

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof",
51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim
Nord" und 111 "Zell"
Lesehilfe zum Teilgebiet 1 "Schnarrenklinge"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Schnarrenklinge vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Schnarrenklinge
Planbereich 37 "Obertal"
Lageplan vom 06.07.1989

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung, bestimmt sind.
Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) sind zulässig ebenso sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
(§ 10 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung, ~~Gewächshäuser~~, Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen sind nicht zulässig.
(§ 10 Abs. 2 BauNVO)
- Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- ~~2.1 Zulässig ist nur ein Gartenhaus je Grundstück. Einschließlich Vordächer und überdachten Terrassen darf eine Baumasse von 25 m³ bzw. 15 m³ nicht überschritten werden.~~

~~2.2 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 15 m³ (Gartenhaus) überbaubaren Grundstückfläche wird innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sondergebiet (Gartenhausgebiet) mit 3 a, die Mindestbreite mit 7,00 m festgesetzt.~~

~~2.3 Auf den Grundstücken unter 3 a Fläche oder unter 7,00 m Breite sind innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch keine Geschirrhütten zulässig.~~

2.4 Die Unterkellerung der Gartenhäuser ist nicht zulässig.

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m³ nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m³ nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m² je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Firstrichtung der Gartenhäuser ist talwärts zu errichten.

4.0 Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

~~4.1 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m³ überbaubaren Grundstücke wird im SO¹ – Gartenhausgebiet – mit 4 a, die Mindestbreite mit 9,50 m festgesetzt.~~

~~4.2 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m³ überbaubaren Grundstücke wird im SO² – Gartenhausgebiet – mit 5 a, die Mindestbreite mit 15,00 m festgesetzt.~~

~~4.3 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m³ überbaubaren Grundstücke wird im SO³ – Gartenhausgebiet mit 5 a, die Mindestbreite mit 11,00 m festgesetzt.~~

~~4.4 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m³ überbaubaren Grundstücke wird im SO⁴ – Gartenhausgebiet – mit 5 a, die Mindestbreite mit 9,50 m, die Mindesttiefe mit 35 m festgesetzt~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m² um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

5.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 5.1 Im Sondergebiet SO₁ bis SO₄ - Gartenhausgebiet - sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.
(§ 12 Abs. 5 BauNVO)

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 6.1 Flächenhaftes Pflanzgebot:
Der Rain entlang den öffentlichen Erschließungswegen ist mit Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 7.1 Flächenhafte Pflanzbindung:
Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit halb- bis hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung, ca. 3 Stück je 2 a zu bepflanzen.

8.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 8.1 In den Bereichen mit Gehängeschutt über gewachsenem Untergrund sind bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Geländes entsprechende Vorkehrungen zu treffen (hinsichtlich der Lage der baulichen Anlage und Umfang der Geländeeingriffe).

- 9.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)
- 9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 9.1.1 Die Außenwände der Gartenhäuser sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun u. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt. Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.
- 9.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig. Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen auszuführen.
- Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.
- Hinweis: Die DIN EN ISO 2813:2015-02 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN EN ISO 2813:2015-02 über die DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden.
- Dachbegrünungen sind generell zulässig.
- 9.1.3 ~~Wohnwagen u. ä. dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt werden. (siehe Ziffer 1.2)~~
- 9.2 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 9.2.1 Außenantennen sind unzulässig.
- 9.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 9.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrassen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen an den Stellplätzen ist unzulässig.
- 9.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäusern, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig; sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen auszuführen.

- 9.3.3 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil wird auf 10 % der Grundstücksfläche begrenzt.
- 9.3.4 ~~Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gartenhauses oder der Geschirrhütte nicht überschreiten. (siehe Ziffer 2.4)~~
- 9.3.5 Die unmittelbare Umgebung der Gartenhäuser (Terrasse) darf nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation der Obstbaumwiesen entsprechen (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Haselnuss, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Holunder, Obstbäume). Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

9.4 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 9.4.1 ~~Einfriedigungen sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 2,00 m zulässig. Die Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Knotenflechtzäune an Holzpfeilen bis zu 1,20 m Höhe auszuführen.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschen-draht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

9.5 Gebäudehöhen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 9.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe mit talseitig 2,20 m und die Firsthöhe talseitig mit 3,00 m festgesetzt.

Hinweise

- 1 Geotechnik/Baugrund
Das Gebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandstein), der Mainhardt-Formation (Obere Bunte Mergel), der Hassberge-Formation (Kieselsandstein) und der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte dort von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Wegen der Gefahr von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei sämtlichen Baumaßnahmen, inklusive Einzelbauvorhaben und baulichen Veränderungen (unter anderem Anbau, Umbau-, Neubau-, Ausbau- und Abrissarbeiten von baulichen Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuser), in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange vor den entsprechenden Baumaßnahmen zu prüfen. Dabei sind Gebäude von innen und außen von einem Fachgutachter zu prüfen. Bei einer Betroffenheit von Arten, sind gegebenenfalls weitere faunistische Kartierungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Bei Gehölzeingriffen sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

3

Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt

werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

4 Waldgefährdung durch Feuer

Die fachgesetzlichen Regelungen des § 41 Landeswaldgesetzes (LWaldG) zur Waldgefährdung durch Feuer sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des § 41 Abs. 2 Satz 1 d) LWaldG wird hingewiesen. Demnach müssen Besitzer mit einem Feuer auf ihrem Grundstück einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einhalten; einer Genehmigung durch die Forstbehörde bedarf es dafür nicht. Zu berücksichtigen ist auch § 41 Abs. 3 LWaldG nachdem brennende oder glimmende Gegenstände im Abstand vom Wald von weniger als 100 Metern nicht weggeworfen werden dürfen.

10.0 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

~~Ziffer 10.1 gestrichen, da die Landschaftsschutzverordnung Esslingen vom 16.07.1990 den Planbereich nicht mehr beinhaltet.~~

Landschaftsschutzgebiet

Das Gebiet tangiert geringfügig das Landschaftsschutzgebiet „Esslingen“ (7 Teilgebiete). Die Vorschriften der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung „Esslingen“ (7 Teilgebiete) vom 16.07.1990, geändert am 20.04.1999 sind entsprechend zu beachten.

Waldabstand

Bei den baulichen Anlagen ist die Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) zu beachten (siehe Hinweis 3).

11.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

12.0 Rechtsgrundlagen

- ~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).~~
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
- ~~— Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).~~

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51).~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof", 51
"Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim Nord" und
111 "Zell"**

Lesehilfe zum Teilgebiet 3 "Kalte Halde"

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Kalte Halde vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Kalte Halde
Planbereich 37 "Obertal"
Lageplan vom 24.04.1987

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind.
[Gewächshäuser \(maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück\), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge \(maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück\) sind zulässig ebenso sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig \(§ 10 Abs. 2 BauNVO\).](#)
- 1.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung, [Gewächshäuser](#), Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, [Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen](#) sind nicht zulässig (§ 10 Abs. 2 BauNVO).

[Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.](#)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 ~~Zulässig ist nur ein Gartenhaus je Grundstück.~~ [\(siehe Ziffer 1.2\)](#)
- 2.2 ~~Auf den Grundstücken ab 6 a Fläche und ab 8,50 m Breite darf die Baumasse einschließlich Vordächern und überdachten Terrassen 25 m³ nicht überschreiten.~~

~~2.3 Auf den Grundstücken unter 6 a Fläche oder unter 8,50 m Breite darf die Baumasse einschließlich Vordächern und überdachten Terrassen 15 m³ nicht überschreiten.~~

2.4 Die Unterkellerung der Gartenhäuser ist nicht zulässig.

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m³ nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundflächen von maximal 10 m² zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m³ nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m² je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Firstrichtung der Gartenhäuser ist talwärts zu errichten.

4.0 Mindestgröße und -breite der Grundstücke (Gartengrundstücke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

~~4.1 Die Mindestgröße der überbaubaren Grundstücke wird mit 3 a, die Mindestbreite mit 8,50 m festgesetzt.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m² um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

5.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Im Sondergebiet – Gartenhausgebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m

und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 **Pflanzgebot**

Der Rain entlang dem Kernenweg ist mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.1 **Flächenhafte Pflanzbindung**

Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit halb- bis hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung, ca. 3 Stück je 2 ar zu bepflanzen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

8.1.1 Die Außenwände der Gartenhäuser sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun u. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt. Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.

8.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. **Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.** ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~

Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.

Hinweis: Die DIN EN ISO 2813:2015-02 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN EN ISO 2813:2015-02 über die DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

8.1.3 ~~Wohnwagen u. ä. dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt werden. (siehe Ziffer 1.2)~~

8.2 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

8.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrassen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen an den Stellplätzen ist unzulässig.

8.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäusern, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig; sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen auszuführen.

8.3.3 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil wird auf 10 % der Grundstücksgröße begrenzt.

~~8.3.4 Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gartenhauses nicht überschreiten. (siehe Ziffer 2.4)~~

8.3.5 Die unmittelbare Umgebung der Gartenhäuser (Terrasse) darf nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation der Obstbaumwiesen entsprechen (z. B. Spitzahorn, Stieleiche, Sommer- und Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Holunder, Obstbäume). Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

8.4 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

~~8.4.1 Einfriedigungen sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 2,00 m zulässig. Die Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Knotenflechtzäune an Holzpfeilen bis zu 1,20 m Höhe auszuführen.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschen-draht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen

Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

8.5 Gebäudehöhen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

8.5.1 Gemessen von natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe mit talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig mit 3,00 m festgesetzt.

Hinweise

1 Geotechnik/Baugrund

Das Gebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandstein), der Mainhardt-Formation (Obere Bunte Mergel), der Hassberge-Formation (Kieselsandstein) und der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte dort von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Wegen der Gefahr von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung

mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei sämtlichen Baumaßnahmen, inklusive Einzelbauvorhaben und baulichen Veränderungen (unter anderem Anbau, Umbau-, Neubau-, Ausbau- und Abrissarbeiten von baulichen Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuser), in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange vor den entsprechenden Baumaßnahmen zu prüfen. Dabei sind Gebäude von innen und außen von einem Fachgutachter zu prüfen. Bei einer Betroffenheit von Arten, sind gegebenenfalls weitere faunistische Kartierungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Bei Gehölzeingriffen sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

- 3 Waldabstand
Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

- 4 Waldgefährdung durch Feuer
Die fachgesetzlichen Regelungen des § 41 Landeswaldgesetzes (LWaldG) zur Waldgefährdung durch Feuer sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des § 41 Abs. 2 Satz 1 d) LWaldG wird hingewiesen. Demnach müssen Besitzer mit einem Feuer auf ihrem Grundstück einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einhalten; einer Genehmigung durch die Forstbehörde bedarf es dafür nicht. Zu berücksichtigen ist auch § 41 Abs. 3 LWaldG nachdem brennende oder glimmende Gegenstände im Abstand vom Wald von weniger als 100 Metern nicht weggeworfen werden dürfen.

- 9.0 Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 9.1 ~~Gestrichen lt. Landschaftsschutzplan vom 16.07.1990~~

Landschaftsschutzgebiet

Das Gebiet tangiert geringfügig das Landschaftsschutzgebiet „Esslingen“ (7 Teilgebiete). Die Vorschriften der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung „Esslingen“ (7 Teilgebiete) vom 16.07.1990, geändert am 20.04.1999 sind entsprechend zu beachten.

Waldabstand

Bei den baulichen Anlagen ist die Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs.

3 Landesbauordnung (LBO) zu beachten (siehe Hinweis 3).

10.0

Rechtsgrundlagen

- ~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).~~
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
- ~~— Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51).~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof",
51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim
Nord" und 111 "Zell"
Lesehilfe zum Teilgebiet 4 "Champagne"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Champagne vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Champagne
Planbereich 17 "Pliensauvorstadt-West"
Lageplan vom 21.01.1993

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Das Sondergebiet wird als Gartenhausgebiet festgesetzt und dient der freizeitlichen Nutzung und Erholung der Gartenbesitzer.
- 1.2 Zulässig sind:
- 1.2.1 Gartenhäuser, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- 1.2.2 Geschirrhütten, die zur Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- [Gewächshäuser \(maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück\), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge \(maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück\) ebenso Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen.](#)
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 1.3.1 Nebenanlagen, die für die Bewirtschaftung der Grundstücke erforderlich sind, jedoch nicht als zusätzliches Gebäude.
- 1.3.2 Der An- oder Einbau eines Aborts, mit einem Trockenklosett (wie sie z. B. in einem Wohnwagen Verwendung finden).
- 1.4 Unzulässig sind:
- 1.4.1 ~~Mehr als 1 Gebäude je Grundstück.~~ [\(siehe Ziffer 1.4.4\)](#)
- 1.4.2 Unterkellerungen der Gebäude.

- 1.4.3 Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen für die Kleintierhaltung ~~und Gewächshäuser~~, soweit sie nicht nach 1.3.1 ausnahmsweise zugelassen werden können.
- 1.4.4 Einrichtungen die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen.

Feuerstellen in Gebäuden, das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen.

Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.

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

- 2.1 ~~Die Baumasse der Gebäude darf 25 m³ umbauten Raumes einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse nicht überschreiten.~~

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m³ nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m³ nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m² je Gartengrundstück nicht überschreiten.

- 3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, § 31 Abs. 1 BauGB)

- ~~3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) wird wie folgt festgesetzt:~~

~~3.1.1 Im SO₁ Größe = 1000 m²~~

~~3.1.2 Im SO₂ Größe = 350 m²~~

~~3.1.3 Im SO₃ Größe = 700 m²~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m² um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

- 4.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 4.1 ~~Für jedes Gartengrundstück ist nur 1 Stellplatz unmittelbar parallel zum Erschließungsweg zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).~~
- 4.2 ~~Ausnahmsweise können die notwendigen Stellplätze entlang der Hohenheimer Straße, nordwestlich des Schutzstreifens zur Abschirmung der Straßenemissionen (pfg_{2,7}) angelegt werden.~~
- Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
- Ausnahmsweise ist im Teilgebiet 4 "Champagne" (Bebauungsplan Nr. 750) der Stellplatz für die Flurstücke Flst. Nrn. 16865 und 16871 nordwestlich der Fläche pfg 2 (Pflanzgebot zur Einbindung und Abschirmung der Hohenheimer Straße) zulässig.
- 5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 5.1 Auf den Grundstücksflächen, die als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienen, ist jegliche sichtbehindernde Nutzung unzulässig, die eine max. Höhe von 0,80 m über Gelände überschreitet. Das betrifft u. a. Anpflanzungen, Einfriedigungen, das Parken von Kraftfahrzeugen usw. Nicht betroffen hiervon werden hochstämmige Einzelbäume.
- 6.0 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.1.1 Auf den privaten Grünflächen – Streuobstwiesen sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 6.1.2 Auf den privaten Grünflächen - Streuobstwiesen - ist Grabeland nicht zulässig.
- 7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1 Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf den privaten Grünflächen folgendes festgesetzt:
- 7.1.1 Die privaten Grünflächen sind entsprechend ihren Funktionen zur Erhaltung

des Landschaftsbildes, Sicherung von Frischluftentstehung, -abfluß und als Lebensraum für Flora und Fauna zu schützen und zu pflegen. Die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Streuobstwiesen, ist wesentlicher Schutzzweck. Diese Flächen bestimmen den landschaftlichen Charakter und sind als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna besonders wertvoll.

Es ist nicht zulässig, auf den privaten Grünflächen die vorhandene Flächennutzung zu ändern. Das Landschaftsbild darf nicht nachteilig verändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft darf nicht auf andere Weise beeinträchtigt werden.

- 7.2 Der landschaftliche und ökologische Wert des Bachlaufes, die landschaftsprägende Charakteristik ist durch naturnahen Ausbau und Pflanzungen wieder herzustellen.
- 8.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 8.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind feste, mit dem Erdboden verbundene Feuerstellen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- 9.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 9.1 Pflanzgebot entlang des Baches (pfg 1).
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen entlang des Champagnebaches sind mit Bäumen und Sträuchern der Arten: Schwarzerle, zweigriffeliger Weißdorn, Holunder, Heckenkirsche, Schlehe, Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Hartriegel, Purpurweide und Korbweide, zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
- 9.2 Pflanzgebot (pfg 2) zur Einbindung und Abschirmung der Hohenheimer Straße. Die Flächen sind mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Fremdländische Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 9.3 Pflanzbindung für Einzelbäume:
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind besonders wertvolle Bäume (Zustand, Größe und Alter). Sie sind zu schützen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 9.4 Auf den mit flächenhafter Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung ca. 1 Stück je a zu bepflanzen. Die Grundstücksflächen zwischen den Fuß- und Erschließungswegen und der Baugrenze sind mit Ausnahme der

zulässigen Stellplätze, als extensive Wiesenflächen auszubilden und zu pflegen.

10.0 Böschungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

10.1 Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen in Anspruch genommen werden.

Evtl. notwendige Stützmauern sind in örtlich vorkommenden Natursteinen (Stubensandstein) und ausschließlich in Trockenbauweise auszuführen. Betonpflaster, Holzpalisaden usw. sind ausgeschlossen.

11.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

11.1 In den Bereichen mit Knollenmergel und in denen die Hangschuttdecke aus verflossenem Knollenmergel besteht, sind bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Geländes entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

12.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

12.1.1 Die Außenwände der Gebäude sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun o. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt.
Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.

12.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. **Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.** ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln oder ziegelähnlichem Material in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~

Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.

Hinweis: Die DIN EN ISO 2813:2015-02 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

- 12.1.3 Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.
- 12.2 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 12.2.1 Außenantennen sind unzulässig.
- 12.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 12.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen an den Stellplätzen ist unzulässig.
- 12.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen (Stubensandstein) und ausschließlich in Trockenbauweise auszuführen.
- 12.3.3 ~~Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.~~ (siehe Ziffer 2.1)
- 12.3.4 Die unmittelbare Umgebung der Gebäude (Terrasse) darf außer mit Obstbäumen nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen (z. B. Feldahorn, Haselnuß, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Liguster (Rainweide), Gem. Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Feldrose, Weinrose, wolliger Schneeball).
Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.
- 12.3.5 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil der Gartengrundstücke (Grabeland) wird auf max. 10 % der Grundstücksgröße begrenzt.
- 12.4 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 12.4.1 ~~Die Einfriedigung der Gartengrundstücke ist nur entlang den Erschließungswegen, zum Außenbereich und den festgesetzten privaten Grünflächen hin zulässig. Der Abstand zu den Erschließungswegen muß mindestens 2,00 m betragen.
Die Einfriedigung ist als Maschendraht oder Knotenflechtzaun an Holzpfosten bis zu 1,20 m Höhe zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden 10 cm betragen muß.~~

~~Aus landschaftlichen Gründen ist für die tragenden Teile von Einfriedigungen, für Türen und Tore, nur eine Bauweise in Holz zulässig. Eine Einfriedigung der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

12.5 Gebäudehöhen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

12.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe auf talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig 3,00 m festgesetzt.

Hinweise

1 Geotechnik/Baugrund
Das Gebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Löwenstein-Formation (Stubensandstein) und der Trossingen-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Gebiet neigen die anstehenden Gesteine zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte dort von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Wegen der Gefahr von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerb-

ecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter und im Außenbereich zehn Meter breit. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante bzw. ab der Mittelwasserlinie des Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist frei von baulichen oder sonstigen Anlagen, wie beispielsweise Auffüllungen, Zäune, Befestigungen zu halten.

3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei sämtlichen Baumaßnahmen, inklusive Einzelbauvorhaben und baulichen Veränderungen (unter anderem Anbau, Umbau-, Neubau-, Ausbau- und Abrissarbeiten von baulichen Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuser), in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange vor den entsprechenden Baumaßnahmen zu prüfen. Dabei sind Gebäude von innen und außen von einem Fachgutachter zu prüfen. Bei einer Betroffenheit von Arten, sind gegebenenfalls weitere faunistische Kartierungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Bei Gehölzeingriffen sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

4 Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

5 Waldgefährdung durch Feuer

Die fachgesetzlichen Regelungen des § 41 Landeswaldgesetzes (LWaldG) zur Waldgefährdung durch Feuer sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des § 41 Abs. 2 Satz 1 d) LWaldG wird hingewiesen. Demnach müssen Besitzer mit einem Feuer auf ihrem Grundstück einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einhalten; einer Genehmigung durch die Forstbehörde bedarf es dafür nicht. Zu berücksichtigen ist auch § 41 Abs. 3 LWaldG nachdem brennende oder glimmende Gegenstände im Abstand vom Wald von weniger als 100 Metern nicht weggeworfen werden dürfen.

13.0 Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

13.1 ~~Die Abstandregelung des Landeswaldgesetzes (30 m) ist einzuhalten (Bestand und Planung). Innerhalb der Waldabstandszone dürfen keine Gebäude oder Zäune errichtet werden.~~

~~13.2 Die gesamte Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt den Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen am Neckar vom 10.10.1970 zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Grundwassererfassung Weil. Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung (§ 7) für die weitere Schutzzone III wird hingewiesen.~~

Waldabstand

Bei den baulichen Anlagen ist die Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) zu beachten (siehe 6.7).

14.0 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

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

15.0 Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Champagnerstraße im Planbereich 17 "Pliensauvorstadt-West", gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Stgt. vom 07.04.1975, Nr. 13-2210-17-Esslingen
- den Bebauungsplan Ruiter Strafe, gen. d. Erl. d. Reg. Präs. N.W. vom 31.07.1959, Nr. I 5 HO-2207-62-Esslingen/6

16.0 Rechtsgrundlagen

~~Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)~~

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

~~Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)~~

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

~~Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)~~

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler /
Oberhof", 51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101
"Berkheim Nord" und 111 "Zell"
Lesehilfe zum Teilgebiet 5 "Bildacker"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch dieser Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bildacker vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Bildacker
Planbereich 16 "Pliensauvorstadt-Ost"
Lageplan vom 15.04.1985

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind.
Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) sind zulässig ebenso sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- 1.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung, Gewächshäuser, Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen sind nicht zulässig (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BBauG und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- ~~2.1 Auf den Grundstücken ab 5 ar Fläche und ab 8,50 m Breite ist jeweils nur ein Gartenhaus zulässig. Kleinere Grundstücke dürfen nur mit je einer Geschirrhütte überbaut werden.~~
- ~~2.2 Die Baumasse der einzelnen Gartenhäuser darf einschließlich von Vordächern und überdachten Terrassen 25 m³, die Baumasse von Geschirrhütten 15 m³ nicht überschreiten.~~

- 2.3 Die Unterkellerung der Gartenhäuser und Geschirrhütten ist nicht zulässig.
- 2.4 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe mit 2,20 m und der Firsthöhe mit 3,00 m festgesetzt.

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m³ nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m³ nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m² je Gartengrundstück nicht überschreiten.

- 3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- 3.1 Die Firstrichtung der Gartenhäuser ist parallel zur Grundstücksgrenze talwärts zu errichten.

- 4.0 Mindestgröße und -breite der Grundstücke (Gartengrundstücke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

- ~~4.1 Die Mindestgröße der überbaubaren Grundstücke wird mit 500 m², die Mindestbreite mit 8,50 m festgesetzt.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m² um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

- 5.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG, § 12 BauNVO)

- 5.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m

und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

6.1 Pflanzgebot für geschlossenen Gehölzbestand

Flächen mit Pflanzgebot für geschlossenen Gehölzbestand sind mit Bäumen und Sträuchern der Arten des Traubeneichen-/Hainbuchenwaldes dicht zu bepflanzen und zu unterhalten (1/3 Bäume wie Birke, Feldahorn, Vogelkirsche, Traubeneiche, Winterlinde, 2/3 Sträucher wie Felsenbirne, Hartriegel, Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Wildrosen).

7.0 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 2 Nr. 25 b BBauG)

7.1 Flächenhafte Pflanzbindung

Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung zu bepflanzen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. §§ 74 LBO)

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

8.1.1 Die Außenwände der Gartenhäuser und ~~Geschirrhütten~~ sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (dunkelbraun usw.). Die Verwendung von Glasbausteinen und Außenwandverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.

8.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig. ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten roten- oder braunen Farbtönen zugelassen.~~

Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.

Hinweis: Die DIN EN ISO 2813:2015-02 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN EN ISO 2813:2015-02 über die DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

8.1.3 ~~Wohnwagen dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt werden.~~
(siehe Ziffer 1.2)

8.2 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

8.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen der Stellplätze ist unzulässig.

8.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäusern, ~~Geschirrhütten~~ und Stellplätzen bis max. 1,00 m zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen oder begrünt auszuführen.

8.3.3 Die unmittelbare Umgebung der Gartenhäuser (Terrasse) darf nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, durch die der landschaftliche Charakter der Obstbaumwiesen nicht verändert wird (z. B. Berg- und Spitzahorn, Stieleiche, Buche, Sommer- und Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Haselnuss, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Salweide, Schwarzdorn, Holunder, Obstbäume). Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzgebote und Pflanzbindung zulässig.

8.4 Einfriedigungen

8.4.1 ~~Einfriedigungen sind als Maschendraht- und Knotenflechtzäune an Holzpfeilen bis zu 1,20 m Höhe auszuführen.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedigung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedigung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

Hinweise

1 Bodenschutz/Altlasten
Das Gebiet wird im östlichen Bereich von der Altablagerung „Böschung

eventuell verfüllt“ tangiert. Die Altablagerung ist auf Beweinsniveau 1 in B-Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei einer Umnutzung in diesem Bereich beziehungsweise Eingriffen in den Boden ist mit einer Entsorgungsrelevanz des Bodenmaterials zu rechnen. Sollten sich bei einem Eingriff in den Boden in diesem Bereich organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz darüber zu informieren.

2 Geotechnik/Baugrund

Das Teilgebiet 5 (Bildacker) befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Löwenstein-Formation (Stubensandstein), der Trossingen-Formation, der Exter-Formation (Rhätkeuper) und der Pylonotenton-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei sämtlichen Baumaßnahmen, inklusive Einzelbauvorhaben und baulichen Veränderungen (unter anderem Anbau, Umbau-, Neubau-, Ausbau- und Abrissarbeiten von baulichen Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuser), in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange vor den entsprechenden Baumaßnahmen zu prüfen. Dabei sind Gebäude von innen und außen von einem Fachgutachter zu prüfen. Bei einer Betroffenheit von Arten, sind gegebenenfalls weitere faunistische Kartierungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Bei Gehölzeingriffen sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

4 Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

5 Waldgefährdung durch Feuer

Die fachgesetzlichen Regelungen des § 41 Landeswaldgesetzes (LWaldG) zur Waldgefährdung durch Feuer sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des § 41 Abs. 2 Satz 1 d) LWaldG wird hingewiesen. Demnach müssen Besitzer mit einem Feuer auf ihrem Grundstück einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einhalten; einer Genehmigung durch die Forstbehörde bedarf es dafür nicht. Zu berücksichtigen ist auch § 41 Abs. 3 LWaldG nachdem brennende oder glimmende Gegenstände im Abstand vom Wald von weniger als 100 Metern nicht weggeworfen werden dürfen.

9.0 ~~Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BBauG)~~

9.1 ~~Das Gartenhausgebiet liegt im Wasserschutzgebiet zum Schutz der Grundwassererfassung Weil (Schutzzone III B) vom 05.10.1970. Die Bestimmungen für das Wasserschutzgebiet sind einzuhalten.~~

Waldabstand

Bei den baulichen Anlagen ist die Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) zu beachten (siehe Hinweis 4).

10.0 Aufgehobene Vorschriften

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

den Bebauungsplan Berkheimer Straße/Bruckenstraße
im Planbereich 16 "Pliensauvorstadt-Ost", genehmigt durch Erlass des
Reg. Präs. Stuttgart
vom 09.03.1984, Nr. 13-2210-15-Esslingen.

11.0 Rechtsgrundlagen

~~— Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom
18.08.1976 (BGBl. I S. 2221), letztmals geändert am 06.07.1979
(BGBl. I S. 949)~~

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel
3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

~~— Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung
von 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)~~

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I

Nr. 176).

- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51).~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof",
51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim
Nord" und 111 "Zell"
Lesehilfe zum Teilgebiet 6 "Bührleshecken"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bührleshecken vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Bührleshecken
Planbereich 46 "Berkheim"
Lageplan vom 23.05.1991

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Das Sondergebiet wird als Gartenhausgebiet festgesetzt und dient der freizeitlichen Nutzung und Erholung der Gartenbesitzer.
- 1.2 Zulässig sind:
 - 1.2.1 Gartenhäuser, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
 - 1.2.2 Geschirrhütten, die zur Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen (§ 10 Abs. 2 BauNVO).

Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) ebenso Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen.
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - 1.3.1 Nebenanlagen, die für die Bewirtschaftung der Grundstücke erforderlich sind, jedoch nicht als zusätzliches Gebäude.
 - 1.3.2 Der An- oder Einbau eines Aborts, wenn wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 1.4 Unzulässig sind:
 - 1.4.1 ~~Mehr als 1 Gebäude je Grundstück.~~ (siehe Ziffer 1.4.4)
 - 1.4.2 Unterkellerung der Gebäude.

1.4.3 Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen für die Kleintierhaltung ~~und Gewächshäuser~~, soweit sie nicht nach 1.3.1 ausnahmsweise zugelassen werden können.

1.4.4 Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen.

Feuerstellen in Gebäuden, das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen.

Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.

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

2.1 ~~Die Baumasse der Gebäude darf 25 m² umbauten Raumes einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse nicht überschreiten.~~

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m³ nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m³ nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m² je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Mindestgröße und -breite der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, § 31 Abs. 1 BauGB)

~~3.1 Die Mindestgröße und -breite der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) wird wie folgt festgesetzt:~~

~~3.1.1 Im SO₁ Größe = 300 m²
Breite = 11 m~~

~~3.1.2 Im SO₂ Größe = 500 m²
Breite = 15 m~~

~~3.1.3 Die Mindestbreite der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) darf im SO₁ bis auf 8,5 m unterschritten werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß die für die Bebauung erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 7 LBO eingehalten werden können.~~

- ~~3.1.4 Ausnahmsweise können geringere Mindestgrößen und -breiten zugelassen werden, jedoch darf eine Grundstücksgröße von 300 m² nicht unterschritten werden.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m² um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

- 4.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauVNO)

- 4.1 ~~Für jedes Gartengrundstück ist nur 1 Stellplatz unmittelbar parallel zum Erschließungsweg zulässig.~~ Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig (§ 12 Abs. 5 BauVNO).

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

- 5.0 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1.1 Auf den privaten Grünflächen - Streuobstwiesen, Wiesen - sind bauliche Anlagen unzulässig.

- 5.1.2 Auf den privaten Grünflächen - Streuobstwiesen, Wiesen - ist Grabeland nicht zulässig.

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

- 6.1 Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf den privaten Grünflächen folgendes festgesetzt:

- 6.1.1 Die privaten Grünflächen sind entsprechend ihren Funktionen zur Erhaltung des Landschaftsbildes, Sicherung der Frischluftentstehung und als Lebensraum für Flora und Fauna zu schützen und zu pflegen. Die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Streuobstwiesen,

Wiesen und der Waldränder ist wesentlicher Schutzzweck. Diese Flächen bestimmen den landschaftlichen Charakter und sind als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna besonders wertvoll. Es ist nicht zulässig, auf den privaten Grünflächen die vorhandene Flächennutzung zu ändern. Das Landschaftsbild darf nicht nachteilig verändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft darf nicht auf andere Weise beeinträchtigt werden.

- 6.1.2 Die extensiv genutzten Wiesenflächen sind aufgrund ihrer Artenvielfalt sowohl für die Flora und bodenlebende Fauna von großer Bedeutung.

Maßnahmen:

- Eine Düngung ist unzulässig
- Es darf nur zweimal jährlich gemäht werden. Das Mähgut kann kompostiert werden, eine extensive Beweidung ist zulässig
- Eine Nutzungsintensivierung sowie ein Umbruch der Wiesen ist nicht zulässig
- Eine Änderung der Bodennutzung (z. B. Verbuschung) ist nicht zulässig
- offene Feuerstätten sind nicht zulässig

- 6.1.3 Die Streuobstwiesen (innerhalb der Waldabstandsfläche) bieten Lebensraum für eine große Zahl von Pflanzen und Tieren. Sie sind Brut-, Nahrungs-, Nist- und Überwinterungsbiotop.

Maßnahmen:

- Eine Düngung ist unzulässig
- Es müssen längere Zeitabstände bei der Mahd (Blühphasen zugelassen) eingehalten werden
- regelmäßiger und behutsamer Pflegeschnitt (Altholzanteil wird zugelassen)
- offene Feuerstätten sind nicht zulässig
- Eine Flächenversiegelung ist unzulässig
- die innerhalb der Waldabstandsfläche vorkommenden Gehölze (Hecken und Strauchgruppen) sind zu erhalten, bzw. durch standortgerechte Arten zu ersetzen

- 7.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind feste, mit dem Erdboden verbundene Feuerstellen nicht zulässig.

- 8.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 8.1 Pflanzbindung für Einzelbäume:
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind besonders wertvolle

Bäume (Zustand, Größe und Alter). Sie sind zu schützen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

- 8.2 Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgänige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung ca. 1 Stück je a zu bepflanzen.

9.0 Böschungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 9.1 Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen in Anspruch genommen werden. Evtl. notwendige Stützmauern sind in örtlich vorkommenden Natursteinen (Stubensandstein) und ausschließlich in Trockenbauweise auszuführen.

10.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 10.1 In den Bereichen mit Knollenmergel und in denen die Hangschuttdecke aus verflorenem Knollenmergel besteht, sind bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Geländes entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

11.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 11.1.1 Die Außenwände der Gebäude sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun o. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt. Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.

- ~~11.1.2~~ Zulässig sind nur Satteldächer. **Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.** ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~

Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem

Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU)
zulässig.

Hinweis: Die DIN EN ISO 2813:2015-02 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN EN ISO 2813:2015-02 über die DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

11.1.3 Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.

11.2 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

11.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

11.3. Gestaltung der unbebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

11.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrassen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen an den Stellplätzen ist unzulässig.

11.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäusern, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen (Stubensandstein) und ausschließlich in Trockenbauweise auszuführen.

11.3.3 ~~Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.~~ (siehe Ziffer 2.1)

11.3.4 Die unmittelbare Umgebung der Gebäude (Terrasse) darf außer mit Obstbäumen nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechen (z. B. Feldahorn, Gem. Waldrebe, Waldhasel, Kornelkirsche, Schlehe, Hundsrose, wolliger Schneeball).
Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

11.3.5 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil der Gartengrundstücke (Grabeland) wird auf max. 10 % der Grundstücksgröße begrenzt.

11.4 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

11.4.1 ~~Die Einfriedigung der Gartengrundstücke ist nur entlang den~~

~~Erschließungswege, zum Außenbereich und den festgesetzten privaten Grünflächen hin zulässig.~~

~~Der Abstand zu den Erschließungswegen muß mindestens 2,00 m betragen.~~

~~Die Einfriedigung ist als Maschendraht- oder Knotenflechtzaun an Holzpfeilen bis zu 1,20 m Höhe zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden 10 cm betragen muß.~~

~~Aus landschaftlichen Gründen wird in den Einfriedigungen für tragende Teile in Türen und Toren, nur eine Bauweise in Holz zugelassen.~~

~~Eine Einfriedigung der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotenflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedigung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedigung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

11.5 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 11.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe auf talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig 3,00 m festgesetzt.

Hinweise

- 1 Geotechnik/Baugrund
Das Gebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Löwenstein-Formation (Stubensandstein), der Trossingen-Formation, der Exter-Formation (Rhätkeuper) und der Pilonotenton-Formation.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Im Gebiet neigen die anstehenden Gesteine zu Rutschungen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte dort von der

Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei sämtlichen Baumaßnahmen, inklusive Einzelbauvorhaben und baulichen Veränderungen (unter anderem Anbau, Umbau-, Neubau-, Ausbau- und Abrissarbeiten von baulichen Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuser), in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange vor den entsprechenden Baumaßnahmen zu prüfen. Dabei sind Gebäude von innen und außen von einem Fachgutachter zu prüfen. Bei einer Betroffenheit von Arten, sind gegebenenfalls weitere faunistische Kartierungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Bei Gehölzeingriffen sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

3

Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

4

Waldgefährdung durch Feuer

Die fachgesetzlichen Regelungen des § 41 Landeswaldgesetzes (LWaldG) zur Waldgefährdung durch Feuer sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des § 41 Abs. 2 Satz 1 d) LWaldG wird hingewiesen. Demnach müssen Besitzer mit einem Feuer auf ihrem Grundstück einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einhalten; einer Genehmigung durch die Forstbehörde bedarf es dafür nicht. Zu berücksichtigen ist auch § 41 Abs. 3 LWaldG nachdem brennende oder glimmende Gegenstände im Abstand vom Wald von weniger als 100 Metern nicht weggeworfen werden dürfen.

12.0

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

und

12.1

~~Die Abstandregelung des Landeswaldgesetzes (30 m) ist einzuhalten~~
(Bestand Planung).

Wasserschutzgebiet

Das Gartenhausgebiet "Bührleshecken" liegt innerhalb der Schutzzone III und III A des Wasserschutzgebiets Schießhaus – Esslingen-Sirnau, das am 31.10.2003 als solches festgesetzt wurde. Es unterliegt somit den Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen. Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung für die weitere Schutzzone III gemäß § 7 wird hingewiesen.

Waldabstand

Bei den baulichen Anlagen ist die Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) zu beachten (siehe Hinweis 3).

13.0 Ordnungswidrigkeiten

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

14.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

15.0 Rechtsgrundlagen

- ~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)~~
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
- ~~— Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof",
51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim
Nord" und 111 "Zell"
Lesehilfe zum Teilgebiet 7 "Stöckenberg"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Stöckenberg vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet 41 "Stöckenberg"
Planbereich 41 "Kimmichweiler"
Lageplan vom 14.08.1989

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind.
Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) sind zulässig ebenso sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
(§ 10 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung, Gewächshäuser, Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen sind nicht zulässig.
(§ 10 Abs. 2 BauNVO)
- Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- ~~2.1 Zulässig ist nur ein Gartenhaus je Grundstück. Einschließlich Vordächer und überdachten Terrassen darf die Baumassen von 25 m³ bzw. 15 m³ nicht überschritten werden.~~
- ~~2.2 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 15 m³ (Gartenhaus) überbaubaren Grundstücksfläche wird innerhalb der Grenze des~~

~~räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sondergebiet (Gartenhausgebiet) mit 3,00 a, die Mindestbreite 8,0 m festgesetzt.~~

~~2.3 Auf den Grundstücken unter 3,00 a Fläche oder unter 8,00 m Breite sind innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Landschaftsschutzgebiet), auch keine Geschirrhütten zugelassen.~~

2.4 Die Unterkellerung der Gartenhäuser ist nicht zulässig.

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m³ nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m³ nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m² je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Firstrichtung der Gartenhäuser ist talwärts zu errichten.

4.0 Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke ([Gartengrundstücke](#))
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

~~4.1 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m³ überbaubaren Grundstücke wird im SO₁ Gartenhausgebiet mit 650 m² festgesetzt.~~

~~4.2 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m² überbaubaren Grundstücke wird im SO₂ Gartenhausgebiet mit 4,00 a, die Mindestdiefe mit 25,00 m festgesetzt.~~

~~4.3 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m² überbaubaren Grundstücke wird im SO₃ Gartenhausgebiet mit 300 m², die Mindestbreite mit 12 m festgesetzt.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m² um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

- 5.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 5.1 Im Sondergebiet SO₁ – SO₃ - Gartenhausgebiet - sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.
(§ 12 Abs. 5 BauNVO)
- Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.1 **Pflanzgebot entlang des Baches**
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen entlang des Baches sind mit Bäumen und Sträuchern der Arten: Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Salweide, Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Hartriegel, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 7.1 Flächenhafte Pflanzbindung:
- Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit halb- bis hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung, ca. 3 Stück je 2 a zu bepflanzen.
- 7.2 Auf den mit Bindung (pfb₁) für die Erhaltung von Gewässern belegten Fläche ist der bestehende Bach dauernd zu unterhalten. Freie Flächen können z. B. mit Salweide, Grauweide, Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Bluthartriegel nachgepflanzt werden.
- 7.3 Auf dem mit Pflanzbindung (pfb₂) belegten Flächen entlang des Baches ist der bestehende Pflanzbestand dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen: Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Salweide, Grauweide, Schwarzpappel, Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Hartriegel.

8.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

In den Bereichen mit Knollenmergel und in denen die Hangschuttdecke aus verflossenem Knollenmergel besteht, sind bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Geländes entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

9.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

9.1.1 Die Außenwände der Gartenhäuser sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z.B. erdfarben, dunkelbraun u.ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt.

Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidung aus Kunststoffen ist nicht zulässig.

9.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig. ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~

Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.

Hinweis: Die DIN EN ISO 2813:2015-02 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN EN ISO 2813:2015-02 über die DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

9.1.3 ~~Wohnwagen u.ü. dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt werden.~~ (siehe Ziffer 1.2)

9.2 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

9.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

9.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

9.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen an den Stellplätzen ist unzulässig.

9.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig; sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen auszuführen.

~~9.3.3 Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gartenhauses nicht überschreiten. (siehe Ziffer 2.4)~~

9.3.4 Die unmittelbare Umgebung der Gartenhäuser (Terrasse) darf nur mit Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation der Obstbaumwiesen entsprechen (Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Holunder, Obstbäume). Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig. Fremdländische Nadelgehölze sind generell nicht zulässig.

9.3.5 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil wird auf max. 10 % der Grundstücksgröße begrenzt.

9.4 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

~~9.4.1 Einfriedigungen sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 2,00 m zulässig. Die Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Knotenflechtzäune an Holzpfeilen bis zu 1,20 m Höhe auszuführen.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschen-draht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

9.5 Gebäudehöhen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

9.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der

Traufhöhe mit talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig mit 3,00 m festgesetzt.

Hinweise

1

110-kV-Leitung der Netze BW

Jegliche Nutzungsänderungen in einem 16m-Schutzbereich rechts und links der Leitungsachse sind mit der Netze BW abzustimmen. Die maximalen zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände in der Schutzzone der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341.

Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken in einem 16m-Schutzbereich rechts und links der Leitungsachse der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.

Es wird von der Netze BW empfohlen, dass mit Bäumen und Sträuchern ein Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen einzuhalten ist, dass um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden bereits bei der Pflanzenauswahl darauf zu achten ist, dass von einer Neubepflanzung von Bäumen im Bereich der Freileitung abzusehen ist und dass die maximale Endwuchshöhe 5,1 m und die Endwuchshöhe im Randbereich der Schutzzone 12,6 m nicht überschreiten soll.

Im Schutzbereich der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mind. 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschlagen zu berücksichtigen.

2

Geotechnik/Baugrund

Das Gebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandstein) und der Trossingen-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Gebiet neigen die anstehenden Gesteine zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A

138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte dort von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter und im Außenbereich zehn Meter breit. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante bzw. ab der Mittelwasserlinie des Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist frei von baulichen oder sonstigen Anlagen, wie beispielsweise Auffüllungen, Zäune, Befestigungen zu halten.

4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei sämtlichen Baumaßnahmen, inklusive Einzelbauvorhaben und baulichen Veränderungen (unter anderem Anbau, Umbau-, Neubau-, Ausbau- und Abrissarbeiten von baulichen Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuser), in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange vor den entsprechenden Baumaßnahmen zu prüfen. Dabei sind Gebäude von innen und außen von einem Fachgutachter zu prüfen. Bei einer Betroffenheit von Arten, sind gegebenenfalls weitere faunistische Kartierungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Bei Gehölzeingriffen sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

5 Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

6 Waldgefährdung durch Feuer

Die fachgesetzlichen Regelungen des § 41 Landeswaldgesetzes (LWaldG) zur Waldgefährdung durch Feuer sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des § 41 Abs. 2 Satz 1 d) LWaldG wird hingewiesen.

Demnach müssen Besitzer mit einem Feuer auf ihrem Grundstück einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einhalten; einer Genehmigung durch die Forstbehörde bedarf es dafür nicht. Zu berücksichtigen ist auch § 41 Abs. 3 LWaldG nachdem brennende oder glimmende Gegenstände im Abstand vom Wald von weniger als 100 Metern nicht weggeworfen werden dürfen.

10.0 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Waldabstand

Bei den baulichen Anlagen ist die Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) zu beachten (siehe Hinweis 5).

11.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

12.0 Rechtsgrundlagen

- ~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)~~
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
- ~~— Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51)~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof",
51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim
Nord" und 111 "Zell"
Lesehilfe zum Teilgebiet 8 "Haarschwärz"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Haarschwärz vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Haarschwärz
Planbereich 28 "Lerchenäcker" und 41 "Kimmichweiler"
Lageplan vom 23.01.1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Das Sondergebiet wird als Gartenhausgebiet festgesetzt und dient der freizeitlichen Nutzung und Erholung der Gartenbesitzer.
- 1.2 Zulässig sind:
 - 1.2.1 Gartenhäuser die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
 - 1.2.2 Geschirrhütten die zur Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen (§ 10 Abs. 2 BauNVO).

Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) ebenso Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen.
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - 1.3.1 Nebenanlagen, die für die Bewirtschaftung der Grundstücke erforderlich sind, jedoch nicht als zusätzliches Gebäude.
 - 1.3.2 Der An- oder Einbau eines Aborts, wenn wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 1.4 Unzulässig sind:
 - 1.4.1 ~~Mehr als 1 Gebäude je Grundstück.~~ (siehe Ziffer 1.4.4)

- 1.4.2 Unterkellerungen der Gebäude.
- 1.4.3 Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Gewächshäuser, soweit sie nicht nach 1.3.1 ausnahmsweise zugelassen werden können.
- 1.4.4 Einrichtungen die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen.

Feuerstellen in Gebäuden, das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen.

Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

- 2.1 ~~Die Baumasse der Gebäude darf 25 m³ umbauten Raumes einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse nicht überschreiten.~~

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m³ nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m³ nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m² je Gartengrundstück nicht überschreiten.

- 3.0 Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Firstrichtung der Gebäude ist talwärts und parallel zur längeren Grundstücksgrenze zu erreichen.

- 4.0 Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, § 31 Abs. 1 BauGB)

- 4.1 ~~Die Mindestgröße und Tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) wird wie folgt festgesetzt:~~

- 4.1.1 ~~Im SO₁~~ ~~Größe = 300 m²~~
~~Tiefe = 35 m~~

4.1.2 Im SO₂ Größe = 400 m²
Tiefe = 50 m

4.1.3 Im SO₃ Größe = 500 m²
Tiefe = 50 m

4.1.4 Im SO₄ Größe = 650 m²
Tiefe = 40 m

4.1.5 Im SO₅ Größe = 600 m²

4.1.6 Im SO₆ Größe = 500 m²
Tiefe = 35 m

4.1.7 ~~Die Mindestbreite der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) wird auf 11 m festgesetzt. Sie darf im SO₁, SO₂, SO₃, und SO₆ bis auf 8,5 m unterschritten werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß die für die Bebauung erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 7 LBO eingehalten werden können.~~

4.1.8 ~~Ausnahmsweise können geringere Mindestgrößen und -tiefen zugelassen werden, jedoch darf eine Grundstücksgröße von 300 m² nicht unterschritten werden.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m² um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

5.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 ~~Für jedes Gartengrundstück ist nur 1 Stellplatz unmittelbar parallel zum Erschließungsweg zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig. (§ 12 Abs. 5 BauNVO)~~

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

6.0 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Auf den privaten Grünflächen - Streuobstwiesen - sind bauliche Anlagen unzulässig.

7.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 **Pflanzgebot zur Hangbefestigung**

Flächen mit Pflanzgebot zur Hangbefestigung sind mit Bäumen und Sträuchern der Arten: Feldahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Liguster, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Schlehen, Wildrosen, Brombeere und Schneeball zu bepflanzen und zu unterhalten.

8.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 **Flächenhafte Pflanzbindung:**

Auf den mit Pflanzbindung (pfb₁) belegten Flächen entlang des Baches ist der bestehende Pflanzbestand dauernd zu unterhalten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen: Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Grauweide, (Bruchweide, Schwarzpappel) Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Hartriegel.

8.2 Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung ca. 1 - 2 Stück je ar zu bepflanzen.

9.0 Böschungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen in Anspruch genommen werden.

- 10.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)
- 10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)
- 10.1.1 Die Außenwände der Gebäude sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun u. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt. Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.
- 10.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. **Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.** ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~
- Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.**
- Hinweis: Die DIN EN ISO 2813:2015-02 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN EN ISO 2813:2015-02 über die DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden.
- Dachbegrünungen sind generell zulässig.**
- 10.1.3 Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.
- 10.2 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 10.2.1 Außenantennen sind unzulässig.
- 10.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 10.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen an den Stellplätzen ist unzulässig.
- 10.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sie sind in örtlich vorkommendem Natursteinen (Stubensandstein) und ausschließlich in Trockenbauweise auszuführen.

~~10.3.3 Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten. (siehe Ziffer 2.1)~~

10.3.4 Die unmittelbare Umgebung der Gebäude (Terrasse) darf außer mit Obstbäumen nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechen (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Holunder). Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

10.3.5 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil der Gartengrundstücke wird auf max. 10 % der Grundstücksgröße begrenzt.

10.4 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

~~10.4.1 Eine Einfriedigung der Gartengrundstücke ist nur entlang den Erschließungs- und Fußwege zum Außenbereich und den festgesetzten Obstbaumwiesen hin zulässig.
Der Abstand zu den Erschließungs- und Fußwegen muß mindestens 2,00 m betragen.
Die Einfriedigung ist als Maschendraht- oder Knotenflechtzaun an Holzpfeilen bis zu 1,20 m Höhe zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden 10 cm betragen muß.
Eine Einfriedigung der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen – ist unzulässig.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotenflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedigung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedigung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

10.5 Gebäudehöhen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

10.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe auf talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig 3,00 m festgesetzt.

11.0 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

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

Hinweise

1 Bodenschutz/Altlasten

Bei dem Gebiet befindet sich im östlichen Bereich die Altablagerung „Haarschwärz“ in unmittelbarer Nähe. Die Altablagerung ist in Gefahrenlage hinnehmbar für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bewertet. Sollten sich bei einem Eingriff in den Boden in diesem Bereich organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz darüber zu informieren.

2 Geotechnik/Baugrund

Das Gebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandstein) und der Trossingen-Formation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Gebiet neigen die anstehenden Gesteine zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte dort von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter und im Außenbereich zehn Meter breit. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante bzw. ab der Mittelwasserlinie des Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist frei von baulichen oder sonstigen Anlagen, wie beispielsweise Auffüllungen, Zäune, Befestigungen zu halten.

4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei sämtlichen Baumaßnahmen, inklusive Einzelbauvorhaben und baulichen Veränderungen (unter anderem Anbau, Umbau-, Neubau-, Ausbau- und Abrissarbeiten von baulichen Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuser), in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange vor den entsprechenden Baumaßnahmen zu prüfen. Dabei sind Gebäude von innen und außen von einem Fachgutachter zu prüfen. Bei einer Betroffenheit von Arten, sind gegebenenfalls weitere faunistische Kartierungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Bei Gehölzeingriffen sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

5

Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

6

Waldgefährdung durch Feuer

Die fachgesetzlichen Regelungen des § 41 Landeswaldgesetzes (LWaldG) zur Waldgefährdung durch Feuer sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des § 41 Abs. 2 Satz 1 d) LWaldG wird hingewiesen. Demnach müssen Besitzer mit einem Feuer auf ihrem Grundstück einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einhalten; einer Genehmigung durch die Forstbehörde bedarf es dafür nicht. Zu berücksichtigen ist auch § 41 Abs. 3 LWaldG nachdem brennende oder glimmende Gegenstände im Abstand vom Wald von weniger als 100 Metern nicht weggeworfen werden dürfen.

Nachrichtliche Übernahme

1

Landschaftsschutzgebiet

Das Gebiet tangiert geringfügig das Landschaftsschutzgebiet „Esslingen“ (7 Teilgebiete). Die Vorschriften der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung „Esslingen“ (7 Teilgebiete) vom 16.07.1990, geändert am 20.04.1999 sind entsprechend zu beachten.

2

Waldabstand

Bei den baulichen Anlagen ist die Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) zu beachten (siehe Hinweis 5).

12.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

13.0 Rechtsgrundlagen

- ~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)~~
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
- ~~— Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51)~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof", 51
"Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim Nord" und
111 "Zell"**

Lesehilfe zum Teilgebiet 9 "Bauernwäldle"

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bauernwäldle vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Bauernwäldle
Planbereich 47 "Zell"
Lageplan vom 24.04.1987

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind. **Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) sind zulässig ebenso sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig (§ 10 Abs. 2 BauNVO).**
- 1.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung, **Gewächshäuser**, Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, **Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen** sind nicht zulässig (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.**
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO).
- 2.1 ~~Zulässig ist nur ein Gartenhaus je Grundstück.~~ **(siehe Ziffer 1.2)**
- 2.2 ~~Die Baumasse der einzelnen Gartenhäuser darf einschließlich Vordächern und überdachten Terrassen 25 m³ nicht überschreiten.~~
- 2.3 Die Unterkellerung der Gartenhäuser ist nicht zulässig.

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m³ nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m³ nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m² je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Firstrichtung der Gartenhäuser ist parallel zur Grundstücksgrenze talwärts zu errichten.

4.0 Mindestbreite und -tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

~~4.1 Die Mindestbreite der überbaubaren Grundstücke wird im SO₁ und SO₂ mit 8,0 m, die Mindestlänge wird im SO₂ (Gartenhausgebiet) mit 30 m festgesetzt.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m² um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

5.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

- 6.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 6.1 Flächenhafte Pflanzbindung
Auf die mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit halb- bis hochstammigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung ca. 3 Stück je 2 a zu bepflanzen.
- 7.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 BauGB)
- 7.1 In den Bereichen mit Knollenmergel und in denen die Hangschuttdecke aus verflossenem Knollenmergel besteht, sind bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Geländes entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- 8.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)
- 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 8.1.1 Die Außenwände der Gartenhäuser sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun u. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt. Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.
- 8.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. **Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.** ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~
- Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.**
- Hinweis:** Die DIN EN ISO 2813:2015-02 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN EN ISO 2813:2015-02 über die DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden.
- Dachbegrünungen sind generell zulässig.**
- 8.1.3 ~~Wohnwagen u. ä. dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt~~

~~werden.~~ (siehe Ziffer 1.2)

8.2 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

8.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen an den Stellplätzen ist unzulässig.

8.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen auszuführen.

8.3.3 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil wird auf 10 % der Grundstücksgroße begrenzt.

~~8.3.4 Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gartenhauses nicht überschreiten.~~ (siehe Ziffer 2.3)

8.3.5 Die unmittelbare Umgebung der Gartenhäuser (Terrasse) darf nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation der Obstbaumwiesen entsprechen (z. B. Spitzahorn, Stieleiche, Sommer- und Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Holunder, Obstbäume).
Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

8.4 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.4.1 Einfriedigungen sind nur entlang des Feldweges Flst.Nr. 2323, in einem Abstand von ca. 2,0 m zulässig. Die Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Knotenflechtzäune an Holzpfosten bis zu 1,20 m Höhe auszuführen. Die Einfriedigungen sind mit heimischen Laubgehölzen locker einzugrünen.

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden

mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

8.5 Gebäudehöhen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 8.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe mit talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig mit 3,00 m festgesetzt.

Hinweise

1 Geotechnik/Baugrund

Das Gebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Arietenkalk-Formation, der Trossingen-Formation, der Angulatensandstein-Formation und der Psilonotenton-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Gebiet neigen die anstehenden Gesteine zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte dort von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrunderhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg ist der

Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter und im Außenbereich zehn Meter breit. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante bzw. ab der Mittelwasserlinie des Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist frei von baulichen oder sonstigen Anlagen, wie beispielsweise Auffüllungen, Zäune, Befestigungen zu halten.

3

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei sämtlichen Baumaßnahmen, inklusive Einzelbauvorhaben und baulichen Veränderungen (unter anderem Anbau, Umbau-, Neubau-, Ausbau- und Abrissarbeiten von baulichen Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuser), in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange vor den entsprechenden Baumaßnahmen zu prüfen. Dabei sind Gebäude von innen und außen von einem Fachgutachter zu prüfen. Bei einer Betroffenheit von Arten, sind gegebenenfalls weitere faunistische Kartierungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Bei Gehölzeingriffen sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

4

Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

5

Waldgefährdung durch Feuer

Die fachgesetzlichen Regelungen des § 41 Landeswaldgesetzes (LWaldG) zur Waldgefährdung durch Feuer sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des § 41 Abs. 2 Satz 1 d) LWaldG wird hingewiesen. Demnach müssen Besitzer mit einem Feuer auf ihrem Grundstück einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einhalten; einer Genehmigung durch die Forstbehörde bedarf es dafür nicht. Zu berücksichtigen ist auch § 41 Abs. 3 LWaldG nachdem brennende oder glimmende Gegenstände im Abstand vom Wald von weniger als 100 Metern nicht weggeworfen werden dürfen.

Nachrichtliche Übernahme

Waldabstand

Bei den baulichen Anlagen ist die Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) zu beachten (siehe Hinweis 4).

9.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

10.0 Rechtsgrundlagen

- ~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).~~
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
- ~~— Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51).~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).