

Bebauungsplan Neckar-/Katharinenstraße (Östlicher Teil)  
Planbereich 02 "Innenstadt II"  
Lageplan vom 22.05.1996/31.01.1997

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

### A                    Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.0            Art der baulichen Nutzung  
              (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1            Im besonderen Wohngebiet 1 und 2 (WB 1 und 2) werden die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2            Im besonderen Wohngebiet 1 und 2 (WB 1 und 2) 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            Im Einzelfall können weitere Überschreitungen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Grundfläche zugelassen werden, wenn die weiteren Flächen wasserdurchlässig befestigt oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO).
- 2.2            Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3            Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.4            Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 30 % der zulässigen Geschoßfläche erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

**2.5      Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Mindesthöhen (min.) und Maximalhöhen (max.) begrenzt.

Dabei sind

Traufe = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Gebäudehöhe = Höhe bis Oberkante Dachkonstruktion/Attika

Unterer Bezugspunkt ist das vorhandende Gelände.

**2.5.1      Im besonderen Wohngebiet 1 (WB 1) gilt:**

**2.5.1.1      Bei zulässigen 3 Vollgeschossen:**

Traufhöhe min. = 6,5 m

Traufhöhe max. = 9,0 m

Firsthöhe max. 14,0 m

**2.5.1.2      Bei zulässigen 4 Vollgeschossen:**

Traufhöhe min. = 10,0 m

Traufhöhe max. 12,5 m

Firsthöhe max. = 18,0 m

**2.5.2      Im besonderen Wohngebiet 2 (WB 2) gilt:**

**2.5.2.1      Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern:**

Traufhöhe max. = 9,0 m

Firsthöhe max. = 14,0 m

**2.5.2.2      Bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdächern:**

Gebäudehöhe max. = 9,5 m

Diese Höhe darf durch Dachaufbauten um maximal 3,0 m überschritten werden.

**3.0      Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

**3.1      Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m, andernfalls 5,0 m betragen.**

**4.0      Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**4.1      Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt 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 25 a und 25 b BauGB)

6.1 **Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume**  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Bergahorn, Schwarzerle, Gemeine Esche und Winterlinde.  
Bei der Pflanzung sind Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm zu verwenden; gemessen in 1 m Höhe.

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 m<sup>2</sup> Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Zulässig sind z. B. Feldahorn, Hainbuche, Mehlsbeere 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/m<sup>2</sup> im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

**6.5 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung**

Im besonderen Wohngebiet 1 (WB 1) sind mindestens 10 % und im besonderen Wohngebiet 2 (WB 2) sind mindestens 20 % der Fassadenflächen mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Falls erforderlich, sind hierzu geeignete Vorkehrungen wie Kletterhilfen und Rankgerüste anzubringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

**6.6 Pflanzbindung für Einzelbäume**

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

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

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

**B Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 74 LBO)

**1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Als Dachdeckung für Satteldächer und Walmdächer sind nur naturrote bis rotbraune Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.

1.2 Pultdächer sind mit einer Neigung von bis 10° zulässig. Flach- und Pultdächer sind zumindest extensiv zu begrünen (siehe Textteil Nr. 7.4).



- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Sattel- und Walmdächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen.
- 1.4 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Auf der zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Dachfläche sind Dacheinschnitte unzulässig.
- 1.5 Dachaufbauten auf Pult- und Flachdächern sind zulässig, wenn ihre Außenwände allseitig um min. 2,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoß zurückversetzt sind.
- 1.6 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.
- 1.7 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.
- 1.8 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlicher Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.

Ausnahmen können bei Schaufensterzonen im Erdgeschoß zugelassen werden.

2.0 Werbeanlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoß und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m<sup>2</sup> überschreiten (Großflächenwerbung), sind unzulässig.

3.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 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.

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

3.3 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit oder ohne beidseitig bepflanztem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

4.0 Außenantennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

5.0 Abstandsflächen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

5.1 Im WB 1 darf die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 5 Abs. 7 LBO auf 0,20 der Wandhöhe reduziert werden. 2,0 m dürfen jedoch nicht unterschritten werden.

6.0 Erfordernis eines Kenntnissgabeverfahrens  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

6.1 Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit zugehörigem Anhang und Abs. 2 LBO ein Kenntnissgabeverfahren erforderlich:

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
2. Öffnungen in Außenwänden und Dächern (Anhang Nr. 15)
3. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)
4. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
5. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
6. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
7. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)

8. Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze (Anhang  
Nr. 71)

9. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2  
LBO)

C            Ordnungswidrigkeiten  
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

D            Hinweise

1.0            **Fund von Kulturdenkmälern**

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.

2.0            **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.

3.0            **Verwendungsverbot für Brennstoffe**

Im gesamten Stadtgebiet gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" (rechtskräftig seit dem 23.03.1996).

#### 4.0 Bodenbelastungen

##### **Neckarstr. 77/1 (Tankstelle):**

Für das Grundstück Neckarstraße 77/1 mit den Flurstücksnummern 559, 564/2 und 564/3 besteht auf Grund der Nutzung als Tankstelle ein Altlastenverdacht. In der Historischen Erhebung der Altlastenverdachtsflächen im Landkreis Esslingen wurde das Grundstück mit "B" bewertet.

Für 1997 sind im Zusammenhang mit einer Modernisierung der Tankstelle Bodenuntersuchungen vorgesehen. Die Untersuchungsergebnisse sind unverzüglich dem Landratsamt Esslingen zur Bewertung zuzuleiten. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen durchzuführen.

##### **Neckarstr. 66 (ehem. Tankstelle):**

Die Böden der gekennzeichneten Fläche sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der Kenntnisstand über den Umfang der Bodenbelastungen ergibt sich aus dem Gutachten "Orientierende Erkundung, geoplan 26.11.96"

##### **Heilbronner Str. 11 (ehem. Betriebstankstelle):**

Die Böden der gekennzeichneten Fläche sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der Kenntnisstand über den Umfang der Bodenbelastungen ergibt sich aus den Gutachten "Historische Erkundung, geoplan 28.11.96; Orientierende Erkundung, geoplan 27.01.97".

##### **Katharinenstr. 22 (ehem. Betriebstankstelle):**

Die Böden sind punktuell mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der Kenntnisstand über den Umfang der Bodenbelastungen ergibt sich aus den Gutachten "Orientierende Erkundung, geoplan 12.12.96; Zusatzbericht zur Orientierenden Erkundung, geoplan 27.01.97".

Auf den o. g. Grundstücken sind Erd- und Aushubarbeiten unter Aufsicht eines Sachverständigen durchzuführen. Für verunreinigte Bodenbestandteile ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Belastete Böden sind zu separieren und getrennt zu verwerten bzw. zu entsorgen. Falls bei den Erd- und Aushubarbeiten weitergehende, bisher nicht erkannte Gefährdungspotentiale festgestellt werden, ist das Landratsamt Esslingen unverzüglich zu benachrichtigen. Notwendige weitergehende Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Esslingen abzustimmen. Maßgebend sind die gemeinsamen Orientierungswerte des Umwelt- und des Sozialministeriums vom 16.09.1993.



E            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. durch Erlaß des Reg. Prä. Nordwürttemberg vom 07.06.1977 Nr. 13-2210-02 Esslingen (628)

den Bebauungsplan Schiller-/Alleenstraße (neu Heilbronner Straße) im Planbereich 02 "Innenstadt II", gen. durch Erlaß des Reg. Prä. Stuttgart vom 24.04.1975 Nr. 13-2210-02 Esslingen (608)

den Bebauungsplan 2. Änderung im Planbereich 02 "Innenstadt II" (Schillerplatz), gen. durch Erlaß des Reg. Prä. Nordwürttemberg vom 28.09.1966 Nr. I 5 Ho-2210-02-Esslingen (518)

den Bebauungsplan Ulmer Straße (Änderung), gen. durch Erlaß des Reg. Prä. Nordwürttemberg vom 28.11.1963 Nr. I 5 Ho-2207-90-Esslingen/3 (482)

den Bebauungsplan Badstraße (Änderung), gen. durch Erlaß des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 19.02.1962 Nr. I 5 Ho-2207-15-Esslingen/17 (463)

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

F            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 08.09.1995 (GBl. S. 617)