~~Durchgestrichener Text~~ = nicht mehr gültig
Blauer Text = neu hinzugekommen

Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiet Zinken im Stadtteil 34 "Wäldenbronn"
Lesehilfe zum Textteil

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

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Zinken
Planbereich 24 Wäldenbronn
Lageplan vom 24.04.1987

INFORMELLE LESEHILFE

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 oder eine Geschirrhütte je Grundstück.~~ (siehe Ziffer 1.2)

~~2.2 Auf den Grundstücken ab 4 a Fläche und ab 9,00 m Breite darf die Baumasse der Gartenhäuser einschließlich Vordächer und überdachter Terrassen, 25 m³ nicht überschreiten.~~

~~2.3 Auf den Grundstücken unter 4 a Fläche oder unter 9,00 m Breite sind nur Geschirrhütten zulässig; die Baumasse der Geschirrhütten darf 15 m³ nicht überschreiten.~~

2.4 Die Unterkellerung der Gartenhäuser und Geschirrhütten 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 überbaubaren Grundstücke wird mit 3 a Fläche, die Mindestbreite mit 9,00 m und die Mindesttiefe wird mit 30 m festgesetzt.~~

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

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 öffentlichen Erschließungsweg ist mit Gehölzen der

INFORMELLE LESEHILFE

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 Flachen 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.

Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Das verbleibende Defizit von 6.430 Ökopunkten aus dem naturschutzrechtlichen Eingriff wird durch das kommunale Ökokonto der Stadt Esslingen in vollem Umfang kompensiert. Die im Rahmen des Ökokontos auf Flurstück 0-16796/1 im Gewann Untere Häuserhalde durchgeführte Ausgleichsmaßnahme mit der Bezeichnung „Spielplatz Geuernrain“ wird den Eingriffen dieses Bebauungsplans mit 6.430 Ökopunkten zugeordnet.

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 und Geschirrhütten 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

INFORMELLE LESEHILFE

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 Abschrankungen an den Stellplätzen ist unzulässig.

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

~~8.3.3 Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gartenhauses oder der Geschirrhütte nicht überschreiten.~~ (siehe Ziffer 2.4)

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

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

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 Holzpfosten bis zu 1,20 m Höhe auszuführen.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedungen nur in Form von Maschen-

INFOWELLE LESEHILFE

draht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 15 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 ist unzulässig.

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

8.5.1 Gemessen vom Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe talseitig mit 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 Stuttgart-Formation (Schilfsandstein i. w. S.), der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel) und der Hassberge-Formation (Kieselsandstein).
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

INFORMELLE LESEHILFE

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.

5 Anbauverbotszone

An der freien Strecke besteht nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg ein Anbauabstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße. Hier kann im Einzelfall vom Regierungspräsidium Stuttgart eine Ausnahme zugelassen werden. Nicht überdachte Stellplätze, Zaunanlagen und Hecken dürfen auch innerhalb der Anbauverbotszone auf den privaten Grundstücksflächen errichtet werden. Jedoch muss nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen, RPS 2009 geprüft werden, ob aus Sicherheitsgründen vor der Zaunanlagen eine passive Schutzeinrichtung erforderlich ist.

6 Grundwasser

Aus den Festsetzungen als Gartenhausgebiet kann kein Anspruch auf den Bau von Brunnen abgeleitet werden. Der Bau von Brunnen bedarf einer wasser-rechtlichen Erlaubnis; diese kann nicht in Aussicht gestellt werden. Für Bewässerungszwecke ist vorrangig auf die Zwischenspeicherung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zurückzugreifen.

7 Gesetzlich geschützte Biotope

Auf den Flurstücken 0-10096/5, 0-10096/3, 10096/4, 0-10068/1, 0-10066/1, 10065/5, 10065/4 und 0-10065/1 befinden sich Teilflächen des gesetzlich geschützten Biotops „Trockenmauern nördlich Wäldenbronn“ mit der

INFORMATIONSEHILFE

Biotopnummer 172211160018. Ferner ist auf Flurstück 0- 10052 ein Teilstück des gesetzlich geschützten Biotops „Trockenmauern ndl. v. Wäldenbronn (Hainbachtal-Ostseite)“ mit Biotopnummer 172211161153 vorhanden.
Auf den Flurstücken 0-10096/5, 0-10096/3, 10096/4 und 0-10095/2 befinden sind nach § 30 Absatz 2 Nummer 7 BNatSchG gesetzlich geschützte Magere Flachland-Mähwiesen.
Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg dürfen grundsätzlich nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.
Weitere Angaben sind Kapitel 3.3 der Begründung zu entnehmen.
Im Geltungsbereich kommen mehrere Streuobstbäume vor. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 33a Absatz 1 NatSchG sind zu beachten.

9.0 Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 ~~Die Abstandsregelung des Landeswaldgesetzes (30 m) ist einzuhalten.~~

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

Anbauverbotszone
Die Anbaubeschränkungen nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg sind zu beachten.

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 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. I Nr. 226).

~~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

INFORMELLE LESEHILFE

16.03.2026 (GBl. Nr. 44, S. 3).

INFORMELLE LESEHILFE