

Bebauungsplan Plochinger-/Reutlinger Straße
Planbereich 02 "Innenstadt II"
Lageplan vom 01.02.1995

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) werden die gemäß § 4
 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6
 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Im Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
 zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise
 zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) nicht
 Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6
 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Gewerbebetriebe, die der
 gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig (§ 1
 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen
 der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
 bis zu Hundert überschritten werden, höchstens jedoch
 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- Weitere Überschreitungen können im Einzelfall zuge-
 lassen werden, wenn die Flächen wasserdurchlässig
 befestigt oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausge-
 führt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO)
 Dies gilt insbesondere in den Mischgebieten (MI).
- 2.2 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ)
 Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächen-
 zahl (GFZ) oder die zulässige Höhe baulicher Anlagen
 nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3.0 Stellung der baulichen Anlagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im gesamten Planbereich sind die Pultdächer mit ihrer Gefällrichtung entsprechend der Eintragung im Plan auszurichten.

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

4.1 Brennstoffe dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas

- Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 80 mg/kWh und für CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Bei der Verwendung von Flüssiggas kann ein NO_x-Grenzwert bis zu 150 mg/kWh zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

2. Heizöl EL

- Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf bei Anlagen bis 120 kW Nennwärmeleistung im Abgas der Grenzwert für NO_x von 120 mg/kWh und für CO von 80 mg/kWh nicht überschritten werden. Bei Anlagen über 120 kW Nennwärmeleistung darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 150 mg/kWh und für CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.

Diese Anforderungen gelten bei Anlagen mit unterbrechbarer Erdgaslieferung nicht bei Betrieb mit Heizöl EL, solange eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

3. Holz

Naturbelassenes Holz darf nur in Feuerstätten von holzbe- und verarbeitenden Betrieben verwendet werden, wobei im Abgas der Grenzwert für NO_x von 300 mg/kWh für CO von 250 mg/kWh und für Staub von 50 mg/kWh nicht überschritten werden darf.

In Feuerstätten bis max. 11 kW Nennwärmeleistung darf naturbelassenes, stückiges Holz im lufttrockenen Zustand gelegentlich verbrannt werden, wenn es sich um Flachfeuerungen handelt, die nicht vorrangig für Heizzwecke geeignet sind und keine mechanische Luftumwälzung besitzen.

Diese Geräte müssen gemäß den folgenden DIN-Nummern geprüft und registriert sein

- offene Kamine (DIN 18895)
- Kaminkassetten (DIN 18895 Teil 3 (Entwurf 1992))
- Kaminöfen (DIN 18891)
- Holzbrandöfen (DIN 18892 Teil 2)

Es gilt ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol % (bezogen auf 13 % O₂-Gehalt).

Sonderfeuerstellen wie z. B. Backöfen unterliegen dieser Satzung, wenn sie entgegen ihrer Zweckbestimmung zum Heizen betrieben werden.

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

5.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelt- einwirkungen (§ 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 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.

6.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimisch Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind z. B. Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere und Eberesche. Obstbäume sind ebenfalls zulässig. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

6.2 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 m² Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind z. B. Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere und Eberesche. Obstbäume sind ebenfalls zulässig. Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäumen kann hierbei angerechnet werden.
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

6.3 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. Kornelkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten.
Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

6.4 Pflanzgebot für Dachbegrünung
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauernd zu unterhalten ist.
Die Flächen sind mit einer mindestens 15 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern, Wildkräutern und Gehölzen zu bepflanzen, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die Dachbegrünung muß eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen.

6.5 **Pflanzbindung für Einzelbäume**

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

7.0 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7.1.1 Als Dachdeckung für Sattel-, Walm- und Mansarddächer sind nur naturrote bis rotbraune Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.

7.1.2 Pultdächer sind mit einer Neigung bis 10° zulässig. Flach- und Pultdächer sind zumindest extensiv zu begrünen (siehe Textteil Nr. 6.4).

7.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Sattel-, Walm- und Mansarddächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen.

7.1.4 Dachaufbauten auf Pult- und Flachdächern sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten.

7.1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

7.1.6 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.

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

Ausnahmen können bei Schaufensterzonen im Erdgeschoß zugelassen werden.

7.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

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

- 7.2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.

7.3 Antennen
[§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 7.3.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

7.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Vorschriften über Einfriedigungen
 (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 7.4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze 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.

- 7.4.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

- 7.4.3 **Einfriedigungen**
Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern und nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

8.0 Ordnungswidrigkeiten
 (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

9.0 Hinweise

- 9.1 **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.

9.2 Grundwasser

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. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind beim Landratsamt anzumelden und sind genehmigungspflichtig.

Hohe Grundwasserstände sind möglich; entsprechende Vorsichtsmaßnahmen und bauliche Vorkehrungen sind erforderlich.

9.3 Baugrund

Nach Aussagen des Geologischen Landesamtes wird im Plangebiet als Baugrund unter wechselnden Aufschüttungen früherer Bebauung etwa 5 m mächtige Neckarablagerungen (Auelehm und Kiessand) erwartet. Darunter folgen Tonsteine des Mittleren Keupers (Obere Bunte Mergel, evtl. noch unterster Stubensandstein). Das Geologische Landesamt empfiehlt für die Wohnbebauung Baugrunduntersuchungen.

9.4 Altlasten

Auf dem Gelände der Fa. MAHR sind die Böden teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (Gutachten der Fa. Aqua-Geo GmbH vom 07.02.94). Abbruch- und Aushubarbeiten sind gutachterlich zu überwachen. Für verunreinigte Bodenbestandteile und Baustoffe ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Bei der Sanierung sind die Orientierungswerte des Umwelt- und des Sozialministeriums vom 16.09.93 zu beachten.

10.0 Aufgehobene Vorschriften

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

die Ortsbausatzung Esslingen, gen. durch Minist. Erlaß vom 06.05.1930, Nr. 1594 (Reg. Nr. 223)

die Änderung des Stadtbauplanes Ecke Hindenburg- und Moltkestraße, gen. durch Minist. Erlaß vom 18.01.1938, Nr. 351 (Reg. Nr. 259)