

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) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.2 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 Grundflächenzahl
2.1.1 Die zulässige Grundfläche darf um die Grundflächen der durch Planzeichen festgesetzten Terrassen und Balkone (T+B) überschritten werden.
2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.
2.1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO überschritten werden.

2.2 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

- 2.2.1 Die im Plan mit "EFH = N..." festgesetzte Höhe ist die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über Normalnull.

2.3 Maximale Gebäudehöhe

- 2.3.1 Die im Plan mit "H = 10,80" festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die höchste Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) in Meter über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die festgesetzte Maximalhöhe darf durch technische Aufbauten und Solaranlagen um max. 1,00 m überschritten werden.

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

- 3.1 Terrassen und Balkone sind nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO auf einer Tiefe von max. 1,5 m überschritten werden.

3.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- 4.1 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)

- 5.1 Die mit Gehrecht (gr) belegte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

- 6.1 Bei den mit dem Planzeichen "T" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. Die besonderten 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 Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz und Vortragsräume, etc.

(Auszug aus der Tabelle 6 der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987.)

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

- 7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume entlang der Seracher Straße Die entlang der Seracher Straße durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, hochstämmige, vorwiegend heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Bäume 2. Ordnung). Zulässig sind z. B. mittelgroß wachsende Linden- oder Ahornarten bzw. -sorten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

- 7.2 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind mit klein- bis mittelkronigen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 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 überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdbübedeckung auszuführen 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.

- 7.4 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. Ausgenommen sind auch die Terrassenflächen des obersten Dachgeschosses bis zu einem Flächenanteil von 35 % der Gesamtdachfläche. Auf der obersten Dachfläche sind keine Terrassen zulässig.

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). Aufbauten, die auf andere Weise ökologisch wirksam sind (Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % in einer Kombination mit dachintegrierten Solaranlagen) können ausnahmsweise zugelassen werden.

8 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen (§ 1a BauGB i. V. mit § 44 BNatSchG)

- 8.1 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind auf städtischen Grundstücken in unmittelbarer Umgebung (Flst. 0-8779, Seewiesenschule und 0-8545, Scheitzorgymnasium) geeignete, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (CEF-Maßnahmen, d. h. Maßnahmen zur Sicherung der konzeptionellen, ökologischen Funktionalität). Auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen (Planungsgruppe Ökologie und Information, Untereisenen, 16.10.2017).

- 8.2 Für den Verlust von Brutplätzen von Blaumeise und Zaunkönig sind je zwei Nisthilfen (z. B. Schwiegler) an Bäumen und Gehölzen anzubringen. Für die Blaumeise sind Nisthilfen mit Einflugdurchmesser 24-28 mm erforderlich, die Montagehöhe muss mindestens 1,8 m betragen. Für den Zaunkönig sind Zaunkönigkugeln in Gehölzen (auch Kopfweiden) auf einer Höhe von etwa 0,5 bis 1 m erforderlich.

- 8.3 Da ein Verlust von Fledermaus-Tagesquartieren in den entfallenden Altbäumen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind als CEF-Maßnahme Ersatzquartiere (pro gefälltem Altbaum fünf Fledermausbretter oder -kästen, zum Beispiel Fa. Schwiegler) an hierfür geeigneten Bäumen anzubringen (insgesamt 50 Fledermausbretter oder -kästen).

- 8.4 Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind zeitlich vor den Rodungsmaßnahmen durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen ist durch ein fachgutachterliches Büro zu begleiten und zu dokumentieren (Ökologische Baubegleitung).

B Hinweise

- 1 Fund von Kulturdenkmälern 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 Grundwasser Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen dauernde Grundwasserabsenkungen nicht vorgenommen werden; bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht entstehen. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind beim Landratsamt anzumelden und sind genehmigungspflichtig.

- 3 Baugrunduntersuchungen Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Im Plangebiet befindet sich unter der Lößlehm-Deckschicht vermutlich die Arienkalk-Formation. Bei der Arienkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die Gefahr möglicher Baugrundhebungen sowie auf potentiell betonangreifendes Grund- und Schichtwasser wird verwiesen. Ein bauwerkspezifisches Baugrund- und Gründungsgutachten ist zum Bauantrag vorzulegen. Es wird empfohlen, für das Gutachten ein in der Ölschieferthematik erfahrendes Ingenieurbüro zu beauftragen.

- 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, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. 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:

- die Bebauungsplanänderung Seracher Straße (Hohenkreuz) (360) Lageplan vom 16.09.1954/29.09.1954 Inkrafttreten am 14.01.1955
- den Bebauungsplan Seracher Straße/Hohenkreuzweg (325) Lageplan vom 15.06.1951/12.12.1951 Inkrafttreten am 09.05.1952

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1 Im Plangebiet sind nur Pult- und Flachdächer mit einer Neigung bis max. 15° zulässig. Untergeordnete Dachflächen sind auch als Flachdächer zulässig.
1.2 Die Verkleidung baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen ausgeführt wird. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.
1.3 Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn allseitig ein Mindestabstand von 1,5 m zum Dachrand eingehalten wird.
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 un bebauten 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 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzusichern.
3.2 Die un bebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke und die Oberflächen unterirdischer Anlagen, jeweils mit Ausnahme der Erschließungs- und Terrassenflächen 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 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauem über 2,0 m sind unzulässig.
3.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen in Form von Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen bis 1,5 m Höhe zulässig. Bei der Pflanzung von Schnitthecken muss ein Mindestabstand von 0,5 m von öffentlichen Flächen eingehalten werden. Zusätzlich zu Schnitthecken sind um mindestens 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.

- 3.5 Sichtschutzeinrichtungen zum Schutz gegen seitlichen Einblick in Wohnterrassen sind nur als Hainbuchenhecken oder Holzsichtblenden bis zu einer Höhe von max. 2,2 m und einer Länge bis zu 2,5 m zulässig. Alternativ dazu sind Gerätehütten (Gartenschränke) mit einer Höhe von 2,2 m, einer Länge von 3,0 m und einer Breite von 1,2 m in diesem Bereich des Gebäudes zulässig. Die Standorte für die Sichtschutzeinrichtungen und die Gartenschränke sind auf die erforderlichen Feuerwehrtstell- oder Anleierterrassen abzustimmen.
3.6 Die Verwendung von Betonfertigteilen für Einfriedungen ist unzulässig.

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

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

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

- 5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 6.1 Für freifinanzierte Wohnungen erhöht sich die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit.

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 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,4

EFH = N...

H = 10,80



Umgrenzung von Flächen für Terrassen und Balkone (T+B)



Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Alteinrichtung)



Straßenverkehrsflächen



Ein- und Ausfahrbereich



Pflanzgebot für Einzelbäume



Kenzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmisionen zu treffen sind



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Mit Gerechten (gr) zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



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



Abgrenzung von unterschiedlichen Zuordnungen (Gefällerrichtung, besondere bauliche Vorkehrung gegen Verkehrsimmisionen (ii))



Pultdach



Höhenlinie mit Meterangabe über Normalnull



bestehende Böschung



STADT ESSLINGEN AM NECKAR STADTPLANUNGSAMT logo and title.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften SERACHER STRASSE / SCHLOSSWIESENWEG (SÜDLICHER TEIL) 934

im Planbereich 12 „Hohenkreuz“ gez. Daniel Fluhrer LtD. Stadtbauirektor
Plandatum 03.11.2017

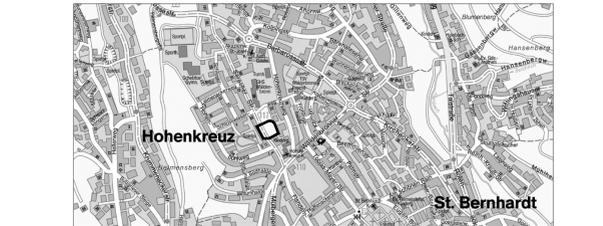


Table with 2 columns: Auslage, Satzungsbeschluss, Ausfertigung. Dates and locations are provided.

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 14.07.2018, Nr. 160
gez. W. Wallbrecht Bürgermeister