

BÜRGERMEISTER
Bürgermeister für das Bauwesen

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am gemäß § 10 Baugesetzbuch, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

**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"**

Textbebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 20.11.2023

Aufgrund von § 10 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) und von § 74 der 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) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) wird der Textbebauungsplan 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" beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die im Plan des Stadtplanungsamtes vom 20.11.2023 umgrenzten Gebiete der Lagepläne der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Bebauungsplan Gartenhausgebiet Champagne (Nr. 750) im Planbereich 17 "Pliensauvorstadt-West" (Lageplan vom 21.01.1993, in Kraft getreten am 27.01.1994)
- Bebauungsplan Gartenhausgebiet Bühleshecken (Nr. 736) im Planbereich 46 "Berkheim" (Lageplan vom 23.05.1991, in Kraft getreten am 18.07.1992)
- Bebauungsplan Gartenhausgebiet Haarschwärz (Nr. 727) in den Planbereichen 28 "Lerchenäcker" und 41 "Kimmichweiler" (Lageplan vom 23.01.1990, in Kraft getreten am 07.11.1991)

- Bebauungsplan Gartenhausgebiet Stöckenberg (Nr. 725) im Planbereich 41 "Kimmichweiler" (Lageplan vom 14.08.1989, in Kraft getreten am 12.09.1991)
- Bebauungsplan Gartenhausgebiet Schnarrenklinge (Nr. 720) im Planbereich 37 "Obertal" (Lageplan vom 06.07.1989, in Kraft getreten am 25.04.1991)
- Bebauungsplan Gartenhausgebiet Zinken (Nr. 715) im Planbereich 24 "Waldenbronn" (Lageplan vom 24.04.1987, in Kraft getreten am 12.04.1990)
- Bebauungsplan Gartenhausgebiet Bauernwäldle (Nr. 710) im Planbereich 47 "Zell" (Lageplan vom 24.04.1987, in Kraft getreten am 26.10.1989)
- Bebauungsplan Gartenhausgebiet Kalte Halde (Nr. 691) im Planbereich 37 "Obertal" (Lageplan vom 24.04.1987, in Kraft getreten am 22.06.1989)
- Bebauungsplan Gartenhausgebiet Bildacker (Nr. 672) im Planbereich 16 "Pliensauvorstadt-Ost" (Lageplan vom 15.04.1985, in Kraft getreten am 30.08.1986).

§ 2 Gegenstand der Satzung

Die Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche dieser Satzung werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO) wird folgendes festgesetzt:
 - 1.1 In allen Sondergebieten (SO) sind ergänzend zulässig:
 - Gewächshäuser (maximal ein Gewächshaus je Gartengrundstück)
 - Terrassen
 - Stellplätze für Kraftfahrzeuge (maximal ein Stellplatz je Gartengrundstück)
 - Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen
 - 1.2 In allen Sondergebieten (SO) sind ergänzend unzulässig:
 - Feuerstellen in Gebäuden
 - Das Abstellen von Wohnwagen, anderen Kfz-Anhängern, Wohnmobilen und abgemeldeten Fahrzeugen
 - 1.3 Die Anzahl der Gebäude je Gartengrundstück wird in allen Sondergebieten (SO) wie folgt neu gefasst: Je Gartengrundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder 1 Geschirrhütte sowie maximal 1 Gewächshaus zulässig.
2. Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO) wird hinsichtlich der Größe der Grundflächen und der Baumasse in allen Sondergebieten (SO) wie folgt neu gefasst:

- 2.1 Die Baumasse (BM) der Gartenhäuser darf 25 m³ nicht überschreiten. Zuzüglich sind Vordächer oder an das Gartenhaus angebaute Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig (Seitenwände sind hier nicht zulässig).
- 2.2 Die Baumasse (BM) der Gewächshäuser darf 15 m³ nicht überschreiten.
- 2.3 Die Summe der Grundflächen von Terrassen darf 30 m² je Gartengrundstück nicht überschreiten.

3. Die Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke (Gartengrundstücke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) werden in allen Sondergebieten (SO) wie folgt neu gefasst:
 - 3.1 Gebäude (Gartenhäuser, Geschirrhütten und Gewächshäuser) sind ab einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² und einer Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m zulässig.
 - 3.2 Ausnahmsweise können im Teilgebiet 9 "Bauernwäldle" (Bebauungsplan Nr. 710) Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgröße von 300 m² um max. 5 % zugelassen werden, die Mindestgrundstücksbreite von 8,00 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

4. Die Festsetzungen hinsichtlich der Lage der Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO) sowie der Größe von Stellplätzen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO) werden in allen Sondergebieten (SO) wie folgt neu gefasst:
 - 4.1 Kfz-Stellplätze sind sowohl auf überbaubarer, als auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
 - 4.2 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.
 - 4.3 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. Örtliche Bauvorschriften
 - 5.1 Die Paragraphenangaben werden wie folgt aktualisiert:
 - In Örtliche Bauvorschriften wird "§ 73 LBO" durch "§74 LBO",
 - in Äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO",
 - in Antennen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO",

- in Gestaltung der unbebauten Grundstücke wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO",
- in Einfriedigungen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO",
- in Gebäudehöhen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO",
- in Ordnungswidrigkeiten wird "§ 74 LBO" durch "§ 75 LBO"
- ersetzt.

5.2 Hinsichtlich der Dachform wird in allen Sondergebieten (SO) folgendes ergänzt: Terrassenüberdachungen sind nur mit Flachdach zulässig.

5.3 Die Örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Dachdeckung wird in allen Sondergebieten (SO) wie folgt neu gefasst:

- 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 (siehe hierzu den Hinweis unter Punkt 6).
- Dachbegrünungen sind generell zulässig.

5.4 Die Örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Einfriedigungen wird in allen Sondergebieten (SO) wie folgt neu gefasst:
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 15 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.

6. Es wird folgender Hinweis ergänzt:

6.1 Die DIN EN ISO 2813:2015-02 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.
Zudem kann die DIN EN ISO 2813:2015-02 über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.

7. Es wird folgende Nachrichtliche Übernahme ergänzt:

7.1 Wasserschutzgebiet
Das Gartenhausgebiet "Bühleshecken" 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.

8. Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert:

- 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 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 vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt!
Esslingen am Neckar, den

Hans-Georg Sigel
Bürgermeister