Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Äse~ien~clyu4a&.,5. Juli 2000 über ein

Eschenbach, den 26. Juli

Bürgermeister

Gemeinde Eschenbach, Landkreis Göppingeh

Bebauungsplan "Saure Wiesen"

Fläche Geltungsbereich
ca. 1,09 ha

Abgrenzung

Die genaue Abgrenzung ist aus dem zeichnerischen Teil und der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher geltenden Bebauungspläne außer Kraft.

Bürgermeisteramt

Planverfasser

Planungsgruppe KPS

Freie Architekten BDA und Stadtplaner
SRL Lenaustaffel 6 73728 Esslingen a.N.
Tel. 0711 / 31 54 70 - 0 Fax - 20

Bearbeiter: DiplAng. J. Kleinhans
Gefertigt: 19.05.2000

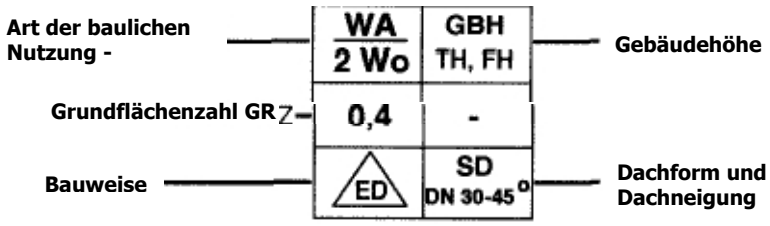
J. Kleinhans

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß § 2 Abs. 1 BauGB	27.04.1999
Frühzeitige Beteiligung der Bürger 3 Abs. 1 BauGB	14.05. bis 2.06.1999 §
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	14.05. bis 2.06.1999
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß § 3 Abs. 2 BauGB	20.05.2000
Offentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	2.06. bis 3.07.2000
Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB	25.07.2000
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses § 10 Abs. 3 BauGB	12.10.2000

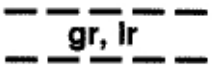
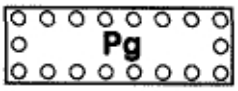
ZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

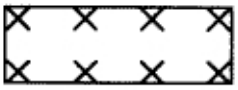


Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngiebiet	§ 4 BauNVO
WA 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wohnungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
FH	Firsthöhe über EFH (Obergrenze) siehe Planeinschrieb	§ 18 BauNVO
TH	Traufhöhe über EFHI (Obergrenze) siehe Planeinschrieb	§ 18 Abs. 4 BauNVO
EFH	Höhenlage baulicher Anlagen - Erdgeschoß-fußbodenhöhe - über Normalnull, siehe Planeinschrieb und Text	§ 9 Abs. 2 BauGB
ED	Offene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	Abweichende Bauweise Bebauung bis zur nördlichen Grundstücks grenze zulässig	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
V	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweck-bestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	dito
Ga, TGGa	Fläche für Nebenanlagen - Garagen, Gemeinschaftstiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO
	Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Gebäudestellung - verbindliche Hauptfirstrichtung / Nebenfirstrichtung -	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
SD	Gestaltung baulicher Anlagen - Satteldach - , s. Textteil	§ 74 Abs. 1 LBO
DN	Gestaltung baulicher Anlagen - Dachneigung 30 - 40 - als Mindest - bzw. Höchstgrenze	§ 74 Abs. 1 LBO
EFH	Höhenlage baulicher Anlagen - Erdgeschoßfußbodenhöhe -	§ 9 Abs. 2 BauGB
	Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Bauweise, Gebäudestellung -	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Zu erhaltende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anzupflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sammelstandort private Müllbehälter	

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)

	Altlastenverdachtsfläche	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

Hinweise

	Bestehende Gebäude; sie genießen Bestandsschutz

Gemeinde-Exemplar

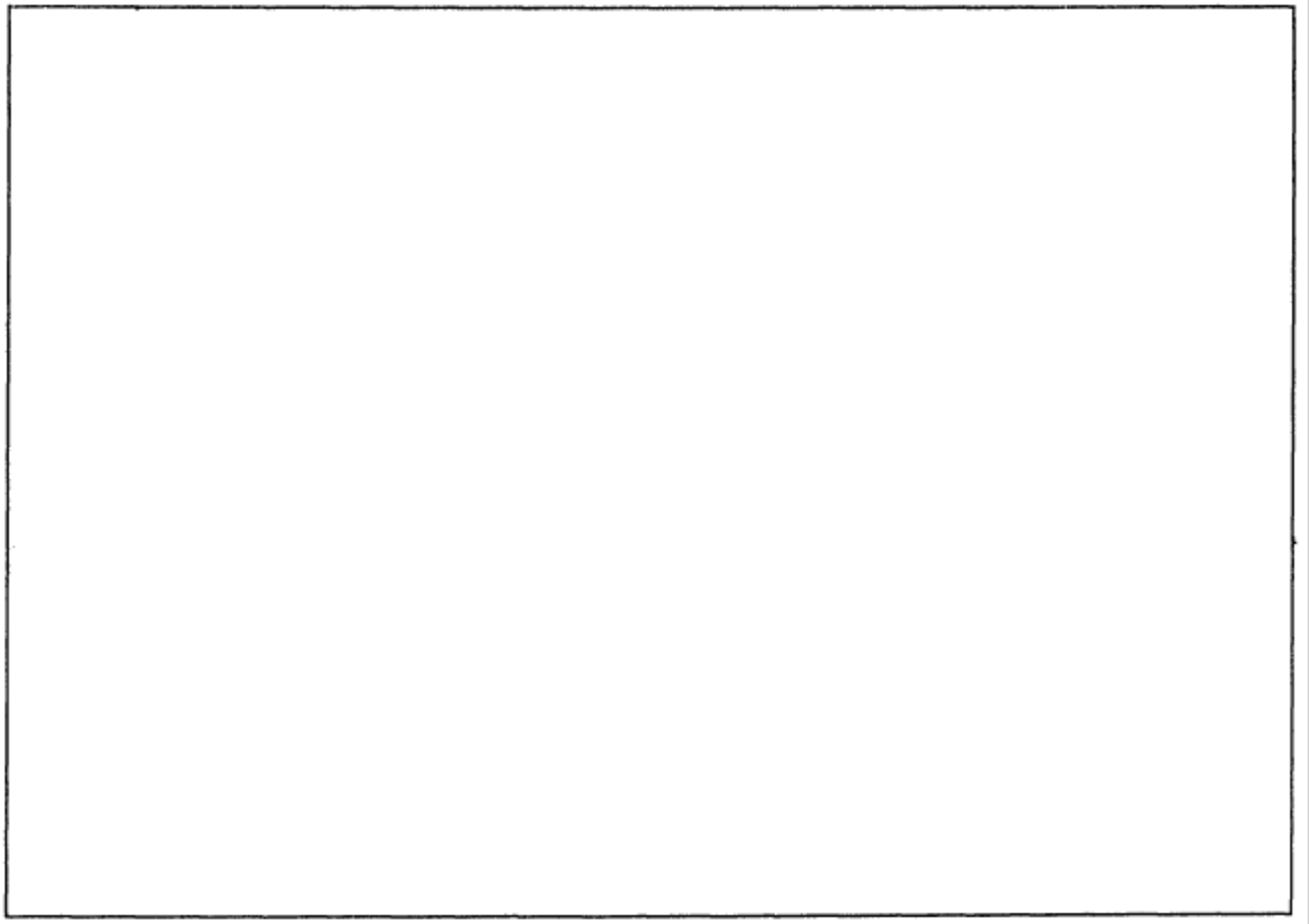
Gemeinde Eschenbach - Landkreis Göppingen

Bebauungsplan "Saure Wiesen"

genehmigt am - 5. OKT. 2000
Landratsamt Göppingen

Inhalt

Planteil
Textteil
Begründung



Planungsgruppe KPS, Lenaustaffel 6, 73728
Esslingen Tel. 0711 / 31 54 70 - 0 Fax 31 54 70 - 20

Textfestsetzungen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind: Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.01.1998, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.4.1993, Planzeichenverordnung (PIanZVO) vom 18.12.1990 und Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, geändert 15.12.1997 (GBI. S. 521)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, WA1) §§ 1, 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 ,zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig ~ (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § ,4 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenlage der Gebäude § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist im Plan - bezogen auf Normalnull (NN) - festgesetzt. Die zulässige EFH der vorhandenen Gebäude ist im Plan entsprechend dem Bestand festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe (Traufhöhe, Firsthöhe)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16,18 BauNVO

2.2.1 Die Gebäudehöhe im WA, WA1 wird als Obergrenze der Traufhöhe und der Firsthöhe bezogen auf die EFH festgesetzt.

2.2.2 Die Traufhöhe wird von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittkante Außenwand / Dachhaut gemessen. Mit den

Traufhöhen dürfen folgende Geschoßzahlen nicht überschritten werden:
- Ein Vollgeschoß bei TH =.4,0 m
- Zwei Vollgeschosse bei TH = 6,5 m

2.2.3 Die Firsthöhe wird von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis zur Firstoberkante gemessen. Mit den festgesetzten Firsthöhen dürfen folgende Geschoßzahlen nicht überschritten werden:
- Ein Vollgeschoß bei FH = 7,8 m
- Zwei Vollgeschosse bei FH = 12,5 m

3.0 Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 19 Abs. 4, 23 Abs. 5 BauNVO,
Gestaltung von privaten Stellplätzen und Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m.
§ 74 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBO

3.1 Oberirdische Garagen und Car-Ports sind, sofern im Plan nicht anderweitig festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze mit Pergolen/Rankgerüsten (nicht überdacht, an allen Seiten offen) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Mit Garagen und mit Stellplätzen mit Pergolen/Rankgerüsten (nicht überdacht, an allen Seiten offen) ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4.0 Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14,19 Abs. 4,-23 BauNVO

Auf jedem Grundstück, aber nur außerhalb der Pflanzgebotsfläche Pg, ist ein Nebengebäude bis 25 cbm umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen o.ä.) sowie ein Kleingewächshaus zulässig.

5.0 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9-Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA, mit Ausnahme des WA1, sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

5.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen und unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,2 m und in einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

7.0 Grünordnung: Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebot, Begrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen und Grundstücke
§ 9 Abe 1 Nr. 10, 15, 20, 25 a und b BauGB, §74 Abs. 1 LBO

7.1 Pflanzgebot Pg - Vorgartenflächen

Die im Plan mit Pg festgesetzten Flächen sind, mit Ausnahme von Stellplatz-, Wege-, Zufahrts-, Freisitz- und vergleichbaren Flächen, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen (siehe hierzu Ziff. 7.2). Sie dürfen weder als Arbeits- und/oder als Lagerflächen genutzt und weder über- noch unterbaut werden. Der Anteil der Stellplatz-, Wege-, Zufahrts-, Freisitz- und vergleichbarer Flächen darf nicht mehr als 50% betragen. Es sind die Pflanzen der Artenliste 2 (s. Anhang) in geschlossener Anordnung zu verwenden.

7.2 Nicht überbaubare / nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als begrünte Freiflächen anzulegen, und zu unterhalten oder hausgärtnerisch zu nutzen. Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum (pro Grundstück jedoch mindestens,zwei Bäume) der Artenliste 1 (Anhang) zu pflanzen. Es sind Halb- und Hochstämme mit 10 bis 12 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu verwenden. Die im Plan auf den Privatgrundstücken festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet. Die Begrünung ist mit heimischen Sträuchern und Stauden entsprechend der Artenliste 3 (s. Anhang) zu ergänzen.

Der die überbaubare Fläche überschreitende Teil von Tiefgaragen ist ausreichend mit Erde zu überdecken - die Schichtdicke der Vegetationsschicht (Substrat) muß mind. 50 cm betragen -, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Zur Begrünung von Tiefgaragen sind geeignete landschaftsgerechte Laubgehölze zu verwenden.

7.3 Baumpflanzungen auf privaten Flächen in den Straßenräumen

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte entlang des Amselweges und der Planstraße A sind mit heimischen Laubbaumarten der Artenliste 1 (Anhang) zu bepflanzen. Es sind Hochstämme (Stammumfang zur Pflanzzeit mind. 20 cm in 1 m Höhe) zu verwenden.

Mit Baum- und Strauchpflanzungen ist ein seitlicher Abstand von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen einzuhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort im Einzelfall sind bis zu 1,5 m zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 Abs. 1 LBO

8.0 Dachgestaltung

8.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung siehe Planeintrag. Ausnahmsweise können andere Schrägdachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Sattel- oder Walmdaches entspricht.

8.2 Dachdeckung: Bei geneigten Dachflächen sind nur Dachziegel in Ton oder Beton in rot bis rotbrauner Farbe zulässig.

8.3 Garagendächer sind nur als Satteldach mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad und als begrüntes Flachdach zulässig.

8.4 Dachrinnen sind nur ohne Verkleidung bzw. Kaschierung zulässig.

8.5 Dachgaupen sind zulässig.. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Der Abstand der Aufbauten und Dachfenster in der Ebene der Dachfläche von Ortgängen, Graten und Kehlen muß mind. 1,2 m, vom Giebel mind. 1,5 m betragen.

8.6 Zwerchgiebel sind nur auf der nach Süden zugewandten Dachseite zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Dachseite in Anspruch nehmen.

9.0 Fassaden

Fassaden sind mit rauhen Oberflächen auszubilden (Putz, Naturstein, Holz). Ihre Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen. Grelle, leuchtende Farben sowie glänzende, spiegelnde Oberflächenmaterialien sind unzulässig.

10.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur straßenseitig an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude in Form von beleuchteten oder unbeleuchteten Einzelbuchstaben (Höhe max. 40 cm) im Erdgeschoß oder auf dem Brüstungsfeld des 1.Obergeschosses zulässig.

11.0 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

12.0 Grundstückseinfriedungen

Es sind nur offene (keine Mauern o. ä.) und lebende Einfriedungen zulässig. Zäu-

ne und vergleichbare Einfriedungen dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen höchstens 1,2 m und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen höchstens 1,5 m (jeweils einschließlich eines Sockels von maximal 0,25 m Höhe) über Gelände hoch sein. Maschen- und Spanndrähte sind nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß ab Vorderkante Bordstein mind. 0,3 m betragen.

13.0 Stellplatzverpflichtung, Stellplatzgestaltung §§ 37, 74 Abs. 2 LBO

13.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung notwendiger Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

13.2 Oberirdische Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z.B. breitfugige Pflaster- bzw. Plattenbeläge, Rasensteine, Schotterrasen)

C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

14.0 Bestehende Gebäude, Nutzungen und Gestaltungen innerhalb des Geltungsbereiches genießen Bestandsschutz.

15.0 Mit dem Bauantrag ist für die Gestaltung.der Außenanlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, bestehende und geplante Bäume (Pflänzbindungen und -gebote), Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen; Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungs- bzw. evtl: Lagerflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen. Die Berücksichtigung der Darstellungen in diesem Plan ist der Baurechtsbehörde bei der Schlußabnahme nachzuweisen.

16.0 Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

17.0 Bodenfunde im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

18.0 Im Plangebiet ist das Flurstücks Nr. 6 als altlastenverdächtige Fläche erfaßt (Kiwi-Nr. 2090). Vor einer Neubebauung des Grundstücks wird der Altlastenver-

dacht aufgeklärt. Dazu wird in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft eine historische Erkundung als Grundlage für die gezielte Entnahme von Bodenproben durchgeführt.

19.0 Eine Begrünung der Fassaden mit heimischen Kletterpflanzen wird empfohlen.

20.0 Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub soll möglichst auf dem Grundstück verwendet werden.

D Anhang

20.0 Artenlisten

Für den Bereich der Pflanzgebote von "Bäumen und Sträuchern" wird

Hochstämmige, standortgerechte

Eiche	Quercus robur / Quercus sessiliflora
Linde	Tilia platyphyllos / Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prinus serotina
Weißbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

1.2 Hochstammobst

"Jakob Fischer" (Apfel)
"Brettacher" (Apfel)
"Hauxapfel"
"Gehrers Rambour"
"Kardinal Bea"

2. Sträucher, Hecken, Laubgehölze

Haselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Gemeiner Hartriegel	Corpus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Vibumum opulus

Wolliger Schneeball	Vibumum lantana
Wildrosenarten	Rosa ssp
Hainbuchen (Hecken)	Carpinus betulu

3. Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung von Rankgerüsten und Pergolen

Trompetenblume	Campsis radicans
Efeu	Hedera helix
Glycine	Wisteria sinensis
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata var. veitchii
Clematis	Clematis tängutica / Clematis vitalba
Knöterich	Fallopia aubertii "Henry"

Anlagen: Begründung gern. §9 (8) BauGB

Aufgestellt: Esslingen, 12.Oktober 1999, jkl. / KPS
Geändert: Ostfildern, 1.Februar 2000, jkl. / KPS
Geändert: Eschenbach, 19. Mai 2000, sl./ Gemeinde Eschenbach