

# **TEXTTEIL DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG "ÖSTLICH DER REULENSTRASSE"**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 (1) BAUGB**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 8 BauNVO sowie Gliederung nach Art der zulässigen Nutzungen - § 1 (4) bis (9) BauNVO**

#### **Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

##### **Im allgemeinen Wohngebiet sind**

zulässig:

- Wohngebäude
- der Gebietsversorgung dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

#### **Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 4 BauNVO**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Unter Beachtung der zuvor genannten Festsetzung sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art - außer Einzelhandelsbetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

ausnahmsweise zulässig:

- maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Einzelhandelsbetriebe

unzulässig:

- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

## **1.2 Höhe der baulichen Anlagen - § 18 BauNVO**

Die zulässige Gebäudehöhe ist durch Eintrag der maximalen Traufhöhe (TH) in den Nutzungsschablonen festgelegt.

Die Traufe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dach. Dabei muss die Höhenlage der Traufe ü. NN bei Satteldächern auf der Vor- und Rückseite identisch sein (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. §16 (2) 4 BauNVO). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf Rohfußbodenhöhe (OKRD) festgesetzt.

## **1.3 Anbaupflicht**

In den Teilbaugebieten WA 2 muss an die durch Symbol gekennzeichneten Grenzen angebaut werden (Doppelhaus).

## **1.4 Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke**

Im allgemeinen Wohngebiet sind in den Teilbaugebieten WA 1 Einzelhäuser erst ab einer Grundstücksgröße von 400m<sup>2</sup> zulässig.

## **1.5 Garagen und Stellplätze - § 12 (6) BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen mindestens 5,00m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

## **1.6 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Im allgemeinen Wohngebiet sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig und bei Doppelhäusern maximal eine Wohnung je Gebäude zulässig.

## **1.7 Pflanzfestsetzungen und -bindungen**

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur als heimische, standortgerechte Laubgehölze und Obstbäume (Hochstamm) zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200qm Grundstücksfläche -sofern nicht vorhanden- ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Pflanzgebotsflächen mit standortgerechten Stauden und Gehölzen heimischer Art zu bepflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind - mit Ausnahmen der Zufahrten - als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

## **1.8 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet § 9 (1a) BauGB i.V.m. - § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB**

Flächen und Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

F4/M4 Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Abwechslungsreiche Heckenpflanzungen mit verschiedenen Wuchsgrößen mit einer Endhöhe von mindestens 2,00 m.

Flächen und Maßnahmen auf privaten Flächen

- Pflanzfestsetzungen und -bindungen gemäß Punkt 1.7.
- Dachbegrünungen gemäß Punkt 2.1.
- Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise gemäß Punkt 2.5.
- Gestaltung der unbebauten Flächen gemäß Punkt 2.6.

## **1.9 Verkehrsanschlussflächen**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die Baugrundstücke höchstens einen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 8,00 m (ohne Ausrundungen gemessen) erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe weitere Anschlüsse an die Verkehrsfläche erfordern.

## **1.10 Nebenanlagen - § 14 BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück eine Nebenanlage als Gebäude mit maximal 10,00 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer maximalen Traufe 2.20 m gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH über NN) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Nebenanlagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind mindestens 2,00 m hinter die Straßenfassade des Hauptgebäudes zurückzusetzen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

### **1.11 Grünordnungsplan**

Für den Bebauungsplan "Östlich der Reulenstraße" gibt es einen Grünordnungsplan. Dieser gilt auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

Die in den Grünordnungsrechtlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes enthaltenen Pflanzgebote und sonstigen Maßnahmen sind entsprechend der Darstellung des Grünordnungsplanes vom 17.03.03 für das Plangebiet auszuführen.

# **TEXTTEIL DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET " ÖSTLICH DER REULENSTRASSE"**

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - § 74 LBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **Gestaltung der Dachflächen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer zulässig. Als Dachdeckung sind rötlich-braune Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen RAL 3000 bis 3005 zulässig.

Für Dachgauben gelten folgende Bestimmungen:

Je Dachseite sind nur Gauben des gleichen Typs zulässig.

Die Breite der Summe aller Gauben je Dachseite darf maximal 50% der Gebäudelänge in Anspruch nehmen.

Die Breite einer Einzelgaube oder eines Dacheinschnittes darf maximal 50% der Gebäudelänge - höchstens jedoch 5,00 m - bemessen.

Dacheinschnitte und Dachgauben auf der gleichen Dachseite eines Gebäudes sind nicht zulässig.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

zur Traufe	mindestens 0,75 m (Dachschräge)
zum First	mindestens 1,00 m (Dachschräge)
zu seitlichen Giebelwänden	mindestens 2,00 m
zu Gebäudetrennwänden	mindestens 1,25 m
zwischen mehreren Gauben	mindestens 1,00 m
in der Dachhöhe (Traufe/First)	maximal 60% der Dachhöhe des Hauptgebäudes

Ausragende Balkone im Dachgeschoss auf der Traufseite eines Gebäudes sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern darf bei den jeweiligen Haushälften der senkrechte Abstand zwischen den Traufen und den Firsten 1,00 m nicht überschreiten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind geneigte Dächer in harter Bedachung sowie als Dachbegrünung zulässig.

#### **Garagen**

Für jedes Wohngebäude mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu erstellen. Für jedes Wohngebäude mit mehreren Wohnungen sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück zu erstellen.

Garagen (auch sogenannte Carports) sind nur mit einem extensiv begrünten Flachdach zulässig.

#### **Gestaltung der Gebäudefassade**

Für die äußere Gestaltung der Gebäudefassaden sind die Materialien Putz, Holz und Werkstein zugelassen. Für untergeordnete Bauteile (z.B. abgesetzte Wandteile, Gesimse, Balkonbrüstungen) können Ausnahmen zugelassen werden.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen als Gebäude können aus Holz oder verputztem Material bestehen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen als Gebäude mit einem maximal 20° geneigten Dach zu verstehen.

## **2.2 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **2.3 Werbeanlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoss eines Gebäudes und bis zu einer Ansichtsfläche von 0,50 m<sup>2</sup> zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen flächig an der Gebäudefassade ohne Größenbeschränkung zulässig. Werbeanlagen als freistehende bauliche Anlage können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von maximal 5,00 m errichtet werden. Werbeanlagen mit beweglicher Beleuchtung, Signalfarben sowie reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

## **2.4 Antennenanlagen**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. Satellitenanlage zulässig.

## **2.5 Gestaltung von Parkierungsflächen - § 74 (3) LBO i.V.m. § 1a (3) BauGB**

Stellplätze für PKWs sind mit einem mindestens 30% wasserdurchlässigen und begrünbarem Belag herzustellen.

## **2.6 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen als Laubholzhecken oder als von Sträuchern umwachsene Maschendrahtzäune bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen auf den nicht bebauten Grundstücksflächen nur versickerungsfähige Befestigungen ausgeführt werden.

Mülltonnenplätze sind allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen, einzugrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

## **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **HINWEISE**

1. Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plangebiet 1. Änderung "Östlich der Reulenstrasse" werden in dessen Geltungsbereich alle früheren bauleitplanerischen Festsetzungen aufgehoben.
2. Aufschüttungen und Abgrabungen jeder Art sind in der Bauvorlage darzustellen.
3. Bauten, die unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels liegen, sind als wasserdichten Wanne fachgerecht auszubilden. Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständige Grundwasserabsenkung darf nicht stattfinden.
4. Sollten bei Erschließungs- oder sonstigen Bauarbeiten Grundwasser auftreten, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu informieren. Von diesem werden dann die weiteren Maßnahmen festgelegt. Sollten im Plangebiet Quellen oder Hangwasseraustritte angetroffen werden, sind diese in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Für die Fassung und Ableitung von Wasseraustritten ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Falls im Baugrundstück vorhandene, wasserführende Drainagen angetroffen werden, ist das daraus resultierende Drainagenwasser, auf Kosten des Bauherrn, in geeigneter Weise abzuleiten (z.B. durch Wiederezusammenschluss an den Anschchnittstellen).
5. Ringdrainagen der Gebäude dürfen nur an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden, wenn keine Versickerung bzw. Ableitung in den Schimmelgraben möglich ist.
6. Sollten im Plangebiet während den Baumaßnahmen Bodenfunde auftreten, besteht deren Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz.
7. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Pflanzplan für das Baugrundstück einzureichen, der die grünleitplanerischen Festsetzungen beinhaltet.

8. Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der Abwasseranlagen wird empfohlen, Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser herzustellen.
9. Die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes "Gebiete um Nürtingen, Neckarhausen und Raidwangen", rechtskräftig seit 21.02.1983, ist zu beachten.
10. Außerhalb des Plangebietes "Östlich der Reulenstraße" sind folgende Maßnahmen als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB vorgesehen:
  - ◆ Die Anlage von einer Rückhaltemulde für Niederschlagswasser auf dem Flurstück Nr. 625. Die Mulde ist extensiv zu pflegen.
  - ◆ Die Renaturierung einer Teilstrecke des Talbachs.

Planungsamt  
27.01.2004-RI