

Bebauungsplan Schillerstraße/Olgastraße  
Planbereich 02 "Innenstadt"  
Lageplan vom 10.03.1994

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 allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen  
          gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1  
          Abs. 5 BauNVO).  
          Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht  
          Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1  
          BauNVO).
- 1.2      Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind oberirdische  
          Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Die not-  
          wendigen Stellplätze müssen unterhalb der Geländeober-  
          fläche hergestellt werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3      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).
- 1.4      Im besonderen Wohngebiet (WB) sind Gewerbebetriebe,  
          die der gewerblichen Unzucht dienen sowie Läden mit  
          Sex- und Erotiksortiment (Sexshops), unzulässig (§ 1  
          Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO).
- 1.5      Im besonderen Wohngebiet (WB) ist in den einzelnen  
          Gebäuden mindestens ein Anteil von 60 % der zulässigen  
          Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden  
          (§ 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 1.6      Im besonderen Wohngebiet (WB) sind Stellplätze und  
          Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in  
          den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12  
          Abs. 6 BauNVO).

- 2.0      Maß der baulichen Nutzung  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1      Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,8 erhöht werden. Weitere Überschreitungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Flächen wasserdurchlässig befestigt oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden.
- 2.2      Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Für Wohnungen sind ausnahmsweise in jedem Nichtvollgeschoß nur 25 % der so ermittelten Geschoßfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 3.0      Bauweise  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 3.1      In den mit abweichender Bauweise ( $a_2$ ) festgesetzten Flächen ist die offene Bauweise mit Unterschreitung der Abstandsflächen i. S. des § 7 Abs. 3 Nr. 1 LBO zulässig. Dabei sind jedoch mindestens 3,00 m breite Gebäudeabstände einzuhalten.
- 4.0      Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 4.1      Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.
- 5.0      Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1      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 der äquivalente Dauerschallpegel tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschreitet (siehe Tabelle DIN 18005).

- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.1 Die nicht für Verkehrsflächen erforderlichen und nicht überbauten Grundstücke sind mit Rasen sowie mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 6.2 Die nicht befestigten und nicht überbauten Teile der Tiefgaragendecken sind jeweils mit einer 30 - 60 cm starken Erdüberdeckung zu versehen und mit Rasen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 6.3 Pflanzgebot für Einzelbäume:  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als Hochstämme der feuchten bis trockenen Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bei Erforderlichkeit bis zu 2 m abweichen.
- 6.4 Pflanzgebot für Dachbegrünung:  
Flache und flach geneigte Dachflächen sind mit geeignetem Substrat von mind. 15 cm Stärke anzufüllen und mit einer standortgerechten Bepflanzung oder Aussaat zu versehen, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.  
Begehbare Flachdächer können in Verbindung mit Wohnungen teilweise auch als Dachgarten, Freisitz oder Terrasse genutzt werden.
- 7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 7.1 Pflanzbindung für Einzelbäume:  
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen.
- 8.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- 8.1 Als Grundlage der Ausführungsplanung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

- 9.0        Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
            (\$ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- 9.1        Die gekennzeichneten Flächen, auf denen durch qualifizierte Untersuchungen eine umweltgefährdende Bodenbelastung festgestellt wurde, sind wegen möglicher Auswirkungen auf das Grundwasser noch weiter zu untersuchen und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen zu sanieren.  
            Erst wenn der Nachweis der vollständigen Sanierung erbracht wird, kann die Kennzeichnung aufgehoben werden.
- 10.0       Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen  
            (\$ 9 Abs. 6 BauGB)
- 10.1       Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen dauernde Grundwasserabsenkungen nicht vorgenommen werden; bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, daß wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht entstehen. 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.  
            Vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen der Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen.
- 10.2       Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.
- 11.0       Nachrichtliche Übernahmen  
            (\$ 9 Abs. 6 BauGB)
- 11.1       Fund von Kulturdenkmalen  
            Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.



12.0      Erhaltung baulicher Anlagen  
            (\$ 172 BauGB)

12.1      Der mit dem Planzeichen (E) bezeichnete und abgegrenzte Teil des besonderen Wohngebietes (WB) wird nach § 172 BauGB als Gebiet bezeichnet, in dem die erforderliche Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen versagt werden kann. Die Genehmigung ist in diesem kulturgeschichtlich bedeutsamen Stadtbereich zu versagen, wenn die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen,

2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

13.0      Örtliche Bauvorschriften  
            (\$ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

13.1      Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
            (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

13.1.1    Soweit durch Planzeichen nichts anderes festgesetzt ist, sind die Dächer zweiseitig geneigt und mit einer Neigung zwischen 40° und 60° auszubilden. Dabei ist auf jedem Gebäude, auch auf Doppelhäusern, nur eine Dachneigung zulässig und als Dachdeckung sind Ziegel oder ziegelähnliche Materialien mit dunkler Tönung zu verwenden.

13.1.2    Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten an geneigten Dächern sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/4 der Dachlänge ausfüllen.

13.1.3    Dachflächenfenster von insgesamt mehr als 1 m<sup>2</sup> sind auf der gleichen Dachseite zusammen mit Dachaufbauten unzulässig.

13.1.4    Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit glänzenden und glasierten Oberflächen ist unzulässig.

- 13.1.5 Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 13.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 LBO)
- 13.2.1 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß, an der Stätte der Leistung und unter Wahrung der Originalität des Straßenzuges zulässig.
- 13.3 Antennen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 13.3.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.  
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
- 13.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 13.4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Überdeckung unterirdischer Anlagen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.
- 13.4.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 13.4.3 Die Verwendung von Betonfertigteilen für Einfriedigungen ist unzulässig.
- 13.5 Ordnungswidrigkeiten  
(§ 74 LBO)
- 13.5.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

14.0      Aufgehobene Vorschriften

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

den Bebauungsplan Schillerstraße/Alleenstraße (neu Heilbronner Straße) im Planbereich 02 "Innenstadt II", gen. d. Erlaß des Reg. Präsi. Stuttgart vom 24.04.1975 Nr. 13-2210-02 Esslingen

15.0      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), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51)