

Bebauungsplan Blumen-/Neckarstraße  
Planbereich 02 "Innenstadt II"  
Lageplan vom 10.01.1994

T E X T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N

- 1.0      Art der baulichen Nutzung  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1      Im besonderen Wohngebiet (WB) werden die gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2      Im besonderen Wohngebiet (WB) sind Gewerbebetriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.3      Im besonderen Wohngebiet (WB) ist in Gebäuden ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden.  
          (\$ 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 2.0      Maß der baulichen Nutzung  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1      Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.2      Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßflächenzahl von max. 30 % der zulässigen Geschoßfläche erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
- 2.3      Im besonderen Wohngebiet (WB) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9. Dabei sind die Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen nicht mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.4      Höhenlage der baulichen Anlagen  
          (\$ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4  
          Satz 1 BauNVO)

Im besonderen Wohngebiet:

Trauf- und Firsthöhen

Auf den Grundstücken mit festgesetzter dreigeschossiger Bebauung dürfen die Trauf- und Firsthöhen nachstehende Mindesthöhen nicht unterschreiten bzw. Maximalhöhen überschreiten:

Traufhöhe min.	8,0 m
Traufhöhe max.	10,0 m
Firsthöhe max.	16,0 m

Auf den Grundstücken mit festgesetzter viergeschossiger Bebauung dürfen die Trauf- und Firsthöhen nachstehende Mindesthöhen nicht unterschreiten bzw. Maximalhöhen überschreiten:

Traufhöhe min.	10,0 m
Traufhöhe max.	12,5 m
Firsthöhe max.	18,0 m

Auf den Grundstücken mit festgesetzter fünfgeschossiger Bebauung dürfen die Trauf- und Firsthöhen nachstehende Mindesthöhen nicht unterschreiten bzw. Maximalhöhen überschreiten:

Traufhöhe min.	17,0 m
Traufhöhe max.	18,0 m
Firsthöhe max.	23,0 m

Bezugspunkt für diese Höhen ist jeweils die angrenzende Verkehrsfläche

3.0      Stellplätze und Garagen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1      Im besonderen Wohngebiet (WB) und den Flächen für Gemeinbedarf sind Stellplätze und Garagen nur in Tiefgaragen zulässig.

4.0      Verkehrsflächen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1      Auf den "befahrbaren Wohnwegen" ist lediglich Anliegerverkehr zulässig; eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.

5.0      Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

5.1      Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

6.0      Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelt-  
          einwirkungen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1      Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden ein Dauerschallpegel von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 40 dB (A) und nachts 22.00 bis 6.00 Uhr) 30 dB (A) nicht überschritten wird.

7.0      Pflanzgebote und Pflanzbindungen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

7.1      **Pflanzbindung für Einzelbäume:**

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

7.2      **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume:**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen, je 1 Baum pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäumen kann hierbei angerechnet werden.

Zulässig sind z. B. folgende Arten:

Feldahorn	-	Acer campestre
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Elsbeere	-	Sorbus torminalis

Zulässig sind auch Obstbäume.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

### 7.3 Pflanzgebot für Vorgärten:

Die mit Pflanzgebot (pfg) belegten Vorgartenflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie mit Stauden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

In diesen Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Davon unberührt bleiben befestigte Zufahrten und Zugänge zu den entsprechenden Gebäuden und die Zulässigkeit von Einfriedigungen nach Textteil 12.2 und 12.3.

Zulässig sind z. B. folgende Bäume und Sträucher:

Feldahorn	-	Acer campestre
Haselnuß	-	Corylus avellana
Mehlbeere	-	Sorbus aria

Zulässig sind auch Obstbäume.

Koniferen sind nicht zulässig.

Erforderliche Zugänge und Zufahrten sind zulässig.

### 7.4 Pflanzgebot für Dachbegrünung:

Flachdächer, sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind bei einer Substratstärke von mindestens 15 cm mit einer geschlossenen Vegetationsdecke bestehend aus Gräsern, Kräutern und Sedumarten zu begrünen.

Die Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 Liter Wasser/m<sup>2</sup> ist nachzuweisen.

Eine Reduzierung der festgesetzten Substratstärke ist im Einzelfall ausnahmsweise dann zulässig, wenn die geforderte Wasseraufnahmekapazität auch mit einer geringeren Substratstärke erreicht werden kann.

### 7.5 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken:

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen und ins Gelände zu entwässern. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Zulässig sind z. B. folgende Arten:

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	-	Ligustrum vulgare
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.



**7.6 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung:**

Mindestens ein Viertel der Fassadenflächen sind mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Falls erforderlich sind hierzu geeignete Vorkehrungen wie Kletterhilfen und Rankgerüste anzubringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

**8.0 Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

**9.0 Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

9.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig. Andere Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig.

9.2 Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig, mit Ausnahme der mit "FLD begrünt" (begrüntes Flachdach) festgesetzten Flächen.

9.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an geneigten Dächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge ausfüllen. Dabei dürfen sie nicht näher als 1,50 m an Giebelwände herangeführt werden.

9.4 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Auf der zur Straße orientierten Dachfläche sind Dacheinschnitte unzulässig.

**10.0 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoß und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

10.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Fläche 2,0 m<sup>2</sup> überschreitet (Großflächenwerbung) sind unzulässig.

- 10.3 Das Bekleben, Beschriften, Bemalen usw. von mehr als 15 % der Fläche der Schaufenster zum Zwecke der Werbung und als Sichtschutz ist unzulässig.
- 11.0 Antennen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 11.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.  
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
- 12.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 12.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 12.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen, sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist unzulässig.
- 12.3 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 13.0 Abstandsflächen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 13.1 Die Tiefe der Abstandsflächen darf abweichend von § 6 Abs. 5 LBO auf 0,2 der Wandhöhe reduziert werden. 2,0 m dürfen jedoch nicht unterschritten werden. Bei verglasten Bauten zwischen den Baukörpern ist keine seitliche Abstandsfläche erforderlich. Sie sind jedoch mindestens 1,5 m hinter die vordere Baulinie bzw. Baugrenze zurückzunehmen.
- Die bauordnungsrechtlichen Brandschutzanforderungen bleiben unberührt.

14.0      Ordnungswidrigkeiten  
            (\$ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

14.1      Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

15.0      Hinweise

15.1      Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

16.0      Aufgehobene Vorschriften

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

den Bebauungsplan Charlottenplatz im Planbereich 02 "Innenstadt II" gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 07.06.1977 Nr. 13-2210-02 Esslingen (Reg. Nr. 628)

Die Ortsbausatzung gen. d. Min. Erl. vom 06.05.1930 Nr. 1594 (Reg. Nr. 223)

den Stadtbauplan östlicher Stadtteil gen. d. Min. Erl. v. 07.02.1896 Nr. 98 (Reg. Nr. 26)

17.0      Rechtsgrundlagen

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

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

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