

II Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB

II.2.3 **Höhenlage der Gebäude – § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**

Die Gebäudehöhe wird durch eine maximale Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe gemäß den Eintragungen im Plan begrenzt.

Die zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Rohbaumaß) in Gebäudemitte und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Rohbaumaß) in Gebäudemitte und der Oberkante der Dachhaut.

Die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe über NN, als Höchstwert ist im Plan eingetragen. Diese kann unterschritten werden.

Die angegebene maximale Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| <u>Bäume</u> | |
| - Vogelkirsche | Prunus avium |
| - Obstbäume | alle Sorten als Hochstamm |
| - Stiel-Eiche | Quercus robur |
| - Spitz-Elhorn | Acer platanoides |
| - Esche | Fraxinus excelsior |
| - Traubenkirsche | Prunus padus |
| - Feldahorn | Acer campestre |
| <u>Sträucher</u> | |
| - Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Hasel | Corylus avellana |
| - Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| - Schlehe | Prunus spinosa |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| - Weidenarten | Salix spec. |

Folgende Arten sind beispielhaft:

- Mauerpfeffer (Sedum species)
- Dachwurz (Sempervivum species)
- Thymian (Thymus species)
- Katzenpfötchen (Antennaria species)

III.1 Dachform / Dachneigung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Pro Gebäudeseite sind nur Dachgauben gleichen Typs zulässig. Je Gebäudeseite sind nur Dachgauben oder Dachschneitschnitz zulässig.

Widerkehr (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstschrägung quer zur Hauptfirstschrägung und Verschneidung der Dachflächen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- maximale Breite (Außenkanten): 6,00 m
- Mindestabstand untereinander bzw. zu evtl. Dachgauben: 1,00 m
- Mindestabstand zu den seitlichen Giebelwänden: 3,00 m
- Mindestabstand zum nächst gelegenen First des Dachgedächtes: 0,50 m.

- III.5 Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
Werden Garageneinfriedungen als Flachdach oder mit geringer Dachneigung bis einschließlich 12° hergestellt, müssen diese extensiv begrünt werden (vgl. bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer II.9).
- III.6 Grundstückseinfriedigungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
Einfriedigungen sind ausschließlich auf lebende Einfriedigungen wie freiwachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister etc. beschränkt. Darin eingezogene Drahtzäune sowie Holzzlattenzäune bis jeweils 1,20 m Höhe sind zulässig.
- III.7 Private Grundstücksflächen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO**
Eine Befestigung der nicht überbaubaren sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Hierbei werden nur wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Dies sind z. B. Pflaster mit Rautenfugen, speziell wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterrassen.
- III.8 Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**
Pro Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.
- III.9 Stellplatzverpflichtung - § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**
Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen. Die Flächen mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m vor Garagen werden bei Gebäuden mit einer Wohnfläche als zweiter Stellplatz anerkannt.

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

V.1 Verfahren

V.2.2 Schutz des Grundwassers

Das Gebiet grenzt im Norden und Osten an die Wasserschutzgebietszone II des WSG Nr. 25 „Im Kapf“. Die Auflagen des Landratsamtes Esslingen sind zu beachten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.


Jede Grundwasserhaltung im Zuge der Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden.

V.2.4 Abwasserbeseitigung und -reinigung
Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß der Sammelkläranlage zuzuleiten.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbanstriche etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

V.4 Grünordnungskonzept

dargestellt. Die dort vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

| | |
|---|---|
| * (örtliche Bauvorschriften) | |
| Vermessung | Grünordnung |
|  <p>Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Helmut Schreyer</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur • Beständiger Ingenieur Ingenieurkammer 72171 Gaildorf, Schillergasse</p> | <p>Prechtner + Schreiber</p> <p>Architekten BDA Landschaftsarchitekten am BDA Stadtplaner</p> |

| | | |
|--|---------|--|
| | SATZUNG | |
|--|---------|--|

a) Die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtl. Bauvorschriften wurde gemäß § 2 (1)

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf und die örtl. Bauvorschriften haben mit Begründung
gem. § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegen
in der Zeit **vom 21.07.08 bis 20.08.2008**
Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab dem **14.07.2008**

Ausfertigung
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und örtl. Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindeversammlung übereinstimmen.

Inkrafttreten
Der Beschluß des Bebauungsplanes und der örtl. Bauvorschriften wurde gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht **am 19.12.2008**
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stand: 14.10.2008

LB≡BW Immobilien
Landsiedlung GmbH
Olgastraße 86, 70180 Stuttgart