



Landkreis Esslingen Stadt Plochingen

Bebauungsplan „Stumpenhof Süd – Talweg“

Örtliche Bauvorschriften

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen sind entsprechend dem jeweiligen Planeintrag auszubilden.

SD – Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 35 ° zulässig
entsprechend Planeintrag

FD – Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5 ° zulässig.
entsprechend Planeintrag

Die Ausbildung der Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) ist aufeinander abzustimmen und beim Satteldach in der jeweils gleichen Dachneigung auszuführen.

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in gleicher Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes oder als Flachdach auszuführen.

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind Dachziegel, Dachpfannen oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen.

Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen genutzt werden.

Für untergeordnete Bauteile ist darüber hinaus eine Metalleindeckung mit Beschichtung zulässig.

Solaranlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (photovoltaische und solarthermische Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche in den entsprechenden Materialien und Farben mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Satteldach:

- Je Dachfläche sind nur Anlagen mit gleichem Erscheinungsbild (gleiche Bauart) zulässig.
- Solaranlagen sind in der Neigung des Daches als Aufdach- oder Indachanlage auszubilden und in die Dachfläche zu integrieren.
- Mehrere Module sind in Felder zusammenzufassen
- Die Oberkante der Anlagen darf den höchsten Punkt des Daches (First) nicht überschreiten
- Der Abstand der Anlage zu den Dachrändern muss bei den äußeren Randgebäuden mind. 0,50 m betragen.

Flachdach:

- Je Dachfläche sind nur Anlagen mit gleichem Erscheinungsbild (gleiche Bauart) zulässig.
- Module sind in Felder gleicher Neigung und Orientierung aufzuteilen.
- Eine Aufständigung ist in paralleler Anordnung vorzunehmen.
- Die Höhe der Anlagenoberkante wird auf max. 1,20 m über der Dachhaut begrenzt.
- Der Abstand der Anlagen zum Dachrand muss mind. 2,00 m betragen.

Solaranlagen müssen in ihren Teilen und für sich alleine standsicher sein.

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Terrassen, Zugängen und sonstigen befestigten Funktionsflächen mit einer bepflanzbaren Erdüberdeckung von mind. 0,50 m auszuführen.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Auf einer Dachfläche sind jeweils entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.
- Dachaufbauten sind als Schleppegauben oder Flachdachgauben auszuführen.
- Bei Schleppegauben ist die Dachdeckung entsprechend des Hauptdaches auszuführen.
- Für flachgeneigte Schleppegauben oder Flachdachgauben ist eine beschichtete Metalleindeckung zulässig.
- Dachgauben bzw. Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum Ortgang und mind. 0,75 m zum First (senkrecht gemessen) aufweisen.
- Zwischen einzelnen Dachgauben und Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dacheinschnitte darf $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

1.3 Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände (Fassaden) sind zu verputzen. Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Naturstein- oder Betonwerksteinverblendungen, sofern ihre Oberflächen nicht geschliffen, poliert oder glasiert sind.
- Brettverschalungen aus Holz
- Glasflächen für die Öffnungsgestaltung und Glasanbauten (z.B. Wintergärten, Loggien)
- Bei untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten sind Holzverschalungen und Metallverkleidungen zulässig.
Stark glänzende und reflektierende Oberflächen sowie grelle, leuchtende und tief-dunkle Farbgebungen sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs, 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 1,0 m² (bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m²) direkt am Gebäude unterhalb der Traufe zulässig.

Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind gemäß § 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO genehmigungspflichtig.

3. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäudeeinheit ist eine Satellitenempfangsanlage oder Außenantenne zulässig, sofern kein Kabelanschluss oder ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist.

Parabolantennen, die auf der Dachfläche installiert werden, dürfen die Höhe des Firstes nicht überschreiten.

4. Standorte für Müllbehälter

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Plätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von den öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Geländemodellierung:

Im gesamten Planbereich sind Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen durch Aufschüttungen bzw. Wiedereinbau von Erdaushub vorgesehen und zulässig.

Bergseitige Freiflächen sind zwischen oberem Mauerabschluss und der Bebauung bzw. dem Hangbereich zu verfüllen. Ausgenommen hiervon sind Eingänge und Zufahrten.

Die Freiflächen zwischen der talseitigen Straßengrenzungsline und der Bebauung sind an das Straßenniveau anzupassen und ggf. zu verfüllen.

Freiflächen:

Freiflächen sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen.

Befestigte Flächen sind mit Ausnahme von Flächen für den Fahrverkehr mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen (z.B. wassergebundene Decken, offenporige Platten- oder Pflasterbeläge im Sandbett, Rasenpflaster, etc.), bei Kfz-Stellplätzen sind geeignete Vorkehrungen gegen das Eindringen von Schadstoffen ins Erdreich zu treffen).

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die entsprechenden Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu berücksichtigen.

Pflanzliste

Für die Pflanzgebote werden ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze der LfU-Empfehlung¹ verwendet.

¹ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2002), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al.

Pflanzliste für:

- Begrünung mit Einzelbäumen
- Begrünung öffentlicher Grünflächen außerhalb des Wohngebietes
- Begrünung des Lärmschutzwalls
- Begrünung von Privatgrundstücken
- Erhalt von Bestandsbäumen

Heimische Bäume und Sträucher (Baum-, Hecken- und Gehölzpflanzungen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz/Faulbaum
Ligustrum vulgare	Rainweide/Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Joh.beere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Weißer Schneeball

*Heimische Bäume
(Solitär-/Straßenbäume)*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

*Heimische Obstgehölze
(Hochstamm)*

*Die Liste kann durch weitere lokal typische
Obstsorten ergänzt werden*

<i>Apfel</i>	Goldparmäne Reutlinger Streifling Pfullinger Luiken Betzinger Grünapfel Becks Apf Klarapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Roter Boskop Rote Sternrenette
--------------	--

<i>Birnen</i>	Gellerts Butterbirne Wildling von Einsiede Bogenäckerin Gässlesbirne Gute Luise
---------------	---

<i>Kirsche</i>	Große Prinzessin Hedelfinger Schneiders späte Knorpel Knauffs Schwarze Regina
----------------	--

<i>Zwetschgen</i>	Ontariopflaume Hanita Althans Reneklode
-------------------	---

Pflanzliste für:

- Begrünung von privaten Flachdächern

Gräser

Briza media	Zittergras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bromus tectorum	Dachtrespe
Festuca rubra rubra	Ausläufertreibender Rotschwengel
Festuca ovina	Schafschwengel
Koeleria glauca	Blauschopfgras
Poa compressa	Platthalmrispe

Kräuter

Achillea millefolium	Schafgarbe
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Armeria maritima	Grasnelke
Centaurea scabiosa	Skabiosen Flockenblume
Galium verum	Echtes Labkraut
Hieracium auranthiacum	Orangerotes Habichtkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite
Potentilla erecta	Blutwurz
Prunella vulgaris	Gemeine Braunnelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria officinalis	Seifenkraut
Silene nutans	Tagnelke

Sedum

Sedum album	Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen –Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer

6. Einfriedungen und Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend Planeintrag mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge Mauern bzw. Hecken herzustellen.

Die Mauern sind in gestocktem, naturbelassenem Beton oder als verputzte Mauern in der Farbe des Hauptgebäudes bzw. in heimischem Naturstein herzustellen.

Bei Doppelhäusern und bei gereihten Bauformen sind die Materialien bzw. Ausführungsstrukturen aufeinander abzustimmen.

Hecken sind als geschnittene Hecken in den Arten der Pflanzliste anzupflanzen.

Die befestigte Anschlussbreite von privaten Grundstücksflächen an die öffentliche Verkehrsfläche – Unterbrechung des Pflanzgebots pfg – darf max. ½ der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze betragen. Die Hecken im Bereich des Pflanzgebots sind auf dem Straßen- bzw. Gehwegniveau zu pflanzen

7. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Für den Nachweis notwendiger Stellplätze für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO gelten folgende Richtlinien:

Wohnungen bis 60 m² - 1,0 Stellplatz
Wohnungen über 60 m² - 1,5 Stellplätze
Wohnungen ab 90 m² - 2,0 Stellplätze

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO

Bei Zuwiderhandlung gegen aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO

Aufgestellt: 24.02.2012 / 21.03.2012 / 22.11.2012 / 19.03.2013 / **18.03.2014**

Genehmigt

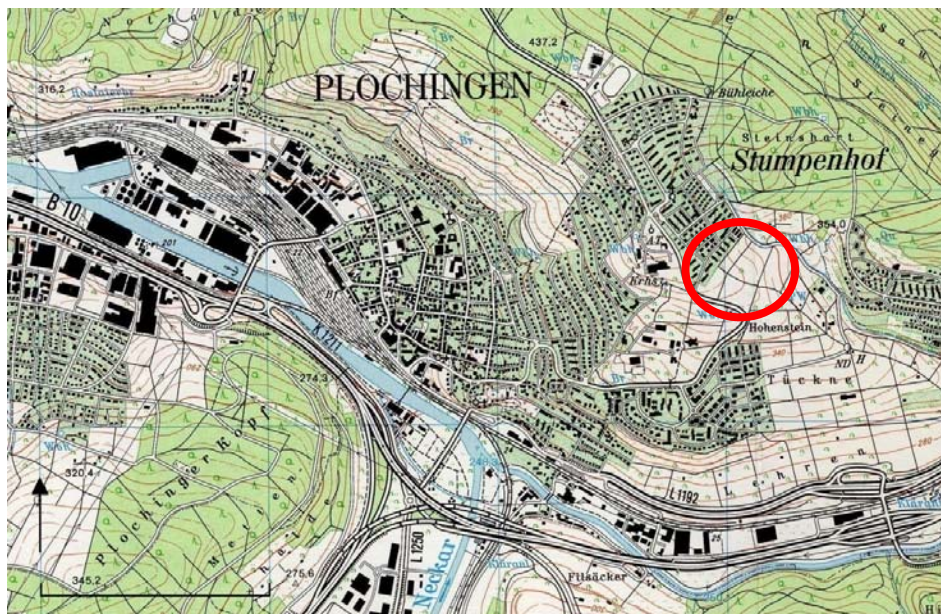
Esslingen am Neckar, den **11. Dez. 2014**
Landratsamt Esslingen




Kasprzyk-Becker



Bebauungsplan „Stumpenhof Süd - Talweg“ Örtliche Bauvorschriften



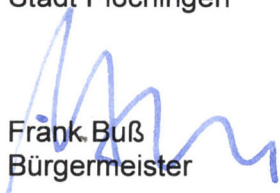
Verfahrensvermerke / Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser örtlichen Bauvorschriften mit den vom Gemeinderat beschlossenen örtlichen Bauvorschriften wird bestätigt.


1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	vom	17.05.2011
2.	Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	17.11.2011
3.	Zustimmung Vorentwurf durch GR	am	27.03.2012
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie durch öffentliche Informationsveranstaltung	vom bis	21.05.2012 29.06.2012
5.	Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	19.05.2012 29.06.2012
6.	Abwägung und Zustimmung zum Entwurf	am	27.11.2012
7.	Erneute Zustimmung zum Entwurf durch GR	am	19.03.2013
8.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	27.05.2013 28.06.2013
9.	Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	27.05.2013 28.06.2013
10.	Abwägung und Beschluss erneute beschränkte Beteiligung durch GR	am	18.03.2014
11.	Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	25.03.2014 11.04.2014
12.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	28.03.2014 11.04.2014

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 13. Abwägung und Beschluss erneute öffentliche Auslegung durch GR | am | 29.07.2014 |
| 14. Erneute öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 08.08.2014
08.09.2014 |
| 15. Abwägung und Satzungsbeschluss durch GR
gem. § 10 Abs. 1 BauGB | am | 30.09.2014 |
| 16. Genehmigung
gem. § 10 Abs. 2 BauGB | am | 11.12.2014 |
| 17. In-Kraft-Treten durch ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am | 18.12.2014 |

Plochingen, den 15.12.2014
Stadt Plochingen


Frank Buß
Bürgermeister

Plochingen, den 15.12.2014
Verbandsbauamt Plochingen


Andreas Sättele
Leiter Verbandsbauamt