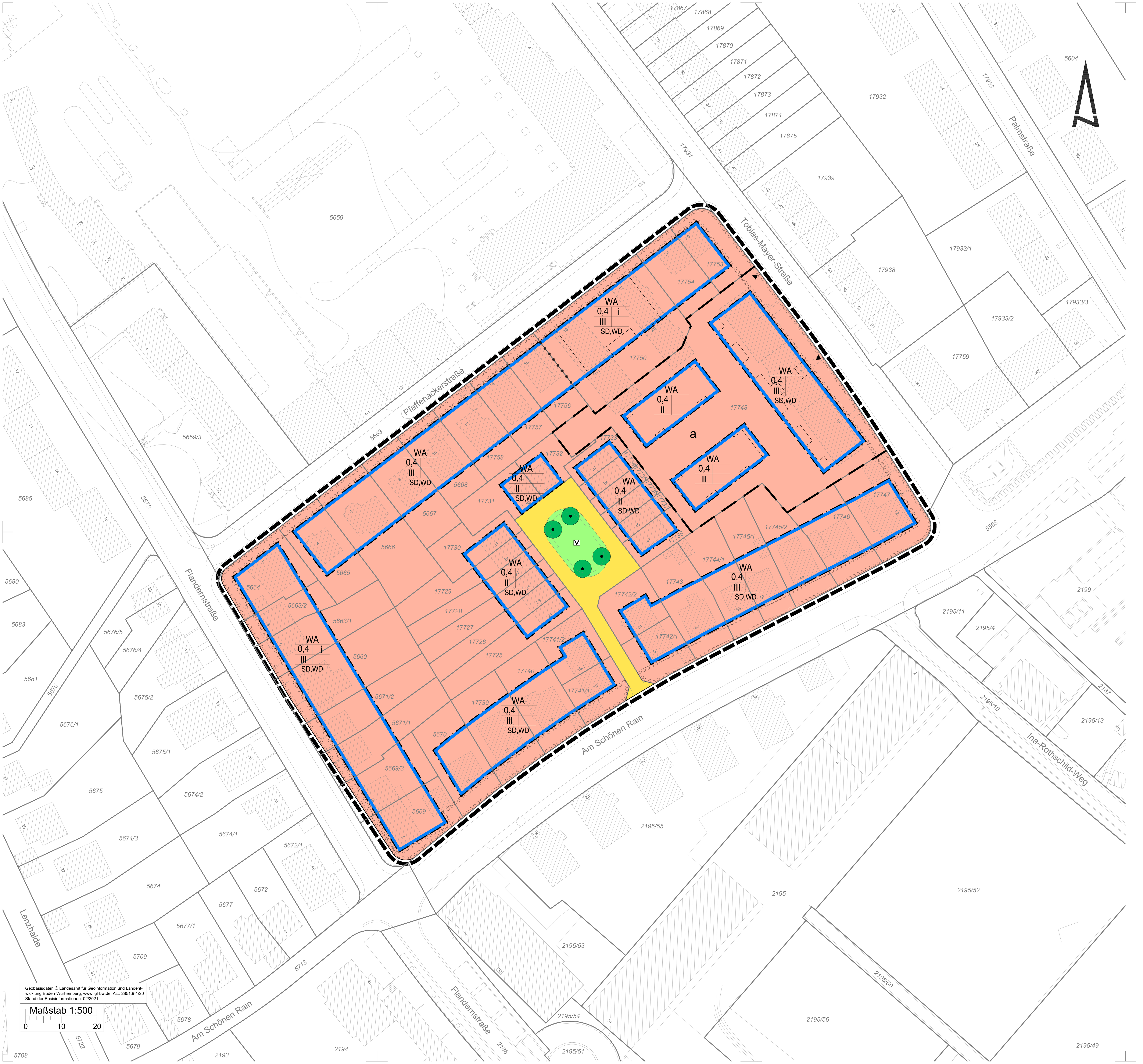


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A 1.1)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

a — Kennzeichnung für Gebiet mit Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(siehe Textteil Nr. A 2.2)

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Verkehrsfläche

▼▲ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V — Verkehrsgrün

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

i — Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmisionen zu treffen sind
(siehe Textteil Nr. A 6.1)

Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen gegen Verkehrsimmisionen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(siehe Textteil Nr. A 7.4)

Pflanzbindung für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A 7.5)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD — Satteldach
(siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1)

WD — Walmdach
(siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1)

Sonstige Festsetzungen

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

Sonstige Planzeichen

Projektierte bauliche Anlagen

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 die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 – 21a BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in Ziffer A 3.1 genannten Anlagen um max. 10 % überschritten werden.

2.2 Weitere Überschreitungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die bauliche Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

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

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen, Gartenschränke und Vordächer auf einer Länge von max. 5,0 m und einer Tiefe von max. 2,5 m überschritten werden.

3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Oberirdische und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen sowie unter der Voraussetzung der Ziffer A 7.4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen zulässig. Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, Hochwasserschutzanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 **Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser, Anlage von Retentionszisternen**

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer) sowie von Belagsflächen ist mit einem Rückhaltevolumen von 35 Liter/m² Belagsfläche bzw. Dachfläche in flachen, max. 0,35 Meter tiefen Verdunstungs- und Versickerungsmulden zurück zu halten, temporär zu speichern und für die Umgebungsbebauung schadlos zu versickern.
Alternativ ist das Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und zeitlich verzögert in die Mischwasserkanalisation abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 35 Liter/m² Belagsfläche bzw. Dachfläche betragen.
Das in den Retentionszisternen zwischengespeicherte Niederschlagswasser ist über einen gedrosselten Ablauf (Retentionsdrossel) in den Mischwasserkanal abzugeben.
Je 250 m² versiegelter Objektfläche ist ein maximaler Anschlusswert von 2,5 l/s zulässig.
Für Ausnahmesituationen ist generell für Verdunstungs- und Versickerungsmulden und Retentionszisternen ein Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation vorzusehen.

6 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 Uhr bis 22:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22:00 Uhr 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 2719:1987-08, insbesondere die hier maßgebliche Tabelle 6 der Ziffer 6.3, hingewiesen (siehe hierzu unter "B Hinweise 7").

	Raumart	Mittelungspegel L_m dB	mittlere Maximalpegel L_{max} dB
3	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 bis 40	40 bis 50
3.2	Büros für mehrere Personen	35 bis 45	45 bis 55
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40 bis 50	50 bis 60

(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 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind mit klein- bis mittelkronigen, hochstämmigen, standortgerechten, stadtklimatisch angepassten 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 nachzupflanzen.

7.2 **Pflanzgebot für Tiefgaragendecken**
Die nicht für Erschließungszwecke oder für Spielplatzflächen in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung auszuführen und gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen.
Schotterflächen sind nicht zulässig.
Die Tiefgaragenüberdeckung muss bei Einschichtbauweisen im Substrat eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 180 l/m² aufweisen (= mindestens 30 Vol. % bis maximal 65 Vol. % gemäß „FLL-Dachbegrünungsrichtline 2018", Herstellernachweis erforderlich).
Mindestens 20 % der Flächen sind mit standortgerechten und stadtklimatisch angepassten Laubgehölzen zu bepflanzen.
Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

7.3 **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.
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).
Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünung sind aufgeständert auszuführen, so dass die Funktionsfähigkeit der Begrünung nicht beeinträchtigt wird, die Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau nicht unterschritten wird und die Verdunstungsleistung des begrünten Dachs gewährleistet bleibt (0,35 m Mindesthöhe der Solarpaneele am tiefsten Punkt).

7.4 **Pflanzgebot für Vorgärten**
Die mit Pflanzgebot festgesetzten Vorgartenflächen sind mit standortgerechten, stadtklimatisch angepassten Laubgehölzen sowie mit Stauden und/oder Rasen (kräuterreiche Rasensaatgutmischung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Koniferen sind nicht zulässig.
Befestigte Flächen wie Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 50 % der Vorgartenlänge und -fläche einnehmen.

7.5 **Pflanzbindung für Einzelbäume**
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch großkronige, standortgerechte, stadtklimatisch angepasste Laubbäume zu ersetzen. Der Mindeststammumfang für die Nachpflanzung beträgt STU 18-20 cm.

7.6 **Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume**
Alle vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu unterhalten, sofern sie nicht auf Flächen stehen, die überbaut oder als Zugang, Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen oder durch standortgerechte, stadtklimatisch angepasste Laubbäume zu ersetzen. Auch hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

B 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.

2 **Artenschutz**
Im Rahmen der artenschutzfachlichen/- rechtlichen Beurteilung werden Maßnahmen als notwendig erachtet. Dies sind funktionserhaltende Maßnahmen im Kontext des § 44 Abs. 5 BNatschG, welche als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind und zum Zeitpunkt des Eingriffs ihre wesentliche Funktion bereits erfüllen müssen. Für eine detaillierte Ausführung wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung der GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Mai 2021 verwiesen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden teilweise auf externen Flächen durchgeführt (Friedhof St. Bernhardt).

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahme)
C1 Installation von Nistkästen
Installation von Nisthilfen im räumlich-funktionalen Zusammenhang. Die Auswahl geeigneter Standorte und das Ausbringen der Nisthilfen erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Folgende Hinweise sind zu beachten: Sinnvollerweise werden die Nistkästen nach Osten, also entgegen der Wetterseite, ausgerichtet. Dabei ist jedoch wichtig, dass eine freie Einflugmöglichkeit für die Vögel besteht und die Nisthilfe nicht längere Zeit der prallen Sonne ausgesetzt ist. Auch darf der Kasten nicht nach hinten überhängen, da ansonsten Regen eindringen kann. Zwischen Nistkästen gleicher Bauart sollte, je nach Nahrungsangebot, ein Mindestabstand von 10 - 20 m eingehalten werden.
Unterhaltungspflege: Die Nistkästen werden einmal jährlich im Spätherbst gesäubert, auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft und ggf. repariert/ersetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung
V1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung
Die Zeiten für die Entnahme/Rodung von Gehölzen bzw. von für Fledermäusen als Tagesquartier geeigneten Strukturen (z. B. Gebäude) werden unter Berücksichtigung der Aktivitätsphase der Brutvögel und Fledermäuse auf den Zeitraum von November bis Februar beschränkt.

V2 Gebäudekontrolle
Vor Abriss-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen an Bestandsbauwerken ist eine Gebäudekontrolle durchzuführen. Hierbei kontrolliert eine Fachkraft die betroffenen Gebäude im Vorfeld von Abriss-/Ausbaumaßnahmen hinsichtlich potenzieller Winterquartiere bzw. Fledermäusen bzw. gebäudebrütenden Vogelarten. Falls bei der Gebäudekontrolle keine Nachweise erfolgen, kann mit Baumaßnahmen begonnen werden.
Gebäudekontrolle Anfang November – Mitte Februar
Da die Gebäude z. T. Potenzial für Winterquartiere bieten, ist bei Abriss während des angegebenen Zeitraums zuvor eine Gebäudekontrolle durchzuführen. Bei Positivnachweis sind weitere Maßnahmen zu definieren (z. B. Installation von Fledermaus-Winterquartieren). Die ökologische Baubegleitung stimmt ggf. den Baubeginn mit dem Auftraggeber und der unteren Naturschutzbehörde ab.
Gebäudekontrolle Mitte Februar – Ende Oktober
Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen können Einzelquartiere bspw. in Spalten an Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Während der Brutzeit von Vögeln können Nistplätze an Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind mehrere Begehungen erforderlich, um die Anwesenheit von Individuen zu prüfen. Die ökologische Baubegleitung stimmt bei Nachweis ggf. den Baubeginn mit dem Auftraggeber ab.

Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Hierzu gehören eine ökologische Baubegleitung, ein Monitoring sowie ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.
Durch eine ökologische Baubegleitung wird sichergestellt, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen durchgeführt, unnötige Beeinträchtigungen und Beschädigungen vermieden werden und die ökologische Funktionalität weiterhin erfüllt wird. Auf diese Weise soll eine hohe Maßnahmeneffizienz erreicht werden.

In den folgenden Fällen ist die ökologische Baubegleitung mit einzubeziehen:
V 2 Gebäudekontrolle und C 1 Installation von Nistkästen

3 **Grundwasser**
Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung ist durchzuführen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher 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.

4 **Entwässerung**
Entwässerungsanlagen sind so zu bemessen, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Eine Ableitung auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis). Ausnahmen gelten für kleine Grundstücke bis 800 m2 abflusswirksamer Fläche.

5 **Geotechnik**
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Arietenkalk-Formation und der Angulatensandstein-Formation an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Arietenkalk-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens ist eine ingenieurgeologische Beratung, insbesondere zur Ölschieferthematik, einzuholen.

Darüber hinaus sind auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro durchzuführen.

6 **Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

7 **Richtlinien**
Die VDI 2719:1987-08 und die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.
Zudem kann die VDI 2719:1987-08 über Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin und die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 über die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, bezogen werden.

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans tritt in seinem räumlichen Geltungsbereich insbesondere folgende Vorschrift außer Kraft:

- der Staffelbauplan der Umgebung Burg, Kaserne, Schloss Hohenkreuz u. der Gewande Helmensberg, Leimenäcker u. Seewiesen (234)
  Lageplan vom 15.11.1931/17.06.1932/16.06.1933/18.06.1934
  Inkraftgetreten am 30.11.1934

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802).

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:
Flachdach bis 5°
SD = Satteldach 30 – 50°
WD = Walmdach 30 – 50°

1.1.2 Garagen und Stellplatzüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.

1.1.3 Die Dachneigung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich auszuführen.

1.2 **Dachdeckung**

1.2.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur naturrote bis rotbraune und grauschwarze Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig. Eine Begrünung ist ebenfalls zulässig.

1.2.2 Die Art der Dachdeckung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich auszuführen.

1.2.3 Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn allseitig ein Mindestabstand von 1,5 m zum Dachrand eingehalten wird.

1.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

1.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an geneigten Dächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht breiter sind als die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand und allseits von Dachfläche umschlossen sind.

1.3.2 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,5 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut) mindestens 0,8 m (waagrecht gemessen) Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

1.3.3 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,5 m sein.

1.3.4 Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

1.4 **Materialien und äußere Gestaltung**

1.4.1 Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.4.2 Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

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 sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.

3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten 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 abzuschirmen.

3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünflächen/Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungs-, Terrassen- und Stellplatzflächen.
Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

3.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor oberirdischen Garagen (mit Ausnahme von Ein-/Ausfahrten der Tiefgaragen), 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.
Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

3.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen, als Mauern 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.

3.5 Einrichtungen zum Schutz gegen seitlichen Einblick in Wohnterrassen zwischen Reihen- oder Doppelhäusern sind nur als Hecken oder Holzsichtblenden bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge bis zu 3,0 m zulässig. Alternativ dazu sind Gerätehütten (Gartenschränke) mit einer Höhe von 2,0 m, einer Länge von 3,0 m und einer Breite von 1,2 m in diesem Bereich des Gebäudes zulässig.

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

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

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

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

C Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung 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).

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGSAMT

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

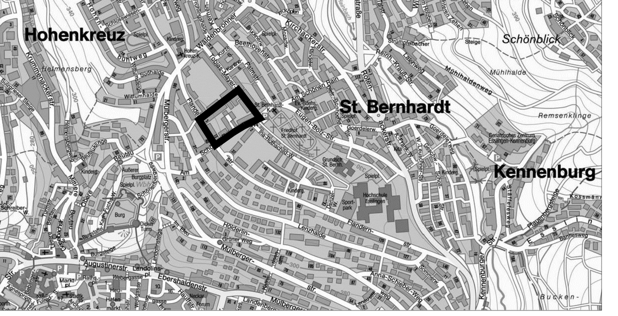
PFAFFENACKERSTRASSE / AM SCHÖNEN RAIN

957

Stadtteil 13 "Hohenkreuz"

Plandatum 15.10.2021

gez. Ratzer
Stadtplanungsamt



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 01.10.2021
i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.12.2021 bis 20.12.2021

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 28.03.2022 , TOP 4

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 08.04.2022

gez. Sigel
Bürgermeister

Inkrafttreten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 28.04.2022 , Nr. 97