens
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

5.1 Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit zugehörigem Anhang und Abs. 2 LBO ein Kenntnissgabeverfahren erforderlich:

1. Gebäude ab 20 m³ ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
2. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
3. Öffnungen in Dächern (Anhang Nr. 15)
4. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)
5. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
6. Stützmauern (Anhang Nr. 47)
7. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
8. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
9. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)
10. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

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

D Hinweise

1.0 **Baugrunduntersuchungen**

Der Untergrund des an einem Südhang liegenden Plangebiets besteht überwiegend aus rotbraunen Tonsteinen des Knollenmergels. Lediglich in der Südostecke des Baugebiets werden Sandsteine mit Tonsteinzwischenlagen der Stubensandstein-Formation angetroffen. Die klüftigen Sandsteinbänke führen örtlich Schichtgrundwasser (Brunnen am Stöckenbergweg).

Der Knollenmergel neigt vor allem im Verwitterungsbereich in hohem Maße zu Rutschungen. Bei Bauvorhaben sind daher schon während der Planung objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

2.0 **Hangwasser**

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Hanglage) sind im Plangebiet Quellen oder Hangwasseraustritte möglich. Diese sind gegebenenfalls in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Für die Fassung und Ableitung von Wasseraustritten ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt –Untere Wasserbehörde- einzureichen.

3.0 **Verwendungsverbot für Brennstoffe**

Im gesamten Stadtgebiet gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

E Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Neue Straße (640)
Lageplan vom 11.01.1978 / 15.01.1979
Inkraftgetreten am 19.04.1979
- den Bebauungsplan Schanbacher Straße (621)
Lageplan vom 08.10.1975
Inkraftgetreten am 07.10.1976
- den Bebauungsplan Camererweg (572)
Lageplan vom 19.02.1971 / 31.01.1972 / 13.07.1972
Inkraftgetreten am 13.07.1972
- den Bebauungsplan Stöckenbergweg (567)
Lageplan vom 23.03.1971 / 21.04.1971 / 23.06.1971 / 17.12.1971
Inkraftgetreten am 13.01.1972
- den Bebauungsplan Brunnenwiesen (410)
genehmigt am 03.02.1958

F Teilungsgenehmigung
(§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Camererweg/Stöckenbergweg im Planbereich 40 "Liebersbronn" mit Plan vom 16.08.1999 bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.

G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995
(GBl. S. 617)