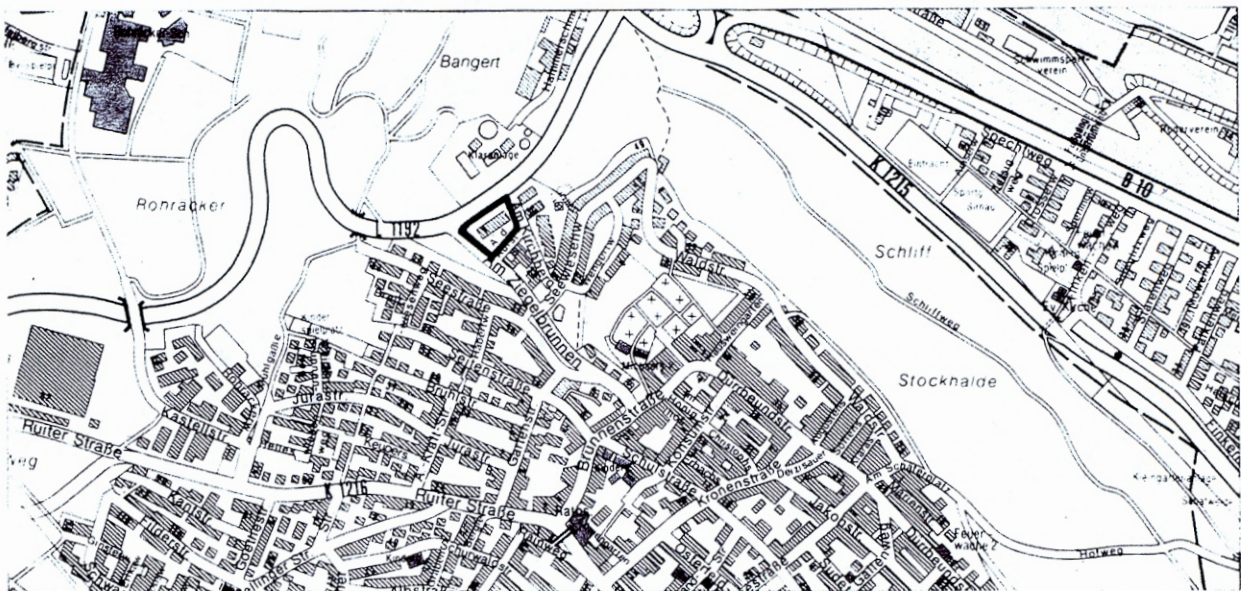


## AM ZIEGELBRUNNEN / L 1192

806

M 1:500

  
Oberbaudirektor



gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2000  
bis 31.03.2000

Gemeinderat am 26.06.2000, TOP 6

des Regierungspräsidiums Stuttgart vom —

Esslingen, am Neckar den 18.07.2000



durch Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung  
vom 20.07.2000 , Nr. 165

**Bebauungsplan Nr.: 806**

**Am Ziegelbrunnen / L 1192**

**im Planbereich 46 „Berkheim“**

## **Textteil**

### **Inhaltsverzeichnis**

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 1 Art der baulichen Nutzung
  - 2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 4 Schutzflächen und ihre Nutzung
  - 5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- B Örtliche Bauvorschriften
  - 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - 2 Werbeanlagen
  - 3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
  - 4 Außenantennen
  - 5 Erfordernis eines Kenntnisgabeverfahrens
- C Ordnungswidrigkeiten
- D Hinweise
- E Aufgehobene Vorschriften
- F Teilungsgenehmigung
- G Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

## **Bebauungsplan      Am Ziegelbrunnen / L 1192**

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

#### **1      Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

#### **2      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 Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. (§ 19 Abs. 4 Nr. 3)
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.4 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

#### **3      Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 3.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (I<sub>r</sub>) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.

#### **4      Schutzflächen und ihre Nutzung** (§ 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 Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Wohnräumen tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) ein Innenschallpegel von 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ein Innenschallpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719 hingewiesen.

## **5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

### **5.1 Pflanzgebot 1 für großkronige Bäume**

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind als großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Empfohlen wird die Verwendung von Eschen (*Fraxinus excelsior*).

### **5.2 Pflanzgebot 2 für kleinkronige Bäume**

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind als kleinkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Empfohlen wird die Verwendung von einer der nachfolgend aufgeführten Arten: Roter Feldahorn (*Acer x neglectum* "Annae"), Säulenhainbuche (*Carpinus betulus* "Frans Fontaine"), Zierapfel (z. B. *Malus* "Hillieri").

### **5.3 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 Bäume kann hierbei angerechnet werden. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

### **5.4 Pflanzgebot für Hecken (pfg 1)**

Auf den mit pfg 1 festgesetzten Flächen sind Hecken zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (Empfehlung: Liguster, Hainbuche oder Feldahorn). Um eine dauerhafte Entwicklung der Hecken sicherzustellen ist ein mindestens 1,5 m breiter, nicht befahrbarer Pflanzstreifen herzustellen. Es sind freiwachsende Hecken wie auch Schnitthecken zulässig.

### **5.5 Flächenhaftes Pflanzgebot für heimische Sträucher (Laubgehölze) (pfg<sub>2</sub>)**

Flächen, auf denen ein Pflanzgebot 2 (pfg 2) festgesetzt ist, sind flächenhaft mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

**5.6 Pflanzgebot für Dachbegrünung**

Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist.

Die Dachbegrünung muss im Mittel eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 15 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), wobei die Dicke der Vegetationstragschicht im Mittel mindestens 10 cm betragen muss, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus Sedum, Gras und Kraut gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen nach FLL-Richtlinie 1995).

Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m<sup>2</sup> aufweisen.

**5.7 Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume und Sträucher**

Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist die Bepflanzung dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

## **Bebauungsplan      Am Ziegelbrunnen / L 1192**

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

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

- 1.1    Fassaden sind in blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen.

#### **2    Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1    Werbeanlagen an den Gebäuden sind nur unterhalb der Dachoberkante und nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2    Werbeanlagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **3    Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 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    Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig.

#### **4    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.

## **Bebauungsplan Am Ziegelbrunnenn / L 1192**

### **5 Erfordernis eines Kenntnissgabeverfahrens**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

5.1 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. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)
3. Stützmauern (Anhang Nr. 47)
4. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
5. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)
6. Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze (Anhang Nr. 71)

## **Bebauungsplan      Am Ziegelbrunnen / L 1192**

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

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

### **D      Hinweise**

#### **1.0      Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Ziegelbrunnen/L 1192" befindet sich vollständig auf der Altablagerung "Am Kirchberg". Der Kenntnisstand über Auffüllmächtigkeit und Zusammensetzung des Auffüllmaterials ergibt sich aus der "Orientierenden Technischen Erkundung der Altablagerung 'Am Kirchberg' in Esslingen Berkheim, Landkreis Esslingen" vom 30.07.1999 (Ingenieurbüro geoplan GmbH, Reutlingen). Die Auffüllmächtigkeit beträgt zum Teil mehr als sieben Meter. Es wurde ein relativ hoher Hausmüllanteil ermittelt. Soweit der Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen ist, wurde die Altablagerung 'Am Kirchberg' von der Bewertungskommission des Landkreises Esslingen am 29.02.2000 abschließend mit "B" bewertet.

Vor dem Beginn der Erd-, Aushub- sowie Bauarbeiten sind daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Ergänzend sind Bodenluftuntersuchungen durchzuführen, um Aufschluss über eine Gefährdung durch Deponiegasmigrationen zu erhalten.

Bei dem geplanten Neubauvorhaben sind Erd- und Aushubarbeiten unter gutachterlicher Aufsicht durchzuführen. Auffälliges Aushubmaterial ist zu separieren und einer geeigneten Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

Die jeweiligen Untersuchungsergebnisse sind dem Landratsamt Esslingen zur Verfügung zu stellen.

#### **2.0      Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der weiteren Schutzzone III A des mit Abschlussgutachten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 17.09.1997 fachtechnisch überarbeiteten und abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Schießhaus" in Esslingen Sirnau.

In der Zone III/III A eines Wasserschutzgebietes ist folgendes zu beachten:

##### **Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen im Heißeinbau, aber kein Teerbelag), mit Gefälle zu Einläufen zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.

##### **Stellplätze im Freien**

Private Parkplätze/Stellplätze/Stauräume vor Garagen sind dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Formsteinpflaster, das mit Pressfuge verlegt wird. Diese Flächen sind mit Gefälle zu Einläufen zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.



## **Bebauungsplan      Am Ziegelbrunnen / L 1192**

Ausnahme bei "günstiger Untergrundbeschaffenheit" nach DVGW-Arbeitsblatt 101: Eine günstige Untergrundbeschaffenheit liegt vor, wenn die bindigen Deckschichten über dem Grundwasserleiter mindestens 1,0 m mächtig sind.

### **Entwässerungseinrichtungen**

Die Entwässerungseinrichtungen sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN 4033 zu unterziehen. Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stossstellen mit Beton zu ummanteln.

### **Heizöllagerung**

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und/oder auf andere Energieträger auszuweichen.

Auf die jeweils gültige Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen wird verwiesen.

### **3.0 Grundwasser**

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.

### **4.0 Geotechnik**

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der Stubensandstein-Formation und des Knollenmergels. Oft ist der Ausstrichbereich des höheren Stubensandsteins mit abgerutschtem, verwittertem Knollenmergel bedeckt. Bei Neugründungen von Teilen des Autohauses sind wegen der Rutschgefahr des Untergrunds, zur Ermittlung der Bodenklassen und der Grundwasserverhältnisse objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

### **5.0 Verwendungsverbot für Brennstoffe**

Im gesamten Stadtgebiet gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995/19.11.1997.

### **6.0 Fluglärm**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es liegt am Rande der östlichen An- und Abflugfläche des Flughafens Stuttgart und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 57 dB(A) nach Maßgaben der DIN 45643 (vgl. GABl. v. 30.09.1993, S. 1042). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete werden damit nicht überschritten.

## **Bebauungsplan      Am Ziegelbrunnen / L 1192**

### **E      Aufgehobene Vorschriften**

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

den Bebauungsplan Am Kirchberg, rechtsverbindlich seit 03.04.1996. (708)

### **F      Teilungsgenehmigung** (§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Am Ziegelbrunnen/L 1192 im Planbereich 46 „Berkheim“ mit Plan vom 21.10.1999 / 04.04.2000 bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.

### **G      Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

## **Bebauungsplan      Am Ziegelbrunnenn / L 1192**

### **Verfahrensvermerke**

- |          |                               |                              |
|----------|-------------------------------|------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Aufstellungsbeschluss:</b> |                              |
| <b>2</b> | <b>Entwurf:</b>               |                              |
|          | <b>Beschluss</b>              |                              |
|          | <b>Auslage</b>                | <b>28.2.2000 – 31.3.2000</b> |
| <b>3</b> | <b>Satzungsbeschluss</b>      | <b>20.6.2000</b>             |
| <b>4</b> | <b>Ausfertigung</b>           | <b>18.7.2000</b>             |
| <b>6</b> | <b>Inkrafttreten</b>          | <b>20.7.2000</b>             |