

Bebauungsplan Fleischmann – / Berliner Straße  
Planbereich 01 „Innenstadt I“  
Plan vom 01.02.2000

## Textliche Festsetzungen

### 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 Kerngebiet (MK) ist die gemäß § 7 Abs.2 Nr.5 BauNVO zulässige und gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - 1.2 Im Kerngebiet (MK) ist die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart (Wohnungen) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
  - 1.3 Im Kerngebiet (MK) sind Vergnügungsstätten und 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 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).
  - 2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
    - 2.2.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Höhen „H max = ...“ sind maximale Gebäudehöhen, bezogen auf Normalnull ( Meereshöhe ). Eine Überschreitung dieser Höhen durch technische Aufbauten und Attikas kann als Ausnahme zugelassen werden.

- 2.2.2 In den Bereichen, in denen mit dem Planeintrag „Z = IV“ vier Vollgeschosse zugelassen werden, beträgt straßenseitig die Mindesttraufhöhe 10,0 m, die Maximaltraufhöhe 12,5 m, bezogen auf die festgelegte Geländeoberfläche. Die Oberkante der Dachkonstruktion darf hier 2,8 bis 3,5 m über der geplanten Traufhöhe liegen. Als Traufhöhe gilt der Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.0 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 3.1 Im Planbereich ist eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Dabei ist sowohl die geschlossene Bauweise als auch die offene Bauweise zulässig ohne Beschränkung der Gebäudelängen.
- 4.0 Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 4.1 Im Planbereich sind Garagenstellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
- 5.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist Teil des Bahnhofsplatzes. Dementsprechend wird die Nutzung der Verkehrsfläche für den allgemeinen Verkehr beschränkt. Die Festsetzung des Widmungsumfanges erfolgt mit der Verfügung über den Zeitpunkt der endgültigen Überlassung für den Verkehr gemäß § 5 Abs. 6 Straßengesetz.
- 6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.1 Die mit Fahrrecht „fr“ belegten Flächen sind mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Dieses Fahrrecht erstreckt sich auf die Fahrgassen der Tiefgarage im 1. Untergeschoss einschließlich der Zu- und Ausfahrtsrampen und dient der Erschließung vorhandener und künftiger Tiefgaragen auf den Anliegergrundstücken.
- 7.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 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.

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

8.1 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**

Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen hiervon sind Glasdächer, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie andere Dachflächen bis zu 10 m².

Die Dachbegrünungen müssen 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 FFL-Richtlinie 1995).

Intensivere Begrünungsformen sind ebenfalls zulässig.

Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l / m² aufweisen.

Der Gehalt an organischer Substanz in der Vegetationstragschicht soll zwischen 3 und 12 Massenprozent betragen.

9.0 Altlasten  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

9.1 **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Die Böden der gekennzeichneten Flächen sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der Kenntnisstand über den Umfang der Bodenbelastungen ergibt sich aus dem Untersuchungsbericht „Altlastenuntersuchungen auf dem Postareal“ (Ingenieurbüro BWU, Kirchheim, 13.05.1996).

Auf den gekennzeichneten Flächen 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.

Der Umfang der gutachterlichen Überwachung, evtl. notwendige ergänzende Untersuchungen sowie Sanierungsmaßnahmen sind mit den Fachämtern des Landratsamtes Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz und Gesundheitsamt) abzustimmen.

Die Ergebnisse von ergänzenden Untersuchungen sind dem Landratsamt Esslingen zur Bewertung zuzuleiten.

9.2 **Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Wegen der ehemaligen Nutzungen ergibt sich für die Grundstücke Bahnhofstr.11, Bahnhofstr.17 und Martinstr.13 ein Altlastenverdacht. Im weiteren Verfahren soll geklärt werden, ob und inwieweit die Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es muss sichergestellt sein, dass eine Gefährdung durch mögliche Altlasten für die künftige Nutzung und für das Grundwasser ausgeschlossen ist.

### 9.3 **Verdachtsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (ehemaliges Gaswerk)**

Für die Böden auf dem ehemaligen Gaswerksgelände (heutige Verkehrsflächen westlich des Gebäudes Fleischmannstraße 1) ergibt sich auf Grund der Ergebnisse der „Altlastenuntersuchungen auf dem Postareal“ (Ingenieurbüro BWU, Kirchheim, 13.05.1996) ein dringender Altlastenverdacht. Die Verunreinigungen auf dem ehemaligen Gaswerksgelände (1850 – 1872 ) beeinträchtigen mit hoher Wahrscheinlichkeit den Grundwasserzustrom zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im weiteren Verfahren soll geklärt werden, ob und inwieweit die Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es muss sichergestellt sein, dass eine Gefährdung durch mögliche Altlasten für die künftige Nutzung und für das Grundwasser ausgeschlossen ist.

## B      Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

#### 1.1      Dachform

1.1.1      In den Bereichen, in denen mit dem Planeintrag „Z=IV“ vier Vollgeschosse zulässig sind, sind die Gebäude mit geneigten Dächern auszuführen, wobei die Dachneigung mindestens 30 ° betragen muss.

1.1.2      In den Bereichen, in denen mit dem Planeintrag „H max = ...“ maximale Gebäudehöhen festgesetzt sind, sind die Gebäude mit Flach- und Pultdächern bis 15° Neigung zulässig.

1.2      Als Dachdeckung für Sattel- oder Walmdächer sind nur Ziegel oder ziegel-ähnliche Materialien zulässig.

1.3      Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind zumindest extensiv zu begrünen (siehe auch Textteil Nr. A 8.1).

1.4      Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Sattel- oder Walmdächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

1.5      Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Sattel- oder Walmdächern 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.

1.6      Dachaufbauten an Sattel- oder Walmdächern dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.

- 1.7 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 1.8 Fassaden und Dächer sind in blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen.  
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 und nur unterhalb der Dachflächen zulässig.
- 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  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 3.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 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 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. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
  3. Öffnungen in Dächern (Anhang Nr. 15)
  4. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)
  5. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
  6. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
  7. 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.      **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.      **Beteiligung des Landesdenkmalamtes**

Maßnahmen im Bereich der Ummauerung der Pliensau und ihrem Vorfeld bedürfen der Beteiligung des Landesdenkmalamtes (Referat 26 – Archäologie des Mittelalters).

3.      **Baugrunduntersuchungen**

Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

4.      **Grundwasser**

Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Details sind mit dem Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen.

Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.

Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen.

5.      **Verwendungsverbot für Brennstoffe**

Im gesamten Stadtgebiet gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" (rechtskräftig seit dem 29.04.1999).

E      Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Bahnhofplatz - Esslingen (320)  
Lageplan vom            30.08.1951  
Inkrafttreten am        25.01.1952

- den Bebauungsplan Berliner Straße / Martinstraße (671)  
     Lageplan vom           20.06.1985  
     Inkraftgetreten am   10.05.1986
  
- den Bebauungsplan Westlich der Bahnhofstraße (734)  
     Lageplan vom           13.01.1992  
     Inkraftgetreten am   04.05.1992

#### F       Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fleischmann - / Berliner Straße im Planbereich 01 "Innenstadt I" mit Plan vom 01.02.2000 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)