

# TEXTTEIL

zum Bebauungsplanentwurf **"Esslinger Straße / Ludwigstraße"**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt in seinem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan "Esslinger Straße I" außer Kraft (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),  
geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993  
und die Änderung vom 23. 11. 1994
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993
- die Planzeichenverordnung (Planz VO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08. 08. 1995 (GBI. S 617)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen ( BauGB, BauNVO )**

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

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete ( WA 1 und WA 2 ) ( § 4 BauNVO )**

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 BauNVO zugelassen.

#### **1.2 Mischgebiete ( MI 1 und MI 2 ) ( § 6 BauNVO )**

In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig ( § 1 Abs. 5 BauNVO ).

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig ( § 1 Abs. 6 BauNVO ).

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

#### **2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche ( § 19 BauNVO )**

( siehe Eintrag in der Nutzungsschablone )

Ausnahme: In allen Baugebietsteilen kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um max. 0,2 der maßgebenden Grundstückfläche auf die Kappungsgrenze von 0,8 zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch Erdeindeckungen, Begrünung oder sonstige Maßnahmen weitgehend ausgeglichen sind. (§19 Abs. 4 BauNVO)

#### **2.2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche ( § 20 BauNVO )**

( siehe Eintrag in der Nutzungsschablone )

a. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ( Untergeschosse und oberste Geschosse ) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen. ( § 20 Abs. 3 BauNVO )

b. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. ( § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO )

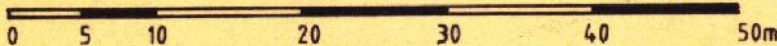


Kreis: Esslingen  
Gemeinde: Deizisau  
Gemarkung: Deizisau

# BEBAUUNGSPLAN

" Esslinger Str. / Ludwigstr. "

M 1/ 500



## Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß: (§ 2 Abs. (1) BauGB)

vom **26.03.95** öffentliche Bekanntmachung am **31.03.95**

Beteiligung der Bürger: (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom — bis — und am **12.06.95**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 (1) BauGB)

vom **26.06.95** bis **11.08.95**

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am **07.11.95**

Öffentlich ausgelegt vom **02.01.96** bis **05.02.96**  
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am **15.12.95**

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 73 LBO )

Gemeinde beschlossen am **16.04.96**

Anzeige bzw. Genehmigung (§ 11 BauGB) beim Landratsamt Esslingen

Vorlagebericht vom **29.04.96**  
Erlaß vom Nr.

In Kraft getreten: (§ 12 BauGB) **20. Sept. 1996**

durch amtliche Bekanntmachung der Anzeige bzw. Genehmigung

Gefertigt:  
Stuttgart, den 13.06.1995/06.11.1995/15.04.1996

Aufgestellt:  
Deizisau, den 13.06.1995/06.11.1995/15.04.1996



Dipl.-Ing. Alfred Hils  
Öffentlich best. Vermessungsingenieur  
Beratender Ingenieur  
Ingenieurbüro für Vermessungswesen

Häuslestr. 28 · 70180 Stuttgart  
Tel. 0711/21001-0 · Fax 0711/21001-11

(Vermessungstechnische Ausarbeitung)

(Städtebau)

## Ausgefertigt:

Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteil war Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates. Die Begründung war beigelegt.



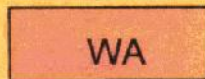
**Schmid**  
Bürgermeister



## ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4, 0,5

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0,8

u.s.w.

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 u. 20 BauNVO  
i.V. mit § 2 LBO)

II, III

- als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

EFH

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (als Höchstmaß)

TH

- Traufhöhe (als Höchstmaß und Mindestmaß)

OK

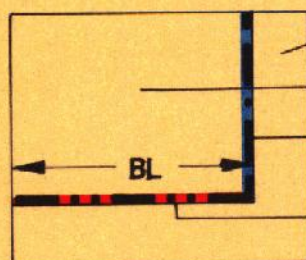
- Dachoberkante als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

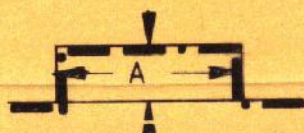


nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)  
(A = Ausnahme entsprechend Textteil)

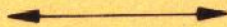
Baulinie (§ 23 Abs. Abs. 1 u. 2 BauNVO)



Begrenzung der Flächen A



Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Firstrichtung der Satteldächer des Hauptbaukörpers



Neigungsrichtung der Pultdächer ( PD ) und geneigten  
Dachflächen ( DF )

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



Straßenfläche

Gehwegfläche oder Fußweg

öffentliche Parkplätze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
- Mischverkehrsfläche

Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

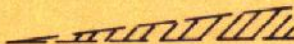
**Ein - und Ausfahrt ( als unverbindlicher Hinweis )**



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche



**Sichtfelder**

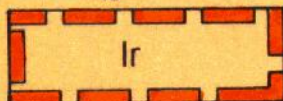


Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Nr. 14 BauGB)



Umspannstation

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ( Gemeinde )

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

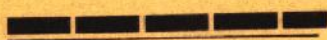


Pflanzgebot für Einzelbäume



Pflanzbindung für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes



### Abgrenzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse)



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ( TH bzw. OK )

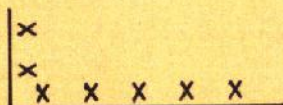
### Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD	Satteldach
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
DF	Geneigte Dachflächen
GT	Gebäudetiefe

### Füllschema der Nutzungsschablone


Baugebiet	Z
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform, DN

### Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)



Flächen, bei deren Bebauung besondere Verkehren gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. (Lärmimmissionen)

### Allgemeine Planzeichen:

431,67	gemessene Höhen ü. NN
(431,67)	festgelegte Höhe ü. NN
≤	kleiner gleich (Höchstmaß)
	bestehende Gebäude



## 2.3 Zahl der Vollgeschosse (z) (§§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO) (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt und wie folgt definiert und beschränkt:

### 2.3.1 Baugebietsteile WA 2 und MI 1 (Dachform Pultdach PD)

$z = III$  3 Vollgeschosse einschließlich des zurückgestaffelten obersten Geschosses oder Vollgeschosses

#### Zurückgestaffeltes Geschoß: (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

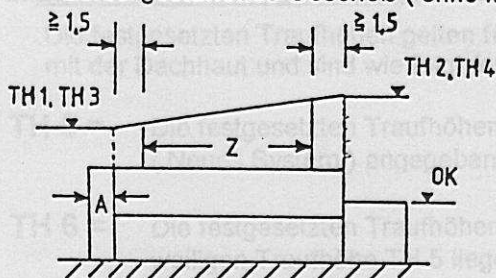
Das jeweils oberste Geschoß oder Vollgeschoß des Gebäudes ist an mindestens 2/3 seiner Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m von den Außenseiten des darunterliegenden Geschosses zurückzustaffeln.

Ausnahmsweise kann eine Zurückstaffelung von mindesten 0,3 m zugelassen werden, wenn dieses Maß von 0,3 m an den beiden Giebelseiten und der mit TH 1 und TH 3 bezeichneten Traufseite eingehalten ist und wenn sich dieses oberste Geschoß in Farbe und Material gegenüber den beiden darunterliegenden Geschossen abhebt.

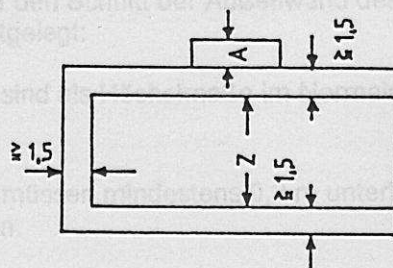
Diese Festsetzung über das "zurückgestaffelte Geschoß" gilt sowohl für ein Vollgeschoß als auch für ein eventuelles oberstes Geschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO.

#### Schemazeichnungen

##### Zurückgestaffeltes Geschoß (ohne Materialwechsel)



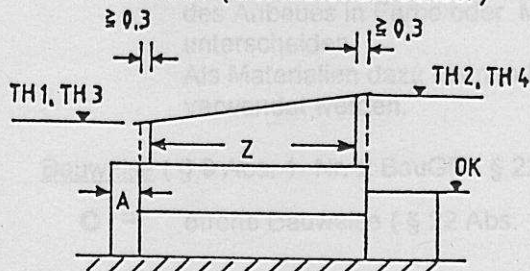
Schnitt



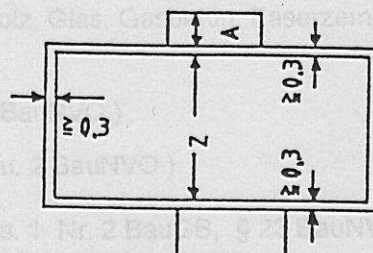
Grundriß

(Beim obersten Geschoß darf die Gebäudewand auf 1/3 der Gebäudeseite bis zur Außenkante des darunterliegenden Geschosses vorgehen).

##### Ausnahme (bei Materialwechsel)



Schnitt



Grundriß

### 2.3.2 Baugebietsteile WA 1 und MI 2 (Dachform Satteldach SD)

$z = II$  2 Vollgeschosse bzw.  $z = III$  3 Vollgeschosse

Ausnahme: In diesen Baugebietsteilen kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe durch den Ausbau bzw. die Nutzung des Dachraumes ein weiteres Vollgeschoß entsteht (§ 16 Abs. 6 BauNVO).



2.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)  
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

2.4.1 Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH)

**EFH =** Die Höhenangaben des Erdgeschoßfußbodens sind im Normalnullsystem (Neues System) als Höchstmaße festgesetzt.

2.4.2 Traufhöhen (TH)

a. Baugebietsteile WA 2 und MI 1 (Dachform Pultdach PD)

Die Traufhöhen sind sowohl als Höchstmaß als auch als Mindestmaß festgesetzt. Sie gelten für den Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut und sind über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) angegeben.

**TH 1 und TH 3 =** Mindest- (TH min.) und Höchstmaß (TH max.) der Traufhöhe des unteren Schnittpunktes des Pultdaches mit der Außenwand des zurückgestaffelten Geschosses.

TH 1 min. = 8,0 m

TH 1 max. = 9,1 m

TH 3 min. = 7,0 m

TH 3 max. = 8,1 m

**TH 2 und TH 4 =** Höchstmaße der Traufhöhe des oberen Schnittpunktes des Pultdaches mit der Außenwand des zurückgestaffelten Geschosses.

TH 2 = 10,7 m

TH 4 = 9,7 m

b. Baugebietsteile WA 1 und MI 2 (Dachform Satteldach SD)

Die festgesetzten Traufhöhen gelten für den Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut und sind wie folgt festgelegt:

**TH 5 =** Die festgesetzten Traufhöhen sind als Höchstmaße im Normalnullsystem (Neues System) angegeben.

**TH 6 =** Die festgesetzten Traufhöhen müssen mindestens 0,2 m unterhalb der jeweiligen Traufhöhe TH 5 liegen.

2.4.3 Dachoberkanten (OK)

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt.

**OK =** Höhen der Dachoberkanten über der Erdgeschoßfußbodenhöhe. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe OK um max 1,0 m zugelassen werden, wenn sich die Außenfassaden des Anbaues in Farbe oder Material gegenüber dem Hauptbaukörper unterscheiden. Als Materialien dazu können Holz, Glas, Gasbeton, Faserzement u.s.w. verwendet werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

**O =** offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Ausnahme:

Im Baugebietsteil MI 1 darf der besonders mit "A" bezeichnete Teil der überbaubaren Grundstücksfläche in seiner Lage entlang der Richtung der Straßenfront verschoben werden. (Auf Ziffer II 2 a "Gliederung der Fassade" wird verwiesen).



4.2 Baulinien ( § 23 Abs. 2 BauNVO )

Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen kann ausnahmsweise in geringem Ausmaß bis max. 1,0 m Tiefe auf 3,0 m Länge je Gebäude zugelassen werden.

Die Erstellung von Arkaden im Erdgeschoß ist zugelassen.

5. Stellung baulicher Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

a. Satteldächer ( SD )

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen ( Firstrichtung ) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

b. Pultdächer ( PD )

Die im Lageplan festgelegte Stellung baulicher Anlagen ist für die Richtung der Dachneigung der Pultdächer maßgebend und gilt nur für den Hauptbaukörper.

c. Geneigte Dachflächen ( DF )

In den mit " TH 6 " bezeichneten überbaubaren Grundstücksteilflächen ist die festgesetzte Richtung der Dachneigung maßgebend und gilt für die dort erstellten Anbauten des Hauptbaukörpers.

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

In den Baugebietsteilen WA 2 und MI 1 sind oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen. Ausnahmsweise dürfen sie bis zu 1,2 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn ihre Garagendecke begrünt ist.

7. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

( siehe Festlegung im Lageplan )

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Die im Lageplan dargestellte Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie die ausgewiesenen Bäume in den Verkehrsflächen sind eine unverbindliche Richtlinie für den Ausbau und die Bepflanzung.

8. Versorgungsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB )  
( entsprechend Festlegung im Lageplan )

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB )  
Höhenlage der Baugrundstücke ( § 9 Abs. 2 BauGB )

Die Baugrundstücke dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,3 m über dem bestehenden Gelände mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs aufgefüllt werden.

Dieses aufgefüllte Gelände ist gegen das angrenzende bestehende Gelände sowie die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen ( max. 1 : 3 ) anzuschütten und gilt als festgelegtes Gelände im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO.

10. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB )

**lr =** Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten.  
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Esslinger Str. ( L 1204 ) und entlang der Neckarstr. ( K 1211 ) die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung ( Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau ) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten.

Nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich und bei Aufenthaltsräumen der Wohn- und sonstigen Nutzung vorzusehen.

Der Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile der Wohn- und Aufenthaltsräume ist für sämtliche Bauteile zu führen, wobei diese entsprechend der DIN 4109 auszubilden sind.



12. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen. ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB )

12.1 Pflanzgebote ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB )

a. Pflanzgebote für Einzelbäume



Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.  
Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.

b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

Pflanzgebot für Freiflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen ( einschließlich Obstbäume ) zu bepflanzen sowie zu begrünen und so zu erhalten.

Pflanzgebot für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,4 m Dicke einzudecken, zu begrünen und so zu erhalten.

Ausnahmsweise sind auf der Garagendecke Anlagen und Einrichtungen wie Terrassen, Kinderspielplätze, Wege u.s.w. zugelassen.

12.2 Pflanzbindung ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB )

Pflanzbindung für Einzelbäume



Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers. ( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB )

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind ( Straßenböschungen ), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

## II. Örtliche Bauvorschriften ( § 74 LBO )

1. Dachgestaltung ( § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO )

1.1 Dachform, Dachneigung ( DF, DN )  
( Entsprechend Eintrag im Lageplan )

1.1.1 Hauptgebäude

**SD =** Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone von 45 ° - 48 ° bzw. von 29 ° - 33 ° zulässig.  
Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen.

**PD =** Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 9° zugelassen.  
Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Bauteilen zugelassen.

**FD =** Es sind nur Flachdächer zugelassen.

**DF =** In den mit " TH 6 " bezeichneten überbaubaren Grundstücksteilflächen sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 9 ° zulässig.  
Die Dachneigung darf jedoch höchstens die jeweilige tatsächliche Dachneigung des Hauptbaukörpers erreichen.



### 1.1.2 Garagen

#### a. Baugebietsteile WA 2 und MI 1 ( Dachform Pultdach PD )

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 6° bis 9° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

#### b. Baugebietsteil WA 1 und MI 2 ( Dachform Satteldach SD )

Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, dürfen nur mit einer geneigten Dachfläche mit einer Dachneigung von mindestens 9° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

Freistehende Garagen dürfen nur mit einem Satteldach von mindestens 20° Dachneigung oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

### 1.2 Dachdeckung

#### a. Satteldächer ( SD ) und geneigte Dachflächen ( DF )

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung in naturrotem oder rotbraunem oder Betondachstein in rotbraunem Farbton zugelassen.

Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

#### b. Pultdächer ( PD )

Im Baugebietsteil MI 1 sind als Dachdeckung sind nur Metalle in silbernen oder grauen Farbtönen zugelassen, wie beispielsweise Titanzinkblech, Aluminium u.s.w.

Spiegelnde und glänzende Materialien sind als Dachdeckung nicht zugelassen.

Im Baugebietsteil WA 2 sind auch begrünte Dachflächen zugelassen.

#### c. Flachdächer ( FD )

Die mit der Höhenfestlegung OK bezeichneten Bereiche sind als Flachdächer herzustellen und zu begrünen.

Ausnahmsweise dürfen Dachterrassen und Pergolen erstellt werden.

### 1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

#### a. Dachaufbauten: ( Schleppgauben und giebelständige Gauben )

Dachgauben sind nur als Schleppgauben oder als giebelständige Gauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform erstellt werden.
- Dachgauben dürfen nur in der unteren Ebene des Daches, bzw. nur in einer Reihe der Dachfläche und nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.
- die Summe der Breiten der Dachgauben darf höchstens 50 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- ihre Breite darf höchstens 2,0 m betragen.
- zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite ( Ortgang ) muß mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mindestens 0,8 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

#### b. Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

#### c. Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel sind nicht zugelassen,

#### d. Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster sind in zwei Ebenen des Daches ( auch oberhalb von Dachgauben ) mit nachstehenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten der Dachgauben und Dachflächenfenster darf in der unteren Reihe der Dachfläche höchstens 50 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- die Dachflächenfenster dürfen nur eine Fläche bis zu 1,0 m<sup>2</sup> aufweisen.
- in der oberen Reihe darf die Summe der Breiten aller Dachflächenfenster höchstens 25 % der jeweiligen Dachlänge betragen.
- die Dachflächenfenster einer Dachfläche müssen untereinander gleichartig ausgeführt und gestaltet sein.



d. Dachüberstände bzw. Dachvorsprünge ( Pultdächer )

Die Dachüberstände der Pultdächer müssen im zurückgestaffelten Bereich mindesten 0,75 m und im übrigen Bereich mindestens 0,5 m betragen.

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

Fassadengestaltung

a. Gliederung der Fassade

Im Baugebietsteil MI 1 ist eine vertikale Gliederung der Fassade der Gebäude an der Straßenseite durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 1,2 m Tiefe und mindestens 2,2 m Breite, jedoch höchstens 8,0 m Breite vorzunehmen.

Diese Gliederung durch Vor- und Rücksprünge muß von der jeweiligen Stirnseite des Gebäudes mindestens einen Abstand von 3,0 m aufweisen.

b. Verkleidung der Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen.

Ausnahme: Holz- oder Metallverkleidungen der Fassaden zugelassen werden, wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Wandfläche beträgt.

Sockelflächen dürfen auch mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden.

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden

Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

3. Werbeanlagen ( § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO )

Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.

Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.

Die Schriftgröße darf maximal eine Höhe von 0,4 m, die Symbolgröße darf maximal eine Höhe von 0,8 m besitzen. Die Länge der Werbeanlagen einer Fassade darf höchstens 1/3 der Wandlänge betragen, wobei eine einzelne Werbeanlage nicht länger als 5,0 m sein darf.

Schriftkästen parallel zum Gebäude sind nicht zugelassen. Aussteckschilder bzw. Ausleger rechtwinklig zur Gebäudewand sind zugelassen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze ( § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO )

Offene private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

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

Einfriedigungen sind nicht zugelassen.

Ausnahme: Drahtzäune ( jedoch nicht entlang der Straßenverkehrsflächen ) zugelassen werden, wenn sie eingegrünt werden.

6. Beschränkung der Gebäudetiefe ( § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO )

**GT =** Die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers ist in den Baugebietsteilen WA 2 und MI 1 auf 11,5 m und in den Baugebietsteilen WA 1 und MI 2 auf 10, 5 m als Höchstmaß beschränkt.

### III. Kennzeichnungen ( § 9 Abs. 5 BauGB )

Umwelteinwirkungen:

Fluglärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, bei der die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - bei den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Fluggeräuschbelastungen um etwa 5 dB(A) überschritten werden.

Der Dauerschallpegel der Fluggeräuschbelastung wurde aus der " Lärmkonturenkarte " (GABl. vom 30. 09. 1993 ) entnommen.



### Verkehrslärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Bereiche entlang der Esslinger Str. ( L 1204 ) und entlang der Neckarstr. ( K 1211 ) als Flächen gekennzeichnet, bei denen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung ( Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ) überschritten werden.

Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind. ( Lärmschutz )

## **IV. Hinweise**

### 1. Fluglärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafen Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von ca. 60 dB (A).

### 2. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Insbesondere ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen, sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird.

### 3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes ( BodSchG ), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

### 4. Baugrunduntersuchungen

Bei Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, da im Plangebiet Auffüllungen und Schlicklinen geringer Tragfähigkeit vorhanden sein können. Weiterhin ist bei Baumaßnahmen, die tiefer als die bisherigen Gründungen reichen, eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

### 4. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist ( § 20 Denkmalschutzgesetz ).

### 5. Pflichten des Eigentümers: ( § 126 Abs. 1 BauGB )

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

### 6. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.

### 7. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

### 8. Niederschlagswasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

### 9. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ( § 74 LBO ) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.