

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete  
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof",  
51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim  
Nord" und 111 "Zell"**

**Lesehilfe zum Teilgebiet 1 "Schnarrenklinge"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Schnarrenklinge vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Schnarrenklinge  
Planbereich 37 "Obertal"  
Lageplan vom 06.07.1989

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung, bestimmt sind.  
Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) sind zulässig ebenso sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.  
(§ 10 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung, Gewächshäuser, Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen sind nicht zulässig.  
(§ 10 Abs. 2 BauNVO)
- Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- ~~2.1 Zulässig ist nur ein Gartenhaus je Grundstück. Einschließlich Vordächer und überdachten Terrassen darf eine Baumasse von 25 m<sup>3</sup> bzw. 15 m<sup>3</sup> nicht überschritten werden.~~

~~2.2 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 15 m<sup>3</sup> (Gartenhaus) überbaubaren Grundstückfläche wird innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sondergebiet (Gartenhausgebiet) mit 3 a, die Mindestbreite mit 7,00 m festgesetzt.~~

~~2.3 Auf den Grundstücken unter 3 a Fläche oder unter 7,00 m Breite sind innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch keine Geschirrhütten zulässig.~~

2.4 Die Unterkellerung der Gartenhäuser ist nicht zulässig.

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m<sup>2</sup> je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Firstrichtung der Gartenhäuser ist talwärts zu errichten.

4.0 Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

~~4.1 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m<sup>3</sup> überbaubare Grundstücke wird im SO<sub>4</sub>-Gartenhausgebiet mit 4 a, die Mindestbreite mit 9,50 m festgesetzt.~~

~~4.2 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m<sup>3</sup> überbaubaren Grundstücke wird im SO<sup>2</sup>-Gartenhausgebiet mit 5 a, die Mindestbreite mit 15,00 m festgesetzt.~~

~~4.3 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m<sup>3</sup> überbaubaren Grundstücke wird im SO<sup>3</sup>-Gartenhausgebiet mit 5 a, die Mindestbreite mit 11,00 m festgesetzt.~~

~~4.4 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m<sup>3</sup> überbaubaren Grundstücke wird im SO<sub>4</sub>-Gartenhausgebiet mit 5 a, die Mindestbreite mit 9,50 m, die Mindesttiefe mit 35 m festgesetzt~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

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

- 5.1 Im Sondergebiet SO<sub>1</sub> bis SO<sub>4</sub> - Gartenhausgebiet - sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.  
(§ 12 Abs. 5 BauNVO)

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 6.1 Flächenhaftes Pflanzgebot:  
Der Rain entlang den öffentlichen Erschließungswegen ist mit Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 7.1 Flächenhafte Pflanzbindung:  
Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit halb- bis hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung, ca. 3 Stück je 2 a zu bepflanzen.

8.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 8.1 In den Bereichen mit Gehängeschutt über gewachsenem Untergrund sind bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Geländes entsprechende Vorkehrungen zu treffen (hinsichtlich der Lage der baulichen Anlage und Umfang der Geländeingriffe).

- 9.0 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)
- 9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 9.1.1 Die Außenwände der Gartenhäuser sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun u. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt. Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.
- 9.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig. Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen auszuführen.
- Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.
- Hinweis: Die DIN 1989-1:2002-04 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 1989-1:2002-04 über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.
- Dachbegrünungen sind generell zulässig.
- 9.1.3 ~~Wohnwagen u. ä. dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt werden. (siehe Ziffer 1.2)~~
- 9.2 Antennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 9.2.1 Außenantennen sind unzulässig.
- 9.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 9.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschrankungen an den Stellplätzen ist unzulässig.
- 9.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäusern, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig; sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen auszuführen.
- 9.3.3 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil wird auf 10 % der

Grundstücksfläche begrenzt.

9.3.4 ~~Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gartenhauses oder der Geschirrhütte nicht überschreiten. (siehe Ziffer 2.4)~~

9.3.5 Die unmittelbare Umgebung der Gartenhäuser (Terrasse) darf nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation der Obstbaumwiesen entsprechen (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Haselnuss, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Holunder, Obstbäume). Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

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

~~9.4.1 Einfriedigungen sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 2,00 m zulässig. Die Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Knotenflechtzäune an Holzpfosten bis zu 1,20 m Höhe auszuführen.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschen-draht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

9.5 Gebäudehöhen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

9.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe mit talseitig 2,20 m und die Firsthöhe talseitig mit 3,00 m festgesetzt.

10.0 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Ziffer 10.1 gestrichen, da die Landschaftsschutzverordnung Esslingen vom 16.07.1990 den Planbereich nicht mehr beinhaltet.**

11.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen

Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

12.0

### Rechtsgrundlagen

- ~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253).~~
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
- ~~— Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51).~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete  
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof",  
51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim  
Nord" und 111 "Zell"  
Lesehilfe zum Teilgebiet 2 "Zinken"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Zinken vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Zinken  
Planbereich 24 Wäldenbronn  
Lageplan vom 24.04.1987

Textliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind. **Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) sind zulässig ebenso sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig (10 Abs. 2 BauNVO).**
- 1.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung, ~~Gewächshäuser~~, Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, **Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen** sind nicht zulässig ( 10 Abs. 2 BauNVO).
- Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.**
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 ~~Zulässig ist nur ein Gartenhaus oder eine Geschirrhütte je Grundstück.~~ **(siehe Ziffer 1.2)**
- 2.2 ~~Auf den Grundstücken ab 4 a Fläche und ab 9,00 m Breite darf die Baumasse der Gartenhäuser einschließlich Vordächer und überdachter Terrassen, 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.~~
- 2.3 ~~Auf den Grundstücken unter 4 a Fläche oder unter 9,00 m Breite sind nur Geschirrhütten zulässig; die Baumasse der Geschirrhütten darf 15 m<sup>3</sup> nicht~~

~~überschreiten.~~

- 2.4 Die Unterkellerung der Gartenhäuser und Geschirrhütten ist nicht zulässig.

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m<sup>2</sup> je Gartengrundstück nicht überschreiten.

- 3.0 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Firstrichtung der Gartenhäuser ist talwärts zu errichten.

- 4.0 Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- ~~4.1 Die Mindestgröße der überbaubaren Grundstücke wird mit 3 a Fläche, die Mindestbreite mit 9,00 m und die Mindeattiefe wird mit 30 m festgesetzt.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

- 5.0 Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 5.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

- 6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.1 Pflanzgebot  
Der Rain entlang dem öffentlichen Erschließungsweg ist mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
- 7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 7.1 Flächenhafte Pflanzbindung  
Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit halb- bis hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung, ca. 3 Stück je 2 a zu bepflanzen.
- 8.0 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)
- 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 8.1.1 Die Außenwände der Gartenhäuser ~~und Geschirrhütten~~ sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z.B. erdfarben, dunkelbraun u.ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt.
- Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.
- 8.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. ~~Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig. Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~
- ~~Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.~~
- ~~Hinweis: Die DIN 1989-1:2002-04 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 1989-1:2002-04 über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.~~
- ~~Dachbegrünungen sind generell zulässig.~~
- 8.1.3 ~~Wohnwagen u.ä. dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt werden. (siehe Ziffer 1.2)~~

8.2 Antennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

8.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster).  
Das Anbringen von Abschrankungen an den Stellplätzen ist unzulässig.

8.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäusern, ~~Geschirrhütten~~, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig.  
Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen auszuführen.

~~8.3.3 Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gartenhauses oder der Geschirrhütte nicht überschreiten. (siehe Ziffer 2.4)~~

8.3.4 Die unmittelbare Umgebung der Gartenhäuser, (Terrassen) ~~und Geschirrhütten~~ darf nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation der Obstbaumwiesen entsprechen (z.B. Berg- und Spitzahorn, Stieleiche, Sommer- und Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Holunder, Obstbäume).  
Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

8.3.5 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil wird auf max. 10 % der Grundstücksgröße begrenzt.

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

~~8.4.1 Einfriedigungen sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 2,00 m zulässig. Die Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Knotengeflechtzäune an Holzpfohlen bis zu 1,20 m Höhe auszuführen.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedigung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedigung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten

Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

8.5 Gebäudehöhen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

8.5.1 Gemessen vom Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe talseitig mit 2,20 m und der Firsthöhe talseitig mit 3,00 m festgesetzt.

9.0 Nachrichtliche Übernahme  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Die Abstandsregelung des Landeswaldgesetzes (30 m) ist einzuhalten.

10.0 Rechtsgrundlagen

~~Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).~~

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes  
vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

~~Baunutzungsverordnung in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763),  
letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).~~

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des  
Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

~~Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals  
geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51).~~

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom  
05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof", 51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim Nord" und 111 "Zell"**

**Lesehilfe zum Teilgebiet 3 "Kalte Halde"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Kalte Halde vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Kalte Halde  
Planbereich 37 "Obertal"  
Lageplan vom 24.04.1987

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind.  
Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) sind zulässig ebenso sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- 1.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung, Gewächshäuser, Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen sind nicht zulässig (§ 10 Abs. 2 BauNVO).  
Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 ~~Zulässig ist nur ein Gartenhaus je Grundstück.~~ (siehe Ziffer 1.2)
- 2.2 ~~Auf den Grundstücken ab 6 a Fläche und ab 8,50 m Breite darf die Baumasse einschließlich Vordächern und überdachten Terrassen 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.~~

~~2.3 Auf den Grundstücken unter 6 a Fläche oder unter 8,50 m Breite darf die Baumasse einschließlich Vordächern und überdachten Terrassen 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.~~

2.4 Die Unterkellerung der Gartenhäuser ist nicht zulässig.

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundflächen von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m<sup>2</sup> je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

3.1 Die Firstrichtung der Gartenhäuser ist talwärts zu errichten.

4.0 Mindestgröße und -breite der Grundstücke (Gartengrundstücke)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

~~4.1 Die Mindestgröße der überbaubaren Grundstücke wird mit 3 a, die Mindestbreite mit 8,50 m festgesetzt.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

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

5.1 Im Sondergebiet – Gartenhausgebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m

und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 **Pflanzgebot**

Der Rain entlang dem Kernweg ist mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.1 **Flächenhafte Pflanzbindung**

Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit halb- bis hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung, ca. 3 Stück je 2 ar zu bepflanzen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

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

8.1.1 Die Außenwände der Gartenhäuser sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun u. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt. Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.

8.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. **Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.** ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~

Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.

Hinweis: Die DIN 1989-1:2002-04 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 1989-1:2002-04 über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

8.1.3 ~~Wohnwagen u. ä. dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt werden. (siehe Ziffer 1.2)~~

8.2 Antennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

8.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrassen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen an den Stellplätzen ist unzulässig.

8.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäusern, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig; sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen auszuführen.

8.3.3 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil wird auf 10 % der Grundstücksgröße begrenzt.

~~8.3.4 Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gartenhauses nicht überschreiten. (siehe Ziffer 2.4)~~

8.3.5 Die unmittelbare Umgebung der Gartenhäuser (Terrasse) darf nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation der Obstbaumwiesen entsprechen (z. B. Spitzahorn, Stieleiche, Sommer- und Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Holunder, Obstbäume). Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

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

~~8.4.1 Einfriedigungen sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 2,00 m zulässig. Die Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Knotenflechtzäune an Holzpfeosten bis zu 1,20 m Höhe auszuführen.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschen-draht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen

Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

8.5 Gebäudehöhen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

8.5.1 Gemessen von natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe mit talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig mit 3,00 m festgesetzt.

9.0 Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Gestrichen lt. Landschaftsschutzplan vom 16.07.1990

10.0 Rechtsgrundlagen

~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).~~

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

~~— Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).~~

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51).~~

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete  
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof",  
51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim  
Nord" und 111 "Zell"  
Lesehilfe zum Teilgebiet 4 "Champagne"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Champagne vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Champagne  
Planbereich 17 "Pliensauvorstadt-West"  
Lageplan vom 21.01.1993

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Das Sondergebiet wird als Gartenhausgebiet festgesetzt und dient der freizeithlichen Nutzung und Erholung der Gartenbesitzer.
- 1.2 Zulässig sind:
- 1.2.1 Gartenhäuser, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- 1.2.2 Geschirrhütten, die zur Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) ebenso Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen.*
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 1.3.1 Nebenanlagen, die für die Bewirtschaftung der Grundstücke erforderlich sind, jedoch nicht als zusätzliches Gebäude.
- 1.3.2 Der An- oder Einbau eines Aborts, mit einem Trockenklosett (wie sie z. B. in einem Wohnwagen Verwendung finden).
- 1.4 Unzulässig sind:
- 1.4.1 ~~Mehr als 1 Gebäude je Grundstück.~~ *(siehe Ziffer 1.4.4)*
- 1.4.2 Unterkellerungen der Gebäude.

- 1.4.3 Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen für die Kleintierhaltung ~~und Gewächshäuser~~, soweit sie nicht nach 1.3.1 ausnahmsweise zugelassen werden können.
- 1.4.4 Einrichtungen die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen.

Feuerstellen in Gebäuden, das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen.

Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 §§ 16 - 21 a BauNVO)

- 2.1 ~~Die Baumasse der Gebäude darf 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse nicht überschreiten.~~

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m<sup>2</sup> je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, § 31 Abs. 1 BauGB)

- ~~3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) wird wie folgt festgesetzt:~~

~~3.1.1 Im SO<sub>1</sub> Größe = 1000 m<sup>2</sup>~~

~~3.1.2 Im SO<sub>2</sub> Größe = 350 m<sup>2</sup>~~

~~3.1.3 Im SO<sub>3</sub> Größe = 700 m<sup>2</sup>~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

- 4.0 Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 4.1 ~~Für jedes Gartengrundstück ist nur 1 Stellplatz unmittelbar parallel zum Erschließungsweg zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).~~
- ~~4.2 ~~Ausnahmsweise können die notwendigen Stellplätze entlang der Hohenheimer Straße, nordwestlich des Schutzstreifens zur Abschirmung der Straßenemissionen (pfg<sub>2,7</sub>) angelegt werden.~~~~
- Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
- Ausnahmsweise ist im Teilgebiet 4 "Champagne" (Bebauungsplan Nr. 750) der Stellplatz für die Flurstücke Flst. Nrn. 16865 und 16871 nordwestlich der Fläche pfg 2 (Pflanzgebot zur Einbindung und Abschirmung der Hohenheimer Straße) zulässig.
- 5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 5.1 Auf den Grundstücksflächen, die als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienen, ist jegliche sichtbehindernde Nutzung unzulässig, die eine max. Höhe von 0,80 m über Gelände überschreitet. Das betrifft u. a. Anpflanzungen, Einfriedigungen, das Parken von Kraftfahrzeugen usw. Nicht betroffen hiervon werden hochstämmige Einzelbäume.
- 6.0 Private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.1.1 Auf den privaten Grünflächen – Streuobstwiesen sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 6.1.2 Auf den privaten Grünflächen - Streuobstwiesen - ist Grabeland nicht zulässig.
- 7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1 Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf den privaten Grünflächen folgendes festgesetzt:
- 7.1.1 Die privaten Grünflächen sind entsprechend ihren Funktionen zur Erhaltung

des Landschaftsbildes, Sicherung von Frischluftentstehung, -abfluß und als Lebensraum für Flora und Fauna zu schützen und zu pflegen. Die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Streuobstwiesen, ist wesentlicher Schutzzweck. Diese Flächen bestimmen den landschaftlichen Charakter und sind als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna besonders wertvoll.

Es ist nicht zulässig, auf den privaten Grünflächen die vorhandene Flächennutzung zu ändern. Das Landschaftsbild darf nicht nachteilig verändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft darf nicht auf andere Weise beeinträchtigt werden.

- 7.2 Der landschaftliche und ökologische Wert des Bachlaufes, die landschaftsprägende Charakteristik ist durch naturnahen Ausbau und Pflanzungen wieder herzustellen.

8.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 8.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind feste, mit dem Erdboden verbundene Feuerstellen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

9.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 9.1 Pflanzgebot entlang des Baches (pfg 1).  
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen entlang des Champagnebaches sind mit Bäumen und Sträuchern der Arten: Schwarzerle, zweigriffeliger Weißdorn, Holunder, Heckenkirsche, Schlehe, Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Hartriegel, Purpurweide und Korbweide, zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

- 9.2 Pflanzgebot (pfg 2) zur Einbindung und Abschirmung der Hohenheimer Straße. Die Flächen sind mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.  
Fremdländische Nadelgehölze sind nicht zulässig.

- 9.3 Pflanzbindung für Einzelbäume:  
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind besonders wertvolle Bäume (Zustand, Größe und Alter). Sie sind zu schützen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

- 9.4 Auf den mit flächenhafter Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung ca. 1 Stück je a zu bepflanzen. Die Grundstücksflächen zwischen den Fuß- und Erschließungswegen und der Baugrenze sind mit Ausnahme der

zulässigen Stellplätze, als extensive Wiesenflächen auszubilden und zu pflegen.

10.0 Böschungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

10.1 Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen in Anspruch genommen werden.

Evtl. notwendige Stützmauern sind in örtlich vorkommenden Natursteinen (Stubensandstein) und ausschließlich in Trockenbauweise auszuführen. Betonpflaster, Holzpalisaden usw. sind ausgeschlossen.

11.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

11.1 In den Bereichen mit Knollenmergel und in denen die Hangschuttdecke aus verflossenem Knollenmergel besteht, sind bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Geländes entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

12.0 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

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

12.1.1 Die Außenwände der Gebäude sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun o. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt. Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.

12.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. **Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.** Die Dachdeckung ist mit Ziegeln oder ziegelähnlichem Material in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.

Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.

Hinweis: Die DIN 1989-1:2002-04 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden

Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 1989-1:2002-04 über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

12.1.3 Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.

12.2 Antennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

12.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

12.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

12.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen an den Stellplätzen ist unzulässig.

12.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen (Stubensandstein) und ausschließlich in Trockenbauweise auszuführen.

12.3.3 ~~Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.~~ (siehe Ziffer 2.1)

12.3.4 Die unmittelbare Umgebung der Gebäude (Terrasse) darf außer mit Obstbäumen nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen (z. B. Feldahorn, Haselnuß, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Liguster (Rainweide), Gem. Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Feldrose, Weinrose, wolliger Schneeball).  
Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

12.3.5 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil der Gartengrundstücke (Grabeland) wird auf max. 10 % der Grundstücksgröße begrenzt.

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

~~12.4.1 Die Einfriedigung der Gartengrundstücke ist nur entlang den Erschließungswegen, zum Außenbereich und den festgesetzten privaten Grünflächen hin zulässig. Der Abstand zu den Erschließungswegen muß mindestens 2,00 m betragen.  
Die Einfriedigung ist als Maschendraht oder Knotenflechtzaun an Holzpfosten bis zu 1,20 m Höhe zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden 10 cm betragen muß.~~

~~Aus landschaftlichen Gründen ist für die tragenden Teile von Einfriedigungen, für Türen und Tore, nur eine Bauweise in Holz zulässig. Eine Einfriedigung der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

#### 12.5 Gebäudehöhen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 12.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe auf talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig 3,00 m festgesetzt.

#### 13.0 Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 13.1 Die Abstandregelung des Landeswaldgesetzes (30 m) ist einzuhalten (Bestand und Planung). Innerhalb der Waldabstandszone dürfen keine Gebäude oder Zäune errichtet werden.

- ~~13.2 Die gesamte Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt den Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen am Neckar vom 10.10.1970 zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Grundwassererfassung Weil. Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung (§ 7) für die weitere Schutzzone III wird hingewiesen.~~

#### 14.0 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

- 14.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

#### 15.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

- den Bebauungsplan Champagnerstraße im Planbereich 17 "Pliensauvorstadt-West", gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Stgt. vom 07.04.1975, Nr. 13-2210-17-Esslingen
- den Bebauungsplan Ruiter Strafe, gen. d. Erl. d. Reg.Präs. N.W. vom 31.07.1959, Nr. I 5 HO-2207-62-Esslingen/6

## 16.0 Rechtsgrundlagen

~~Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)~~

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

~~Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)~~

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

~~Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)~~

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete  
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler /  
Oberhof", 51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101  
"Berkheim Nord" und 111 "Zell"  
Lesehilfe zum Teilgebiet 5 "Bildacker"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch dieser Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bildacker vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Bildacker  
Planbereich 16 "Pliensauvorstadt-Ost"  
Lageplan vom 15.04.1985

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind.  
Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) sind zulässig ebenso sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- 1.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung, Gewächshäuser, Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen sind nicht zulässig (§ 10 Abs. 2 BauNVO).  
Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BBauG und §§ 16 - 21 a BauNVO )
- ~~2.1 Auf den Grundstücken ab 5 ar Fläche und ab 8,50 m Breite ist jeweils nur ein Gartenhaus zulässig. Kleinere Grundstücke dürfen nur mit je einer Geschirrhütte überbaut werden.~~
- ~~2.2 Die Baumasse der einzelnen Gartenhäuser darf einschließlich von Vordächern und überdachten Terrassen 25 m<sup>3</sup>, die Baumasse von Geschirrhütten 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.~~

- 2.3 Die Unterkellerung der Gartenhäuser und Geschirrhütten ist nicht zulässig.
- 2.4 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe mit 2,20 m und der Firsthöhe mit 3,00 m festgesetzt.

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m<sup>2</sup> je Gartengrundstück nicht überschreiten.

- 3.0 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- 3.1 Die Firstrichtung der Gartenhäuser ist parallel zur Grundstücksgrenze talwärts zu errichten.

- 4.0 Mindestgröße und -breite der Grundstücke (Gartengrundstücke)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

- ~~4.1 Die Mindestgröße der überbaubaren Grundstücke wird mit 500 m<sup>2</sup>, die Mindestbreite mit 8,50 m festgesetzt.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

- 5.0 Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG, § 12 BauNVO)

- 5.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m

und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

6.1 Pflanzgebot für geschlossenen Gehölzbestand

Flächen mit Pflanzgebot für geschlossenen Gehölzbestand sind mit Bäumen und Sträuchern der Arten des Traubeneichen-/Hainbuchenwaldes dicht zu bepflanzen und zu unterhalten (1/3 Bäume wie Birke, Feldahorn, Vogelkirsche, Traubeneiche, Winterlinde, 2/3 Sträucher wie Felsenbirne, Hartriegel, Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Wildrosen).

7.0 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 25 b BBauG)

7.1 Flächenhafte Pflanzbindung

Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung zu bepflanzen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. §§ 74 LBO)

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

8.1.1 Die Außenwände der Gartenhäuser und ~~Geschirrhütten~~ sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (dunkelbraun usw.). Die Verwendung von Glasbausteinen und Außenwandverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.

8.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig. ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten roten oder braunen Farbtönen zugelassen.~~

Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.

Hinweis: Die DIN 1989-1:2002-04 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 1989-1:2002-04 über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

8.1.3 ~~Wohnwagen dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benützt werden.~~  
(siehe Ziffer 1.2)

8.2 Antennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

8.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschrankungen der Stellplätze ist unzulässig.

8.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäusern, ~~Geschirrhütten~~ und Stellplätzen bis max. 1,00 m zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen oder begrünt auszuführen.

8.3.3 Die unmittelbare Umgebung der Gartenhäuser (Terrasse) darf nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, durch die der landschaftliche Charakter der Obstbaumwiesen nicht verändert wird (z. B. Berg- und Spitzahorn, Stieleiche, Buche, Sommer- und Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Haselnuss, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Salweide, Schwarzdorn, Holunder, Obstbäume). Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzgebote und Pflanzbindung zulässig.

8.4 Einfriedigungen

8.4.1 ~~Einfriedigungen sind als Maschendraht- und Knotenflechtzäune an Holzpfeosten bis zu 1,20 m Höhe auszuführen.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedigung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedigung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

9.0 ~~Nachrichtliche Übernahme~~  
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

9.1 ~~Das Gartenhausgebiet liegt im Wasserschutzgebiet zum Schutz der~~

~~Grundwassererfassung Weil (Schutzzone III B) vom 05.10.1970. Die Bestimmungen für das Wasserschutzgebiet sind einzuhalten.~~

## 10.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für:

den Bebauungsplan Berkheimer Straße/Bruckenstraße  
im Planbereich 16 "Pliensauvorstadt-Ost", genehmigt durch Erlass des  
Reg. Präs. Stuttgart  
vom 09.03.1984, Nr. 13-2210-15-Esslingen.

## 11.0 Rechtsgrundlagen

- ~~— Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221), letztmals geändert am 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949)~~
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
- ~~— Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51).~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete  
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof",  
51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim  
Nord" und 111 "Zell"  
Lesehilfe zum Teilgebiet 6 "Bührleshecken"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bührleshecken vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Bührleshecken  
Planbereich 46 "Berkheim"  
Lageplan vom 23.05.1991

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Das Sondergebiet wird als Gartenhausgebiet festgesetzt und dient der freizeitlichen Nutzung und Erholung der Gartenbesitzer.
- 1.2 Zulässig sind:
- 1.2.1 Gartenhäuser, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- 1.2.2 Geschirrhütten, die zur Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) ebenso Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen.
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 1.3.1 Nebenanlagen, die für die Bewirtschaftung der Grundstücke erforderlich sind, jedoch nicht als zusätzliches Gebäude.
- 1.3.2 Der An- oder Einbau eines Aborts, wenn wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 1.4 Unzulässig sind:
- 1.4.1 ~~Mehr als 1 Gebäude je Grundstück.~~ (siehe Ziffer 1.4.4)
- 1.4.2 Unterkellerung der Gebäude.

1.4.3 Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen für die Kleintierhaltung und ~~Gewächshäuser~~, soweit sie nicht nach 1.3.1 ausnahmsweise zugelassen werden können.

1.4.4 Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen.

Feuerstellen in Gebäuden, das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen.

Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 ~~Die Baumasse der Gebäude darf 25 m<sup>2</sup> umbauten Raumes einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse nicht überschreiten.~~

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m<sup>2</sup> je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Mindestgröße und -breite der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, § 31 Abs. 1 BauGB)

~~3.1 Die Mindestgröße und -breite der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) wird wie folgt festgesetzt:~~

~~3.1.1 Im SO<sub>1</sub> Größe = 300 m<sup>2</sup>  
Breite = 11 m~~

~~3.1.2 Im SO<sub>2</sub> Größe = 500 m<sup>2</sup>  
Breite = 15 m~~

~~3.1.3 Die Mindestbreite der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) darf im SO<sub>1</sub> bis auf 8,5 m unterschritten werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, daß die für die Bebauung erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 7 LBO eingehalten werden können.~~

~~3.1.4 Ausnahmsweise können geringere Mindestgrößen und -breiten zugelassen werden, jedoch darf eine Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

4.0 Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauVNO)

4.1 ~~Für jedes Gartengrundstück ist nur 1 Stellplatz unmittelbar parallel zum Erschließungsweg zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig (§ 12 Abs. 5 BauNVO).~~

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

5.0 Private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1.1 Auf den privaten Grünflächen - Streuobstwiesen, Wiesen - sind bauliche Anlagen unzulässig.

5.1.2 Auf den privaten Grünflächen - Streuobstwiesen, Wiesen - ist Grabeland nicht zulässig.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf den privaten Grünflächen folgendes festgesetzt:

6.1.1 Die privaten Grünflächen sind entsprechend ihren Funktionen zur Erhaltung des Landschaftsbildes, Sicherung der Frischluftentstehung und als Lebensraum für Flora und Fauna zu schützen und zu pflegen. Die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Streuobstwiesen,

Wiesen und der Waldränder ist wesentlicher Schutzzweck. Diese Flächen bestimmen den landschaftlichen Charakter und sind als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna besonders wertvoll. Es ist nicht zulässig, auf den privaten Grünflächen die vorhandene Flächennutzung zu ändern. Das Landschaftsbild darf nicht nachteilig verändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft darf nicht auf andere Weise beeinträchtigt werden.

6.1.2 Die extensiv genutzten Wiesenflächen sind aufgrund ihrer Artenvielfalt sowohl für die Flora und bodenlebende Fauna von großer Bedeutung.

Maßnahmen:

- Eine Düngung ist unzulässig
- Es darf nur zweimal jährlich gemäht werden. Das Mähgut kann kompostiert werden, eine extensive Beweidung ist zulässig
- Eine Nutzungsintensivierung sowie ein Umbruch der Wiesen ist nicht zulässig
- Eine Änderung der Bodennutzung (z. B. Verbuschung) ist nicht zulässig
- offene Feuerstätten sind nicht zulässig

6.1.3 Die Streuobstwiesen (innerhalb der Waldabstandsfläche) bieten Lebensraum für eine große Zahl von Pflanzen und Tieren. Sie sind Brut-, Nahrungs-, Nist- und Überwinterungsbiotop.

Maßnahmen:

- Eine Düngung ist unzulässig
- Es müssen längere Zeitabstände bei der Mahd (Blühphasen zugelassen) eingehalten werden
- regelmäßiger und behutsamer Pflegeschnitt (Altholzanteil wird zugelassen)
- offene Feuerstätten sind nicht zulässig
- Eine Flächenversiegelung ist unzulässig
- die innerhalb der Waldabstandsfläche vorkommenden Gehölze (Hecken und Strauchgruppen) sind zu erhalten, bzw. durch standortgerechte Arten zu ersetzen

7.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

7.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind feste, mit dem Erdboden verbundene Feuerstellen nicht zulässig.

8.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Pflanzbindung für Einzelbäume:  
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind besonders wertvolle

Bäume (Zustand, Größe und Alter). Sie sind zu schützen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

8.2 Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgänige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung ca. 1 Stück je a zu bepflanzen.

9.0 Böschungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen in Anspruch genommen werden. Evtl. notwendige Stützmauern sind in örtlich vorkommenden Natursteinen (Stubensandstein) und ausschließlich in Trockenbauweise auszuführen.

10.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

10.1 In den Bereichen mit Knollenmergel und in denen die Hangschuttdecke aus verflossenem Knollenmergel besteht, sind bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Geländes entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

11.0 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

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

11.1.1 Die Außenwände der Gebäude sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun o. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt. Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.

11.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. **Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.** ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~

**Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem**

Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU)  
zulässig.

Hinweis: Die DIN 1989-1:2002-04 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 1989-1:2002-04 über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

11.1.3 Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.

11.2 Antennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

11.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

11.3. Gestaltung der unbebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

11.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschrankungen an den Stellplätzen ist unzulässig.

11.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen (Stubensandstein) und ausschließlich in Trockenbauweise auszuführen.

11.3.3 ~~Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.~~ (siehe Ziffer 2.1)

11.3.4 Die unmittelbare Umgebung der Gebäude (Terrasse) darf außer mit Obstbäumen nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechen (z. B. Feldahorn, Gem. Waldrebe, Waldhasel, Kornelkirsche, Schlehe, Hundsrose, wolliger Schneeball).  
Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

11.3.5 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil der Gartengrundstücke (Grabeland) wird auf max. 10 % der Grundstücksgröße begrenzt.

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

11.4.1 ~~Die Einfriedigung der Gartengrundstücke ist nur entlang den~~

~~Erschließungswege, zum Außenbereich und den festgesetzten privaten Grünflächen hin zulässig.~~

~~Der Abstand zu den Erschließungswegen muß mindestens 2,00 m betragen.~~

~~Die Einfriedigung ist als Maschendraht- oder Knotenflechtzaun an Holzpfeosten bis zu 1,20 m Höhe zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden 10 cm betragen muß.~~

~~Aus landschaftlichen Gründen wird in den Einfriedigungen für tragende Teile in Türen und Tore, nur eine Bauweise in Holz zugelassen.~~

~~Eine Einfriedigung der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

11.5 Gebäudehöhen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

11.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe auf talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig 3,00 m festgesetzt.

12.0 Nachrichtliche Übernahme  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

und  
12.1

Die Abstandregelung des Landeswaldgesetzes (30 m) ist einzuhalten (Bestand Planung).

Wasserschutzgebiet

Das Gartenhausgebiet "Bührleshecken" liegt innerhalb der Schutzzone III und III A des Wasserschutzgebiets Schießhaus – Esslingen-Sirnau, das am 31.10.2003 als solches festgesetzt wurde. Es unterliegt somit den Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen. Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung für die weitere Schutzzone III gemäß § 7 wird hingewiesen.

13.0 Ordnungswidrigkeiten

13.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

#### 14.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

#### 15.0 Rechtsgrundlagen

- ~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)~~
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
- ~~— Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete  
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof",  
51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim  
Nord" und 111 "Zell"  
Lesehilfe zum Teilgebiet 7 "Stöckenberg"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Stöckenberg vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet 41 "Stöckenberg"  
Planbereich 41 "Kimmichweiler"  
Lageplan vom 14.08.1989

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind.  
Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) sind zulässig ebenso sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.  
(§ 10 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung, Gewächshäuser, Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen sind nicht zulässig.  
(§ 10 Abs. 2 BauNVO)
- Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- ~~2.1 Zulässig ist nur ein Gartenhaus je Grundstück. Einschließlich Vordächer und überdachten Terrassen darf die Baumassen von 25 m<sup>3</sup> bzw. 15 m<sup>3</sup> nicht überschritten werden.~~
- ~~2.2 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 15 m<sup>3</sup> (Gartenhaus) überbaubaren Grundstücksfläche wird innerhalb der Grenze des~~

~~räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sondergebiet (Gartenhausgebiet) mit 3,00 a, die Mindestbreite 8,0 m festgesetzt.~~

~~2.3 Auf den Grundstücken unter 3,00 a Fläche oder unter 8,00 m Breite sind innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Landschaftsschutzgebiet), auch keine Geschirrhütten zugelassen.~~

2.4 Die Unterkellerung der Gartenhäuser ist nicht zulässig.

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m<sup>2</sup> je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Firstrichtung der Gartenhäuser ist talwärts zu errichten.

4.0 Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

~~4.1 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m<sup>3</sup> überbaubaren Grundstücke wird im SO<sub>1</sub> Gartenhausgebiet mit 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.~~

~~4.2 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m<sup>2</sup> überbaubaren Grundstücke wird im SO<sub>2</sub> Gartenhausgebiet mit 4,00 a, die Mindestdiefe mit 25,00 m festgesetzt.~~

~~4.3 Die Mindestgröße der mit einer Baumasse von 25 m<sup>2</sup> überbaubaren Grundstücke wird im SO<sub>3</sub> Gartenhausgebiet mit 300 m<sup>2</sup>, die Mindestbreite mit 12 m festgesetzt.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

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

5.1 Im Sondergebiet SO<sub>1</sub> – SO<sub>3</sub> - Gartenhausgebiet - sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.  
(§ 12 Abs. 5 BauNVO)

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 **Pflanzgebot entlang des Baches**  
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen entlang des Baches sind mit Bäumen und Sträuchern der Arten: Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Salweide, Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Hartriegel, zu bepflanzen und zu unterhalten.

7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.1 Flächenhafte Pflanzbindung:

Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit halb- bis hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung, ca. 3 Stück je 2 a zu bepflanzen.

7.2 Auf den mit Bindung (pfb<sub>1</sub>) für die Erhaltung von Gewässern belegten Fläche ist der bestehende Bach dauernd zu unterhalten. Freie Flächen können z. B. mit Salweide, Grauweide, Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Bluthartriegel nachgepflanzt werden.

7.3 Auf dem mit Pflanzbindung (pfb<sub>2</sub>) belegten Flächen entlang des Baches ist der bestehende Pflanzbestand dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen: Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Salweide, Grauweide, Schwarzpappel, Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Hartriegel.

8.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

In den Bereichen mit Knollenmergel und in denen die Hangschuttdecke aus verflossenem Knollenmergel besteht, sind bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Geländes entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

9.0 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

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

9.1.1 Die Außenwände der Gartenhäuser sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z.B. erdfarben, dunkelbraun u.ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt.

Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidung aus Kunststoffen ist nicht zulässig.

9.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. **Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.** ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~

**Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.**

Hinweis: Die DIN 1989-1:2002-04 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 1989-1:2002-04 über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.

**Dachbegrünungen sind generell zulässig.**

9.1.3 ~~Wohnwagen u.ü. dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt werden.~~ (siehe Ziffer 1.2)

9.2 Antennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

9.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

9.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

9.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrassen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen an den Stellplätzen ist unzulässig.

9.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig; sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen auszuführen.

~~9.3.3 Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gartenhauses nicht überschreiten. (siehe Ziffer 2.4)~~

9.3.4 Die unmittelbare Umgebung der Gartenhäuser (Terrasse) darf nur mit Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation der Obstbaumwiesen entsprechen (Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Holunder, Obstbäume). Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig. Fremdländische Nadelgehölze sind generell nicht zulässig.

9.3.5 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil wird auf max. 10 % der Grundstücksgröße begrenzt.

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

~~9.4.1 Einfriedigungen sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 2,00 m zulässig. Die Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Knotenflechtzäune an Holzpfeilen bis zu 1,20 m Höhe auszuführen.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotenflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedigung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedigung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

9.5 Gebäudehöhen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

9.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe mit talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig mit 3,00 m

festgesetzt.

10.0 Nachrichtliche Übernahme  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

11.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

12.0 Rechtsgrundlagen

- ~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)~~
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
- ~~— Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51)~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete  
in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof",  
51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim  
Nord" und 111 "Zell"  
Lesehilfe zum Teilgebiet 8 "Haarschwärz"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Haarschwärz vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Haarschwärz  
Planbereich 28 "Lerchenäcker" und 41 "Kimmichweiler"  
Lageplan vom 23.01.1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Das Sondergebiet wird als Gartenhausgebiet festgesetzt und dient der freizeithlichen Nutzung und Erholung der Gartenbesitzer.
- 1.2 Zulässig sind:
- 1.2.1 Gartenhäuser die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- 1.2.2 Geschirrhütten die zur Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück) ebenso Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen.**
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 1.3.1 Nebenanlagen, die für die Bewirtschaftung der Grundstücke erforderlich sind, jedoch nicht als zusätzliches Gebäude.
- 1.3.2 Der An- oder Einbau eines Aborts, wenn wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 1.4 Unzulässig sind:
- 1.4.1 ~~Mehr als 1 Gebäude je Grundstück.~~ **(siehe Ziffer 1.4.4)**

- 1.4.2 Unterkellerungen der Gebäude.
- 1.4.3 Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen für die Kleintierhaltung ~~und Gewächshäuser~~, soweit sie nicht nach 1.3.1 ausnahmsweise zugelassen werden können.
- 1.4.4 Einrichtungen die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen.

Feuerstellen in Gebäuden, das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen.

Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

- 2.1 ~~Die Baumasse der Gebäude darf 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse nicht überschreiten.~~

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m<sup>2</sup> je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Stellung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Firstrichtung der Gebäude ist talwärts und parallel zur längeren Grundstücksgrenze zu erreichen.

4.0 Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, § 31 Abs. 1 BauGB)

- 4.1 ~~Die Mindestgröße und Tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) wird wie folgt festgesetzt:~~

4.1.1 ~~Im SO<sub>1</sub>~~ ~~Größe = 300 m<sup>2</sup>~~  
~~Tiefe = 35 m~~

~~4.1.2 Im SO<sub>2</sub> Größe = 400 m<sup>2</sup>  
Tiefe = 50 m~~

~~4.1.3 Im SO<sub>3</sub> Größe = 500 m<sup>2</sup>  
Tiefe = 50 m~~

~~4.1.4 Im SO<sub>4</sub> Größe = 650 m<sup>2</sup>  
Tiefe = 40 m~~

~~4.1.5 Im SO<sub>5</sub> Größe = 600 m<sup>2</sup>~~

~~4.1.6 Im SO<sub>6</sub> Größe = 500 m<sup>2</sup>  
Tiefe = 35 m~~

~~4.1.7 Die Mindestbreite der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) wird auf 11 m festgesetzt. Sie darf im SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub>, SO<sub>3</sub>, und SO<sub>6</sub> bis auf 8,5 m unterschritten werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß die für die Bebauung erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 7 LBO eingehalten werden können.~~

~~4.1.8 Ausnahmsweise können geringere Mindestgrößen und tiefen-  
zugelassen werden, jedoch darf eine Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup>-  
nicht unterschritten werden.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

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

5.1 ~~Für jedes Gartengrundstück ist nur 1 Stellplatz unmittelbar parallel zum Erschließungsweg zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig. (§ 12 Abs. 5 BauNVO)~~

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

6.0 Private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Auf den privaten Grünflächen - Streuobstwiesen - sind bauliche Anlagen unzulässig.

7.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**7.1 Pflanzgebot zur Hangbefestigung**

Flächen mit Pflanzgebot zur Hangbefestigung sind mit Bäumen und Sträuchern der Arten: Feldahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Liguster, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Schlehen, Wildrosen, Brombeere und Schneeball zu bepflanzen und zu unterhalten.

8.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**8.1 Flächenhafte Pflanzbindung:**

Auf den mit Pflanzbindung (pfb<sub>1</sub>) belegten Flächen entlang des Baches ist der bestehende Pflanzbestand dauernd zu unterhalten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen: Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Grauweide, (Bruchweide, Schwarzpappel) Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Hartriegel.

8.2 Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung ca. 1 - 2 Stück je ar zu bepflanzen.

9.0 Böschungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen in Anspruch genommen werden.

- 10.0 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)
- 10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)
- 10.1.1 Die Außenwände der Gebäude sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun u. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt. Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.
- 10.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. **Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.** ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~
- Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.**
- Hinweis:** Die DIN 1989-1:2002-04 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 1989-1:2002-04 über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.
- Dachbegrünungen sind generell zulässig.**
- 10.1.3 Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.
- 10.2 Antennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 10.2.1 Außenantennen sind unzulässig.
- 10.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 10.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschränkungen an den Stellplätzen ist unzulässig.
- 10.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sie sind in örtlich vorkommendem Natursteinen (Stubensandstein) und ausschließlich in Trockenbauweise auszuführen.
- ~~10.3.3 Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des~~

~~Gebäudes nicht überschreiten.~~ (siehe Ziffer 2.1)

10.3.4 Die unmittelbare Umgebung der Gebäude (Terrasse) darf außer mit Obstbäumen nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechen (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Holunder). Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

10.3.5 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil der Gartengrundstücke wird auf max. 10 % der Grundstücksgröße begrenzt.

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

~~10.4.1 Eine Einfriedigung der Gartengrundstücke ist nur entlang den Erschließungs- und Fußwege zum Außenbereich und den festgesetzten Obstbaumwiesen hin zulässig.  
Der Abstand zu den Erschließungs- und Fußwegen muß mindestens 2,00 m betragen.  
Die Einfriedigung ist als Maschendraht- oder Knotenflechtzaun an Holzpfeilen bis zu 1,20 m Höhe zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden 10 cm betragen muß.  
Eine Einfriedigung der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen – ist unzulässig.~~

Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotengeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedigung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedigung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

10.5 Gebäudehöhen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

10.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe auf talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig 3,00 m festgesetzt.

11.0 Ordnungswidrigkeiten  
(§ 75 LBO)

11.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die

Bestimmungen des § 75 LBO.

## 12.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

## 13.0 Rechtsgrundlagen

- ~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)~~
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
- ~~— Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- ~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S.51)~~
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete in den Stadtteilen 33 "Obertal", 34 "Wäldenbronn", 42 "Kimmichweiler / Oberhof", 51 "Oberesslingen West", 71 "Pliensauvorstadt", 72 "Zollberg", 101 "Berkheim Nord" und 111 "Zell"**

**Lesehilfe zum Teilgebiet 9 "Bauernwäldle"**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Gartenhausgebiete am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bauernwäldle vorgenommen werden.

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Bauernwäldle  
Planbereich 47 "Zell"  
Lageplan vom 24.04.1987

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind nur Gartenhäuser zulässig, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum vorübergehenden Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt sind. [Gewächshäuser \(maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück\), Terrassen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge \(maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück\) sind zulässig ebenso sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig \(§ 10 Abs. 2 BauNVO\).](#)
- 1.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung, [Gewächshäuser](#), Nebenanlagen sowie Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, [Feuerstellen in Gebäuden sowie das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen](#) sind nicht zulässig (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
- [Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.](#)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO).
- 2.1 ~~Zulässig ist nur ein Gartenhaus je Grundstück.~~ [\(siehe Ziffer 1.2\)](#)
- 2.2 ~~Die Baumasse der einzelnen Gartenhäuser darf einschließlich Vordächern und überdachten Terrassen 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.~~
- 2.3 Die Unterkellerung der Gartenhäuser ist nicht zulässig.

Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).

Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m<sup>2</sup> je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3.0 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Firstrichtung der Gartenhäuser ist parallel zur Grundstücksgrenze talwärts zu errichten.

4.0 Mindestbreite und -tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 ~~Die Mindestbreite der überbaubaren Grundstücke wird im SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> mit 8,0 m, die Mindestlänge wird im SO<sub>2</sub> (Gartenhausgebiet) mit 30 m festgesetzt.~~

Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

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

5.1 Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen eine Länge von 6,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Stellplatzzufahrten sind bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

- 6.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 6.1 Flächenhafte Pflanzbindung  
Auf die mit Pflanzbindung belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Freie Flächen sind mit halb- bis hochstammigen Obstbäumen entsprechend der Umgebung ca. 3 Stück je 2 a zu bepflanzen.
- 7.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)
- 7.1 In den Bereichen mit Knollenmergel und in denen die Hangschuttdecke aus verflossenem Knollenmergel besteht, sind bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen des Geländes entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- 8.0 Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)
- 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 8.1.1 Die Außenwände der Gartenhäuser sind aus Holz zu erstellen und mit einem Anstrich in gedecktem Farbton zu versehen (z. B. erdfarben, dunkelbraun u. ä.), der in der Umgebung wenig hervortritt. Die Verwendung von reflektierenden Materialien, Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoffen ist nicht zulässig.
- 8.1.2 Zulässig sind nur Satteldächer. **Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.** ~~Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in gedeckten, rotbraunen oder braunen Farbtönen zugelassen.~~
- Als Dachdeckung für die Gartenhäuser sind nur Materialien mit naturroter bis rotbrauner oder grauschwarzer Farbgebung (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig.**
- Hinweis: Die DIN 1989-1:2002-04 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 1989-1:2002-04 über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.
- Dachbegrünungen sind generell zulässig.**
- 8.1.3 ~~Wohnwagen u. ä. dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt~~

werden. (siehe Ziffer 1.2)

8.2 Antennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

8.2.1 Außenantennen sind unzulässig.

8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.3.1 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen und zu begrünen (Schotterrassen, Rasenpflaster). Das Anbringen von Abschrankungen an den Stellplätzen ist unzulässig.

8.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäuser, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig, sie sind in örtlich vorkommenden Natursteinen auszuführen.

8.3.3 Der kleingärtnerisch nutzbare Grundstücksanteil wird auf 10 % der Grundstückgröße begrenzt.

~~8.3.4 Die Größe der unüberdachten Terrassen darf die Grundfläche des Gartenhauses nicht überschreiten. (siehe Ziffer 2.3)~~

8.3.5 Die unmittelbare Umgebung der Gartenhäuser (Terrasse) darf nur mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation der Obstbaumwiesen entsprechen (z. B. Spitzahorn, Stieleiche, Sommer- und Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schwarzdorn, Holunder, Obstbäume). Weitere Anpflanzungen sind nur im Rahmen der Pflanzbindungen zulässig.

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

8.4.1 Einfriedigungen sind nur entlang des Feldweges Flst.Nr. 2323, in einem Abstand von ca. 2,0 m zulässig. Die Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Knotenflechtzäune an Holzpfeuern bis zu 1,20 m Höhe auszuführen. Die Einfriedigungen sind mit heimischen Laubgehölzen locker einzugrünen.

[Auf den Gartengrundstücken sind Einfriedigungen nur in Form von Maschendraht- oder Knotenflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,3 Metern zulässig, wobei der Abstand zwischen Maschendraht und Boden](#)

mindestens 10 Zentimeter betragen muss. Hecken aus heimischen Sträuchern sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zwischen Einfriedung und den Erschließungswegen muss mindestens einen Meter betragen. Eine Einfriedung der Flächen für die Landwirtschaft sowie der privaten Grünflächen – Streuobstwiesen, Wiesen – ist unzulässig.

8.5 Gebäudehöhen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

8.5.1 Gemessen vom natürlichen Gelände wird die Höchstgrenze der Traufhöhe mit talseitig 2,20 m und der Firsthöhe talseitig mit 3,00 m festgesetzt.

9.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

10.0 Rechtsgrundlagen

~~— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).~~

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

~~— Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).~~

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

~~— Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51).~~

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).