



Zeichenerklärung

	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)		Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)		Flächen für die Landwirtschaft (Streuobstwiese)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)		Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
	Grundflächenzahl		Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Geschossflächenzahl		Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmischungen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A 6.1)
	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)		Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
	Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Pflanzgebiet für Vorgärten (siehe Textteil Nr. A 7.3)
	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Pflanzgebiet für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 7.1)
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebiet und Pflanzbindung für Obstbäume (siehe Textteil Nr. A 7.4)
	Überbaubare Grundstücksfläche		Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 7.1)
	Baugrenze		Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche		Satteldach (siehe Textteil Nr. B 1.0)
	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)		Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (siehe Textteil Nr. A 3.1)		Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (siehe Textteil Nr. A 9.1)
	Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Sonstige Festsetzungen
	Verkehrsfächchen mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche) usw.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich		Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Fußweg		Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
	Wirtschaftsweg		Hinweise
	Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB		Längsgefälle
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Höhe über NN (neues System)
	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)		Höhenlinie mit Meterangabe über N.N.
	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		Böschung
	Gartenland		Treppe
	Streuobstwiese		Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt.
			Esslingen am Neckar, den 12.04.1999 Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

<p>Textliche Festsetzungen</p> <p>A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)</p> <p>1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)</p> <p>1.1 Traufhöhe Die tatsächliche Traufhöhe darf höchstens 6 m über dem natürlichen Gelände liegen, wobei diese Traufhöhe auf mindestens der halben Gebäudelänge einzuhalten ist.</p> <p>1.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungselemente mitzuzählen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).</p> <p>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).</p> <p>2.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)</p> <p>2.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsfächchen müssen mindestens 2 m betragen.</p> <p>2.2 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen höchstens 15 m betragen.</p> <p>3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>3.1 In Wohngebäuden sind je nach Planeneintrag je Einzelhaus höchstens 3 bzw. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens 2 bzw. 1 Wohnung zulässig.</p> <p>4.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>4.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.</p> <p>5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>5.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (lf) können nur in beschränkter Weise und in Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.</p>	<p>6.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>6.1 Bei den mit dem Planzeichen "T" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmischungen 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.</p> <p>7.0 Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)</p> <p>7.1 Pflanzgebiet und Pflanzbindung für Einzelbäume Die durch Pflanzgebiet 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. Abgange Bäume sind durch standortgerechte, heimische hochstämmige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.</p> <p>7.2 Pflanzgebiet und Pflanzbindung für "Private Grünfläche: Streuobstwiese" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB) Die "Private Grünfläche: Streuobstwiese" sind mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 200 m² zu bepflanzen (Obstgehölze und Wildobstarten). Die Pflanzung ist dauernd zu erhalten. Abgange Bäume sind zu ersetzen.</p> <p>7.3 Pflanzgebiet für Vorgärten Die mit Pflanzgebiet belegten Vorgartenflächen sind als Grünfläche anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Koniferen sind nicht zulässig. Erdreichliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 50 % der Vorgartenfläche einnehmen.</p> <p>7.4 Pflanzgebiet und Pflanzbindung für Obstbäume Die mit Pflanzgebiet und Pflanzbindung für Obstbäume belegten Flächen sind mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 200 m² zu bepflanzen (Obstgehölze und Wildobstarten). Die Pflanzung ist dauernd zu erhalten. Abgange Bäume sind zu ersetzen.</p> <p>8.0 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</p> <p>8.1 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.</p>	<p>8.2 Sonstige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die höher oder tiefer als 1,00 m sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>9.0 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>9.1 Die mit "L" gekennzeichneten Bereiche unterliegen der Verordnung des Landratsamtes Esslingen über das Landschaftsschutzgebiet "Esslingen" vom 16.07.1990 (Teil D).</p> <p>B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)</p> <p>1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>1.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel- oder ziegelähnliche Materialien zulässig.</p> <p>1.2 Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 30° zulässig.</p> <p>1.3 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.</p> <p>1.4 Garagen können mit Sattel-, oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zumindest externiv zu ersetzen.</p> <p>1.5 Dachaufbauten und Dachenschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen.</p> <p>1.6 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dachenschnitte zulässig.</p> <p>1.7 Dachaufbauten, Zwergebiebel und Dachenschnitte müssen von den Gebäudewänden mindestens 1,50 m Abstand haben. Von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachstuhl) sind Dachaufbauten und Dachenschnitte mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchfallen.</p> <p>1.8 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasieren Oberflächen ist unzulässig.</p> <p>1.9 Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.</p>	<p>2.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)</p> <p>2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brustlingsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.</p> <p>2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.</p> <p>3.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>3.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsmitteln abzuschirmen.</p> <p>3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterschiedlicher Anlagen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Koniferen sind nicht zulässig.</p> <p>3.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasterfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.</p> <p>3.4 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.</p> <p>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.</p> <p>3.6 Als Einfriedigung zum Außenbereich hin ist die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen zulässig. Ergänzend ist ein wetterechtiger Maschendrahtzaun mit Klotzgeflecht und Holzpfosten bis zu einer max. Höhe von 1 m zulässig.</p> <p>4.0 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)</p> <p>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.</p> <p>5.0 Erfordernis eines Kenntnisabverhaltens (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)</p> <p>5.1 Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit zugehörigem Anhang und Abs. 2 LBO ein Kenntnisabverhaltens erforderlich:</p>	<p>1. Gebäude ab 20 m² ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)</p> <p>2. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)</p> <p>3. Öffnungen in Dächern (Anhang Nr. 15)</p> <p>4. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)</p> <p>5. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)</p> <p>6. Stützmauern (Anhang Nr. 47)</p> <p>7. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)</p> <p>8. Stellplätze (Anhang Nr. 65)</p> <p>9. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)</p> <p>10. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)</p> <p>C Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)</p> <p>Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.</p> <p>D Hinweise</p> <p>1.0 Baugrunduntersuchungen Der Untergrund des an einem Südhang liegenden Plangebiets besteht überwiegend aus rotbraunen Tonsteinen des Krollenmergels. Lediglich in der Südoberseite des Baugebiets werden Sandsteine mit Tonsteinzwischenschichten der Stubensandstein-Formation angetroffen. Die künftigen Sandsteinbarke führen örtlich Schichtgründwasser (Brunnen am Stöckenbergweg). Der Krollenmergel neigt vor allem im Verwitterungsbereich in hohem Maße zu Rutschungen. Bei Bauvorhaben sind daher schon während der Planung objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.</p> <p>2.0 Hangwasser Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Hanglage) sind im Plangebiet Quellen oder Hangwasserläufe 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 Wasserzuleitungen ist ein Wasserrechtverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserentnahmen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtverfahren durchzuführen, die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen.</p>	<p>3.0 Verwendungsverbot für Brennstoffe Im gesamten Stadtgebiet gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.</p> <p>E Aufgehobene Vorschriften</p> <p>Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 / 21.01.1972 / 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 Brunnenerwiesen (410) genehmigt am 03.02.1956 <p>F Teilungsgenehmigungen (§ 19 BauGB)</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Camererweg/Stöckenbergweg im Planbereich 40 "Lieberbronn" mit Plan vom 16.08.1999 bedarf die Teilung eines Grundstückes zu mehr Wohnkästen der Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.</p> <p>G Rechtgrundlagen</p> <p>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.</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)</p> <p>Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)</p>
--	---	--	--	---	--

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN
CAMERERWEG / STÖCKENBERGWEG

IM PLANBEREICH 40 "LIEBERBRONN" M 1:500

PLANDATUM: 16.08.1999

geol. Sitk
Oberbaudirektor

Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.1999 bis 03.12.1999

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 22.05.2000, TOP 5

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 26.06.2000

Inkrafttreten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 30.06.2000, Nr. 148

geol. Maßstab
Bürgermeister