

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 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 Grundflächenzahl Durch Tiefgaragen kann die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 Maximale Gebäudehöhe Die im Plan mit „EFH ... ÜNN“ festgesetzte Höhe ist die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über Normalnull.

Die im Plan mit „Hmax ... m“ festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf den Schnittpunkt der Wand mit der Attika. Der untere Bezugspunkt ist die jeweils festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Die festgesetzten Maximalhöhen dürfen durch technische Aufbauten und Solaranlagen und durch Balkonbrüstungen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone in den in der Planzeichnung markierten Bereichen überschritten werden.

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise (a) ist sowohl die geschlossene als auch die offene Bauweise zulässig ohne Beschränkung der Gebäudelängen.

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

Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

Die mit Gehrecht gekennzeichnete Fläche (gr) ist zugunsten der Allgemeinheit mit Gehrecht zu belasten.

6 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, insbesondere die hier maßgebliche Tabelle 6 der Ziffer 6.3, hingewiesen.

Table with 3 columns: Raumart, Mittelungspegel Lm dB, mittlere Maximalpegel Lmax dB. Rows include 3.1 Unterrichts- und Arbeitsräume tagsüber, 3.2 Büros für mehrere Personen, 3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalteräume, Läden.

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

7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, hochstämmige, mittelgroße Laubbäume (Bäume zweiter Ordnung) mit einer Mindestpflanzgröße STU 20/25 zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.2 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind mit standortgerechten, hochstämmigen, mittelgroßen Laubbäumen (Bäumen zweiter Ordnung) mit einer Mindestpflanzgröße STU 20/25, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

7.3 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht über-

bauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche ist eine Extensivbegrünung mit 15 cm Erdüberdeckung herzustellen.

7.4 Pflanzgebot für Dachbegrünung Dächer sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. 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).

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

Der im Plan mit „D“ (Kulturdenkmal) gekennzeichnete Bereich ist Teil des archäologischen Denkmals „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Oberesslingen“, einem Kulturdenkmal nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG). Der genannte Bereich unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

C 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. Bei in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen ist in dem mit „D“ gekennzeichneten Bereich mit dem Vorhandensein archäologischer Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunden (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) zu rechnen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen kann.

2 Geotechnik/Baugrunduntersuchungen Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Löwenstein-Formation. Diese werden von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

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 geotechnischen Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Auf Grund der langjährigen Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb (Zierpflanzen) ist es nicht ausgeschlossen, dass der Oberboden durch Pflanzenschutzmittel belastet ist. Vor Durchführung von Erd- und Aushubarbeiten ist eine Oberbodenbeprobung durchzuführen. Die Dokumentation ist dem Landratsamt

Esslingen vorzulegen. Belastete Bodenbestandteile sind zu separieren und gesondert zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3 Artenschutz Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG sind zu vermeiden. Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Bäumen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Vor dem Abriss von Gebäuden sind potentielle Fledermausquartiere zu kontrollieren.

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 Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Bei einer Überschreitung der Bezugshöhen des Bauschutzbereiches durch bauliche Anlagen ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich.

D Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Weiherstraße/Keplerstraße (731) Lageplan vom 04.06.1991 Inkraftgetreten am 28.03.1992
- den Bebauungsplan Weihergebiet (407) Lageplan vom 05.09.1956 Inkraftgetreten am 09.08.1957

E Rechtsrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S.612).

(Anmerkung: Die VDI 2719 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die VDI 2719 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

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: FD = Flachdach bis 5° Neigung
1.3.2 Fassaden sind mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen.
1.3.3 Absturzsicherungen, Solaranlagen und technische Aufbauten müssen um mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

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 (Großflächenwerbung), unzulässig.

3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 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 sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungsflächen und Terrassen. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
3.3 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfängerinnen 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. Die Verwendung von Betonfertigteilen für Einfriedungen ist unzulässig.

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

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

5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

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

C 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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4

Grundflächenzahl

z.B. EFH 257,0 ÜNN

Erdgeschossrohfußbodenhöhe über Normal Null

z.B. Hmax 9,1 m

Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Meter über Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



Nebenanlagen (siehe Einscrieb)

(A)

Besondere Festsetzung siehe Textteil zum Bebauungsplan

Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Einfahrt/Ausfahrt Tiefgarage



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



Straßenverkehrsfläche



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



Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume

Pflanzgebot für Einzelbäume

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

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmissionen zu treffen sind

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit Gehrechten für die Öffentlichkeit zu belastende Fläche



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

Anforderungen an die Gestaltung

FD

Flachdach

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung des Bereichs der dem Denkmalschutz unterliegt (Kulturdenkmal der Archäologie)

Sonstige Planzeichen

255.2

vorhandene Höhe über NN (neues System)

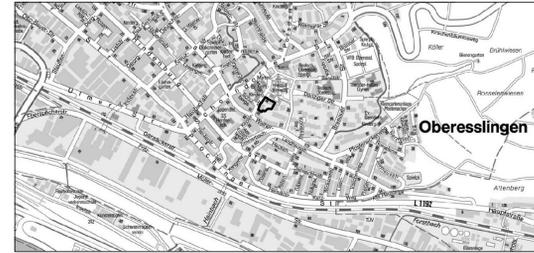


STADT ESSLINGEN AM NECKAR STADTPLANUNGSAMT logo and name

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

KEPLERSTRASSE

Stadtteil 52 "Oberesslingen Ost" gez. Ratzler
Plandatum 05.11.2018 Stadtplanungsamt



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019
Satzungsbeschluss Gemeinderat am 20.05.2019, TOP 20
Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 5. Juni 2019

Inkrafttreten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 13.06.2019, Nr. 135
gez. W.Wallbrecht Bürgermeister