

Bebauungsplan Kanalstraße/Merkelstraße
Planbereich 02 "Innenstadt II"
Lageplan vom 23.11.1994/01.02.1995

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 und Maß der baulichen Nutzung
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 21 a 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 60 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden. (§ 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 1.4 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf die zulässige Grundfläche um die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 erhöht werden.
- 2.0 Stellplätze und Garagen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 2.1 Stellplätze und Garagen sind nur in Tiefgaragen zulässig.
- 3.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 3.1 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.

4.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelt-
einwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 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.

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

5.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

Zulässig sind auch Obstbäume.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

5.2 **Flächenhaftes Pflanzgebot für geschlossenen Gehölzbestand und für freiwachsende Hecken**
Flächen, auf denen ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind flächenhaft mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten, wobei die Baumarten einen Anteil von mindestens 20 % einnehmen müssen.
Zulässig sind z. B. folgende Arten:

Feldahorn	-	Acer Campestre
Haselnuß	-	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Salweide	-	Salix caprea

Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

5.3 **Pflanzgebot für Tiefgaragendecken**
Die nicht für Erschließungszwecke und als Freispielfläche 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:

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Gewöhnlicher Liguster	-	Ligustrum vulgare
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

5.4 Pflanzbindung für Einzelbäume

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

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

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

7.0 Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 BauGB)

7.1 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 Erschließung, den Umbau oder die Änderung 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.

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

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

8.1.1 Als Dachdeckung sind Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zu verwenden.
 Andere Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig.

8.1.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

8.1.3 Dachaufbauten an geneigten Dächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/4 der Trauflänge betragen.

8.1.4 Dachflächenfenster von insgesamt mehr als 1 m² sind auf der gleichen Dachseite zusammen mit Dachaufbauten unzulässig.

8.1.5 Dachaufbauten müssen von der Giebelseite 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.

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

8.1.7 Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

8.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

8.2.1 Werbeanlagen

Je gewerblicher Einheit ist an einer Gebäudefassade nur eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschoßbereich zulässig.
Die Schrift einer Werbeanlage darf 0,30 m Höhe und 2/3 der zur Verfügung stehenden Breite nicht überschreiten. Unzulässig sind großflächige Werbungen, Lauf- und Wechsellichter, Kastenschriften und Schriften auf Tafeln und Bändern, senkrecht angeordnete Schriftzeichen, grelle Lichter und Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen. Fensterflächen von Schau- fenstern dürfen nur bis zu einer Fläche von 10 % der Gesamtfensterfläche dauerhaft beklebt werden.

8.3 Antennen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.3.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

8.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 8.4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist unzulässig.
- 8.4.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 8.4.3 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 8.4.4 Die Verwendung von Betonfertigteilen für Einfriedigungen ist unzulässig.

9.0 Hinweise

- 9.1 Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend den aufgeführten Pflanzgebote ist die Pflanzenliste des Stadtplanungsamts "Heimische Gehölze für den Hausgarten" zu berücksichtigen.
- 9.2 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.
- 9.3 Als Grundlage der Ausführungsplanung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

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

11.0 Aufgehobene Vorschriften

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

den Bebauungsplan Fachhochschule Esslingen I
gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Nordwürttemberg v.
09.03.1973

Nr. 13-2210-02-Esslingen (581)
den Bebauungsplan Badstraße (Änderung)
gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Nordwürttemberg v.
19.02.1962

Nr. I 5 Ho-2207-15-Esslingen/17 (463)

den Bebauungsplan Schillerplatz
gen. d. Min. Erl. v. 29.12.1938, Nr. 7992 (271)

die Ortsbausatzung
gen. d. Min. Erl. v. 06.05.1930, Nr. 1594 (223)

den Lageplan für die Festlegung von Vorgärten an der
Lenau- und Merkelstraße
gen. lt. Min. Erl. v. 05.10.1905, Nr. 4211 (97)

den Stadtbauplan östl. Stadtteil
gen. lt. Min. Erl. v. 07.02.1886, Nr. 91 (26)

12.0 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)