

M = 1:500

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Sondergebiet
mit Angabe der Zweckbestimmung
(§ 11 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A.1.)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Grundflächenzahl
(siehe Textteil Nr. A.2.1)
Höhe baulicher Anlagen :
Maximale Gebäudehöhe in m über Normalnull
(siehe Textteil Nr. A.2.2)
Mindesthöhe des lichten Raumes in m
- 0,6
H max = N256,0 m ü.NN
LH min = 3,0 m
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- TGa
Tiefgarage
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung
(z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche, usw.)
- Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
- Zu- und Ausfahrt
- Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Elektrizität
- Geh- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
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 Verkehrsmmissionen zu treffen sind
(siehe Textteil Nr. A.3.)
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A.4.1)
- Pflanzbindung für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A.4.2)
- Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
(siehe Textteil Nr. A.5.)
- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen
zu Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

N327,15
Höhe über NN (neues System)

Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster
im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt:
Esslingen am Neckar, den 23.04.2002
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Boettmann

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Im Sondergebiet (SO) sind zulässig:
Schanke- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel)
i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kulturelle Zwecke (Stadthalle)
i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.
Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise
zugelassen werden, wenn sie in spezifischem Zusammenhang mit den zulässigen
Nutzungen stehen.
Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§11 Abs. 2
BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1
BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschrit-
ten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die im Plan mit Hmax festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Obergrenzen
und beziehen sich auf die Oberkante der Dachkonstruktion. Technische Aufbauten
(z. B. Aufzugsschächte, Kamine u. dgl.) bleiben dabei unberücksichtigt.

3. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Bei den mit dem Planzeichen "T" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrs-
lärmmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen
so beschaffen sein, dass in Aufenthaltsräumen 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 Arbeitsräu-
men wird auf die VDI 2719 hingewiesen.

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

4.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, hei-
mische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abwei-
chen. Abgäbe Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

4.2 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/m² im Gesamtaufbau
aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

4.3 Pflanzbindung für Einzelbäume
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten.
Abgäbe Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu erset-
zen. Auf die Artenliste im Grünordnungsplan wird hingewiesen.

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

5.1 Die mit "D" gekennzeichnete bauliche Anlage (Rest der mittelalterlichen Stadt-
mauer) ist als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen und unterliegt den
Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

B Hinweise

1. Fund von Kulturdenkmälern
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen
ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimat-
geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer
Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

2. Baugrunduntersuchungen
Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuch-
ungen durchzuführen.

3. 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.
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. Altlasten

In der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Esslin-
gen (1990/96) wurde das ehemalige Grundstück Hauffstraße 11 auf Beweis-
niveau 0 in "A" vorklassifiziert (A = archivieren / ausscheiden). Das Gelände wurde
von 1946 bis 1964 als Steinmetzbetrieb genutzt.
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

5. Verwendungsverbot für Brennstoffe
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte
Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

C Aufgegebene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Ringstraße (454)
Lageplan vom 08.09.1959
In Kraft getreten am 18.08.1961
- den Bebauungsplan Ebershalden- Grabbrunnen- Hauffstraße (Saalbau,
Kindertagesstätte und Arbeitsamt) (497)
Lageplan vom 31.03.1964
In Kraft getreten am 04.08.1964
- den Bebauungsplan Fußgängerunterführung Grabbrunnen- / Urbanstraße
(619)
Lageplan vom 12.12.1975
In Kraft getreten am 26.08.1976

D 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 Raumord-
nungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar
1998 geltenden Fassung bekannt gemacht.

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

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1 Flach- und Pultdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.
1.2 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder
ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflä-
chen ist unzulässig.
- 1.3 Fassaden und Dächer sind in blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen aus-
zuführen.
2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur unter-
halb der Dachtraufen angebracht werden.
- 2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie
für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m² überschreiten (Groß-
flächenwerbung), sind unzulässig.
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen
(§ 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.
- 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gär-
tnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen
(z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 3.3 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken
und Sträuchern zulässig.
- 3.4 Mit Einfriedigungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von
mind. 0,5 m einzuhalten.
- 3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe sind nur ausnahms-
weise zulässig.

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

4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist un-
zulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemein-
schaftsantenne möglich ist. Zum Empfang ausländischer Fernsehsender kann
ausnahmsweise je Gebäude eine Außenantenne zugelassen werden.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Erfordernis eines Kenntnisgabeverfahrens (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

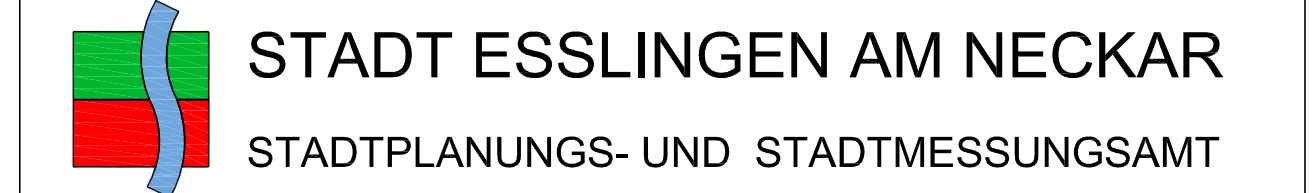
6.1 Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit zugehörigem Anhang
und Abs. 2 LBO ein Kenntnisgabeverfahren erforderlich:
1. Außenwandverkleidungen und Verblenden (Anhang Nr. 16)
2. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung (Anhang Nr. 21)
3. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
4. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
5. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)

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

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestim-
mungen des § 75 LBO.

C Rechtsgrundlage

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

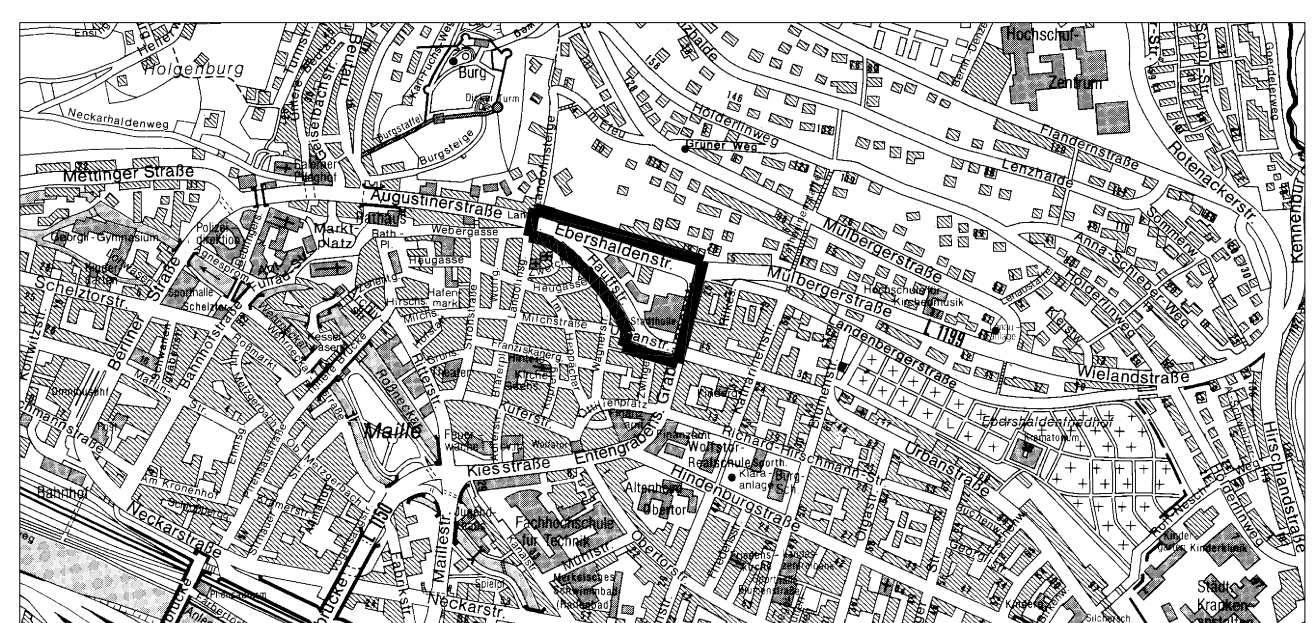


STADT PLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN EBERSHALDEN- / GRABBRUNNENSTRASSE

IM PLANBEREICH 01 "INNENSTADT I"

PLANDATUM: 23.09.2002
gez. Scholz
Oberbaudirektor



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2002
bis 06.12.2002

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 24.02.2003 TOP 14

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 30.04.2003

Inkrafttreten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung
vom 08.05.2003, Nr. 105
gez. Wallbrecht
Bürgermeister