

BÜRGERMEISTER
Bürgermeister für das Bauwesen

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am gemäß § 10 Baugesetzbuch, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiet Zinken im Stadtteil 34 "Wäldenbronn"

mit örtlichen Bauvorschriften vom **11.11.2025**

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel **1** des Gesetzes vom **27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257)** und von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom **18.03.2025 (GBl. Nr. 25)** in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom **22.07.2025 (GBl. Nr. 71)** wird die Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiet Zinken im Stadtteil 34 "Wäldenbronn" beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das im Plan des Stadtplanungsamtes vom **11.11.2025** umgrenzte Gebiet des Lageplans des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gartenhausgebiet Zinken im Planbereich 24 "Wäldenbronn" (Lageplan vom 24.04.1987, in Kraft getreten am 12.04.1990).

§ 2 Gegenstand der Satzung

Der Bebauungsplan Gartenhausgebiet Zinken im Planbereich 24 "Wäldenbronn" mit örtlichen Bauvorschriften (in Kraft getreten am 12.04.1990) wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO) wird folgendes festgesetzt:
 - 1.1 Im Sondergebiet (SO) sind ergänzend zulässig:
 - Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück)
 - Terrassen

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück)
 - Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen
- 1.2 Im Sondergebiet (SO) sind ergänzend unzulässig:
- Feuerstellen in Gebäuden
 - Das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen
- 1.3 Die Anzahl der Gebäude je Gartengrundstück wird im Sondergebiet (SO) wie folgt neu gefasst: Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.
2. Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO) wird hinsichtlich der Größe der Grundflächen und der Baumasse im Sondergebiet (SO) wie folgt neu gefasst:
- 2.1 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).
- 2.2 Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m³ nicht überschreiten.
- 2.3 Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m² je Gartengrundstück nicht überschreiten.
3. Die Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) werden im Sondergebiet (SO) wie folgt neu gefasst:
- 3.1 Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.
4. Die Festsetzungen hinsichtlich der Lage der Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO) sowie der Größe von Stellplätzen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO) werden im Sondergebiet (SO) wie folgt neu gefasst:
- 4.1 Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 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. Die Festsetzung hinsichtlich der Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 135a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) wird wie folgt ergänzt:
- 5.1 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.
6. Örtliche Bauvorschriften
- 6.1 Die Paragraphenangaben werden wie folgt aktualisiert:
- In Örtliche Bauvorschriften wird "§ 73 LBO" durch "§74 LBO",
 - in Äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO",
 - in Antennen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO",
 - in Gestaltung der unbebauten Grundstücke wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO",
 - in Einfriedigungen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO",
 - in Gebäudehöhen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO",
 - ersetzt.
- 6.2 Hinsichtlich der Dachform wird im Sondergebiet (SO) folgendes ergänzt:
Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.
- 6.3 Die Örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Dachdeckung wird im Sondergebiet (SO) wie folgt neu gefasst:
- 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 (siehe hierzu den Hinweis unter Punkt 7).
 - Dachbegrünungen sind generell zulässig.
- 6.4 Die Örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Einfriedigungen wird im Sondergebiet (SO) wie folgt neu gefasst:
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 15 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 ist unzulässig.

7. Es werden folgende Hinweise ergänzt:
- 7.1 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.
- 7.2 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 in allen Teilgebieten durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 7.3 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.
- 7.4 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 Grundwasser

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

7.8 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 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.

8. Es wird folgende Nachrichtliche Übernahme ergänzt:
- 8.1 Waldabstand
Bei den baulichen Anlagen ist die Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) zu beachten (siehe 7.4).
- 8.2 Anbauverbotszone
Die Anbaubeschränkungen nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg sind zu beachten.
9. Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257).
 - 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 vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25).

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt!
Esslingen am Neckar, den

Hans-Georg Sigel
Bürgermeister