



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauVO)
- Mischgebiet  
(§ 6 BauVO)  
(siehe Textteil Nr. A.1.1.1)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche
- Private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Gartenland (siehe Textteil Nr. A.4.1)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Gehrecht zugunsten von Flst. 603 und 604 zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

- Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmismissionen zu treffen sind  
(siehe Textteil Nr. A.5.1)
- Pflanzgebiete und Pflanzbindungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Pflanzgebiet für Einzelbäume  
(siehe Textteil Nr. A.6.1)
- Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
(siehe Textteil Nr. A.7.1)
- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt:  
Esslingen am Neckar, den 30.11.2000  
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt
- gez. Kettel

Textteil

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 BauGB und BauVO)
- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauVO)
- 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauVO
- 1.1.1 Im Mischgebiet (MI) werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung). Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung):
- Gewerbebetriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen;
  - Tankstellen;
  - Vergnügungsbetriebe;
  - die Errichtung und Erweiterung von Betriebsflächen für die Einrichtung von Spiel- und Getränken zum überliegenden Verkehr auf der Straße.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauVO)
- 2.1 Firsthöhe und Traufhöhe  
Die Firsthöhe bzw. die Traufhöhe darf höchstens 1,0 m über und 0,5 m unter der Bestandshöhe von 23.09.98 laut Höhenplan der Fa. Geoplane liegen. Dies gilt für den gesamten Planbereich, außer den Bereichen mit einer Festsetzung der Gebäudehöhe (OK).
- 3.0 Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauVO)
- 3.1 Stellplätze sind nur als Garagenstellplätze oder in Tiefgaragen zulässig.
- 4.0 Private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.
- 5.0 Schutzflächen und ihre Nutzung  
(§ 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 Verkehrsmismissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den Wohnräumen tags über (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.

- 6.0 Pflanzgebiete und Pflanzbindungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 6.1 Pflanzgebiet für Einzelbäume  
Die durch Pflanzgebiet festgesetzten Einzelbäume sind als stadtgestaltende, heilsame Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 6.2 Pflanzgebiet für Tiefgaragengrundstücke  
Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragengrundstücken sind mit einer mindestens 0,4 m starken Erdoberdeckung zu versehen und zu begrünen. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
- 6.3 Pflanzgebiet für Dachbegrünungen  
Flächengrün und Dachbegrünung mit einer Neigung bis zu 15 ° sind flächendeckend zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Glasdächer, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie andere Dachflächen bis zu 10 m². Die Dachbegrünung muß in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² aufweisen.
- 7.0 Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 7.1 Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste einzutragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.
- 8.0 Erhaltung baulicher Anlagen  
(§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 8.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gebiet bezeichnet, in dem die Errichtung, der Abruch, die Veränderung oder die Nutzungsänderung von Gebäuden der Genehmigung bedürfen.
- B. Hinweise
1. Fund von Kulturdenkmälern  
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
2. Grundwasser  
Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Grundrunden, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Bauarbeiten Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserschutzverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabdeckungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
3. Altlasten  
In der Historischen Erhebung der Altlastenverdächtigen Flächen im Landkreis Esslingen (1996) sind die nachfolgend aufgeführten Grundstücke auf Bauseitens 0 und 1 mit "B" und "B" bewertet. Auf Grund von früher ausgeübten Nutzungen besteht der Verdacht, daß der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist:
- Oberdorferstr. 3, Oberdorferstr. 11, Oberdorferstr. 29 bis 33, Oberdorferstr. 33 und 33 A, Oberdorferstr. 47, Katharinenstr. 35 und 35 A, Katharinenstr. 37 A, Flst.Nr. 551.
- Bei Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, ist vorab in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen eine historische und technische Erkundung durchzuführen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind den Landratsamt Esslingen zur Bewertung zuzuleiten. Erd- und Aushubarbeiten und ggf. auch Sanierungsmaßnahmen sind unter Aufsicht eines Sachverständigen durchzuführen.
4. Baugrunduntersuchungen  
Das Plangebiet liegt in der Talsohle des Neckars. Nach der Baugrunderkundung (Eckert 1989) werden hier 2 bis 3 m mächtige Teilschichten des Neckars (Auenlehm und Kalken mit einzelnen Schlicksteinen) über dem natürlichen Sedimenten lagern vermutlich örtlich aufzufüllen. Die Grundwasser-Oberfläche hat sich auf den Neckar eingestellt.
- Wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit und Zusammensetzung der Lockergesteine (insbesondere der möglichen Auffüllungen) und wegen des lokal auftretenden Schlicksteinen sind geologische Untersuchungen (objektbezogene Baugrunduntersuchungen) als Grundlage für die Ausführungsplanung vor Durchführung der Bauarbeiten vorzunehmen.
5. Bodenfunde  
Im gesamten Plangebiet können Funde und Befunde aus mittelalterlicher bis neuzeitlicher Zeit zu erwarten, denen gegebenenfalls Kulturdenkmalstatus zukommt. An Planungen - insbesondere Bodengriffen - ist der Referat Mittelalterarchäologie des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg zu beteiligen.
6. Gestaltungsraster  
Die Gestaltungsraster der Innenstadt gibt erläuternde Hinweise für die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen.
- C. Aufgegebene Vorschriften  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:
- Bebauungsplan Charlottentplatz in Kraft getreten 10.06.1977 (458)
- Bebauungsplan Katharinenstraße/Friedenstrasse in Kraft getreten 07.11.1974 (599)
- Bebauungsplan Weichhochschule Esslingen I in Kraft getreten 22.03.1972 (545)
- Bebauungsplan Ringstraße in Kraft getreten 18.08.1961 (454)
- Bebauungsplan Altemheim Oberdorferstraße gen. d. Reg. Pl. vom 20.09.1996 (1993)
- Bebauungsplan Oberdorferstraße gen. Min. Erl. vom 15.09.1998 (1197)
- Lageplan gen. d. d. Kgl. Kreistag vom 10.06.1865 (1)

- D. Rechtsgrundlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauVO)
- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauVO)
- 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauVO
- 1.1.1 Im Mischgebiet (MI) werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung). Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung):
- Gewerbebetriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen;
  - Tankstellen;
  - Vergnügungsbetriebe;
  - die Errichtung und Erweiterung von Betriebsflächen für die Einrichtung von Spiel- und Getränken zum überliegenden Verkehr auf der Straße.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauVO)
- 2.1 Firsthöhe und Traufhöhe  
Die Firsthöhe bzw. die Traufhöhe darf höchstens 1,0 m über und 0,5 m unter der Bestandshöhe von 23.09.98 laut Höhenplan der Fa. Geoplane liegen. Dies gilt für den gesamten Planbereich, außer den Bereichen mit einer Festsetzung der Gebäudehöhe (OK).
- 3.0 Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauVO)
- 3.1 Stellplätze sind nur als Garagenstellplätze oder in Tiefgaragen zulässig.
- 4.0 Private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.
- 5.0 Schutzflächen und ihre Nutzung  
(§ 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 Verkehrsmismissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den Wohnräumen tags über (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.

- Örtliche Bauvorschriften  
(§ 74 LBO)
- 1.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1.1 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze
1. Die Fassaden von Gebäuden sind deutlich erkennbar als tragende Erdgeschosszone und als flächige Dachfläche in den Obergeschossen auszubilden, dabei muß der Wandanteil in den Obergeschossen größer sein als der Erdgeschossanteil. Öffnungen sind als stehende Rechtecke in Art, Proportion, Form und Abmessung an historischen Bestand des Gebäudes und der Umgebung auszurichten.
2. Die von Fernsichtpunkten, von öffentlichen Verkehrsmitteln und von der Nachbarschaft einsehbarer Dachlandschaft und ihre Dachziegel dürfen in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit, insbesondere in Bezug auf Dachform, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe sowie Detailschmuck, in ihrem Gesamtbild nicht beeinträchtigt werden.
3. Die zur Verwendung kommenden Materialien und Farben für bauliche Anlagen und Bauteile müssen auf die bei besonderen gestalterischen Situation der historischen Altstadtsubstanz Bezug nehmen. Sie sind untereinander abzustimmen.
4. Fassaden-, Kanten- und ähnliche Platten oder Schindeln sowie glänzende, reflektierende oder glasierte Oberflächen, grelle und sehr dunkle Farben, grob oder buckelig ausgeführte Putze sind zur Gestaltung der baulichen Anlagen nicht zulässig.
- 1.1.2 Gestaltungsregeln
1. Fassade
- Erdgeschoss Die von öffentlichen Verkehrsmitteln einsehbaren Außenwänden von Gebäuden sollen auch im Erdgeschoss einen geschlossenen Wandanteil erhalten. Dabei müssen Schpfeller und Mittelpfeiler deutlich ablesbar bleiben. Schaufensteröffnungen sollen mit Sockeln gestaltet und deutlich hinter die Fassade gesetzt werden.
  - Obergeschosse und Giebel sind gestalterisch als Einheit herzustellen. Ausnahmeweise können Fenstergruppen zugelassen werden. Giebeln Fensterbänder sind nicht zulässig.
  - Fenster und Türen Fenster- und Türöffnungen in Putzflächen müssen Putzfugen haben oder mit Halbraster und Bekleidung aus Holz gefaßt sein.
2. Dach
- 2.1 Dachziegel und Vorrichtungen mit Außenjalousien sind baulich zu integrieren. Rollläden und Außenjalousien müssen farblich auf die Fassade abgestimmt sein.
- 2.2 Fenster in den Ober- und Dachgeschossen historischer Fassaden sind in der Regel in Holz, 2-feldig mit überlicht und in weißer Farbe auszuführen. Fensterläden sind, wo sie zum Stil der Fassade gehören, beizubehalten oder wieder anzubringen.
- 2.3 Dach
- 2.3.1 Dachziegel sind mittlere Brettschalender mit einer Dachneigung zwischen 50 ° und 60 °. Dies gilt für den gesamten Planbereich, außer den Bereichen mit einer Festsetzung Flachdachs (FD). Ausnahmeweise können zugelassen werden:
- Krüppel-Waldschäfer
  - Mansard-Dächer
  - Aufschüblende
- 2.3.2 Dachziegel sind an Ort und Stelle mit einem schubstange herzustellen. Die Traufe ist mit vorgehängter, halbrunder metallener Dachrinne, der Ortung mit Windrüttel, halbrunder Dachrinne oder Stahlrüttel auszubilden. Ortungsgiebel sind nicht zulässig.
- 2.3.3 Dachziegel und Dachziegeldecken müssen von der traufseitigen Außenwand und der Firste einen Abstand von jeweils mindestens 1,00 m und von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Breite aller Dachziegel einer Dachfläche darf insgesamt 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dabei soll die maximale Breite der einzelnen Dachziegel 2,00 m und der seitliche Mindestabstand der Zäulen untereinander jeweils 2,00 m betragen.
- Die Höhe der Fenster der Dachziegel muss erkennbar unter der Höhe der Fenster in den Obergeschossen bleiben, Dachziegel sind an den Dachziegel nicht zulässig.
- Liegende Dachziegel sind in Form als stehende Rechtecke mit jeweils max. 1,00 m zulässiger Größe herzustellen. Auf der vom öffentlichen Verkehrsmittel zugewandten Seite der stehenden Rechtecke muss ein Mindestabstand von 0,60 m zu den angrenzenden Dachziegel untereinander und zwischen 2 Fenster nebeneinander zugelassen werden.
- Dacheinschnitte sind ebenso wie Dachziegeldecken, die über die Dachfläche ragen (sogenannte aufgekittete Dachziegeldecken), nicht zulässig.
- Dacheinschnitte können auf den vom öffentlichen Verkehrsmittel zugewandten Seiten ausnahmeweise zugelassen werden; sie dürfen nicht in Verbindung mit Dachaufbauten auf derselben Dachfläche hergestellt werden.

- Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig.
2. Gestaltung der Werbeanlagen
- Schriftzüge sind mit Einzelbuchstaben in horizontaler Anordnung auszuführen. Der Corpus der Schrift darf max. 30 cm hoch sein; bei Worten, die aus Firmenbuchstaben bestehen, sind Buchstabenhöhen bis 40 cm zulässig. Größere Höhen können zugelassen werden, wenn 1/3 der Höhe der Anbringungsfäche nicht überschritten wird. Die Schriftzüge dürfen in der Breite max. 2/3 der freien Wandfläche einnehmen.
  - Einzelbuchstaben in künstlerischer Ausführung aus Metall und aufwändige Schriftzeichen können höher ausgeführt werden.
  - Stechschilder dürfen eine Höhe von max. 90 cm und eine Ausladung von max. 120 cm nicht überschreiten (Schilde).
  - Balkone und Zeichen dürfen eine Höhe von max. 50 cm, eine Breite von max. 50 cm und eine Tiefe von max. 15 cm nicht überschreiten.
  - Glanzende, reflektierende, grelle oder sehr dunkle Farben und Materialien und Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Licht sind nicht zulässig.
- 1.3 Gestaltung und Nutzung der unbepflanzten Flächen der bebauten Grundstücke sowie zulässige Nutzung von Einfriedigungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 1.3.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzung gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsmitteln abzusichern.
- 1.3.2 Freiflächen für Befestigung von nicht begründeten Flächen sind Plasterbeläge oder Beläge zu verwenden, die wenigstens teilweise wasserdurchlässig sind.
- 1.3.3 Einfriedigungen Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsmitteln sind gestalterischen Bezug zur Gebäudesubstanz der Altstadt aufweisen. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 1.4 Erfordernis eines Kennzeichnungsverfahrens  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
- 1.4.1 Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit Ausnahme von Anlagen und Abs. 1 LBO ein Kennzeichnungsverfahren erforderlich:
1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstellen (Anhang Nr. 1)
  2. Öffnungen in Außenwänden und Dächern (Anhang Nr. 15)

3. Außenverkleidungen und Verkleidungen (Anhang Nr. 16)
4. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung (Anhang Nr. 21)
5. Stellplätze (Anhang Nr. 45)
6. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- B. Ordnungswidrigkeiten  
(§ 75 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- Bei Zweifelsfragen gegen die örtlichen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des § 75 LBO.
- C. Rechtsgrundlagen  
Landesbaurecht für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- Teilungsgenehmigung
- A. Teilungsgenehmigung  
(§ 19 BauGB)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Oberdorferstraße/Katharinenstraße Planbereich 02 "Innenstadt II" vom 23.01.2002 bedarf die Teilung eines Grundstückes zu einer Teilungsgenehmigung der Gemeinde.
- B. Rechtsgrundlagen  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2161)
- Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 10.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der 40. am 1. Januar 1998 getretenen Fassung bekanntgemacht.

STADT ESSLINGEN AM NECKAR  
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
OBERTOR-/ KATHARINENSTRASSE

IM PLANBEREICH 02 "INNENSTADT II"

PLANDATUM: 23.01.2002

gezt. Scholz

Ausfertigung

Esslingen am Neckar, den 26.07.2002

Inkrafttreten

Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 01.08.2002, Nr. 176

gezt. Walbrecht  
Bürgermeister