

Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)	0,3	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen : Maximale Höhe der Gebäudeoberkante in Meter über EFH (siehe Textteil Nr. A 1.2)	Hmax= 7,2	
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	0	Offene Bauweise
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)		Überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)		Feuerwehr
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche, usw.)
		Verkehrsfäche als Begleitfläche für Straßenbegleitgrün
		Bereich für Ein- und Ausfahrt
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		Kinderspielplatz
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		Mit Fahrrecht zugunsten von Fahrradfahrern zu belastende Flächen Mit Leitungsrecht zugunsten der Netze BW und der Stadtwerke Esslingen zu belastende Flächen
Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)		Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
		Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 2.1)
		Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 2.3)
Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)	EFH=N330,3	Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalnull (siehe Textteil Nr. A 1.1)
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	FD	Flachdach (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.1)
Sonstige Festsetzungen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Sonstige Planzeichen		Höhe über NN (neues System)

Textteil

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 BauGB und BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - Erdgeschossrohfußbodenhöhe**
Die im Plan mit "EFH=N330,3" festgesetzte Höhe ist die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über Normalnull.
 - Maximale Gebäudehöhe**
Die im Plan mit "Hmax= 7,2" festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss der Wand. Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe.
 - Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
 - Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, hochstämmige, vorwiegend heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Bergahorn, Robinie und Winterlinde. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
 - Pflanzgebot für Dachbegrünung**
Flachdächer sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Oberlichter, auskragende Vordächer mit einer Auskragung von mehr als drei Metern sowie Glasdächer. 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). Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (z. B. intensiv begrünte Dachterrassen) oder 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.
 - Pflanzbindung für Einzelbäume**
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, vorwiegend heimische, großkronige Laubbäume zu ersetzen. Der Mindeststammumfang für die Nachpflanzung beträgt STU 20-25 cm.

B Hinweise

- 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.
- Geotechnik**
Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Angulatussandstein-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. Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
- Grundwasserschutz**
Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamts Esslingen erforderlich. 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.
- Artenschutz**
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. 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.
- Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich insbesondere folgende Vorschriften außer Kraft:

- der Bebauungsplan Waldenbronner-/Barbarossastraße (679) Lageplan vom 01.09.1986 Inkraftgetreten am 10.12.1987

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Dachform, Dachneigung**
Für die Dachform und -neigung gilt:
FD = Flachdach bis 5°
 - Dachdeckung**
Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn allseitig ein Mindestabstand von 1,5 m zum Dachrand eingehalten wird.
- Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - 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 abzuschirmen.
 - Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungs- und Stellplatzflächen. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
 - Pkw-Stellplätze sind, soweit diese nicht überdeckt sind, mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen, zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainfugensteinen ist nicht zulässig.
 - Entlang der Baumreihe am westlichen Rand des Plangebiets ist die Länge des Stellplatz- und Parkplatzbelags zur Sicherung der bestehenden Bäume auf 4,40 m zu reduzieren (Anschlag). Die Überhangsfläche in einer Länge von 0,60 m ist als Grünfläche zu gestalten. Stellflächen und Fahrflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind wasserundurchlässig zu gestalten und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

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

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

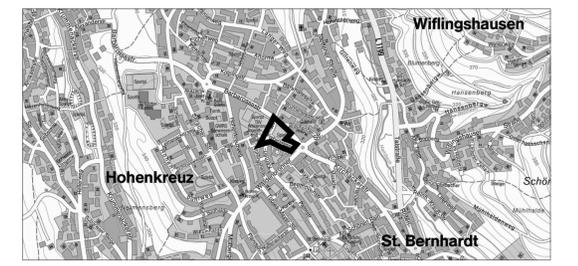
C Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
BARBAROSSASTRASSE / KREBENWIESENWEG
(FEUERWEHRGERÄTEHAUS) 941

Stadtteil 13 "Hohenkreuz" gez. Ratzert
Plandatum 26.02.2019 Stadtplanungsamt



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	09.04.2019	bis	17.05.2019
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	22.07.2019	, TOP	7
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	02.08.2019		
Inkrafttreten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom	15.08.2019	, Nr.	188

gez. W. Wallbrecht
Bürgermeister