



Örtliche Bauvorschriften

- A. Örtliche Bauvorschriften**
(§ 74 LBO)
1. **Außere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Für Sattel- und Walmdächer gilt:
- 1.1.1 Als Dachdeckung sind nur naturrote bis rotbraune Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.
- 1.1.2 Dachaufbauten und Dachschneitte sind zulässig, wenn sie je Dachfläche nicht mehr als die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand betragen.
- 1.1.3 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dachschneitte zulässig. Auf der zur Straße orientierten Dachfläche sind Dachschneitte unzulässig.
- 1.1.4 Dachaufbauten und Dachschneitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand / Dachflau) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 1.2 Für Putz- und Flachdächer gilt:
- 1.2.1 Putzdächer sind nur mit einer Neigung bis 10° zulässig.
- 1.2.2 Putz- und Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.
- 1.2.3 Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Außenwände einseitig um mindestens 2,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sind.
- 1.3 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder anderen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- Ausnahmen können bei Schaufensterzonen im Erdgeschoss zugelassen werden.
2. **Werbeanlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 2.1 Im Mischgebiet (MI) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2 Im Sondergebiet (SO) sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur unterhalb der Dachoberkanten zulässig.
- 2.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder grellen Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m² überschreiten (Großflächenwerbung), sind unzulässig.
3. **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 Verkehrsfahrschritten abzusichern.
- 3.2 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
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.
5. **Abstandsflächen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 5.1 Im Mischgebiet (MI) 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. **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. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
2. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
3. Öffnungen in Außenwänden und Dächern (Anhang Nr. 15)
4. Außenwandverkleidungen und Verbindungen (Anhang Nr. 16)
5. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
6. Stellplätze (Anhang Nr. 55)
7. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- B. Ordnungsgrundsätze**
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.
- C. Rechtsgrundlage**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Verkehrsfeldchen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfeldchen mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche usw.)

Fuß- und Radweg
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmittelmissionen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A. 3.1)

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

Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A. 4.4)

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

Erkenntnis, dass dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Textteil Nr. A. 5.1)

Sonstige Festsetzungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Höhe über NN (neues System)

bestehende Böschung

Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt:

Esslingen am Neckar, den 25.11.2004

Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Boltmann

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 Mischgebiet sind unzulässig:
- 1.1.1 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
- 1.1.2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergrüngungsstätten) (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
- 1.1.3 Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO),
- 1.1.4 Wohnungen in den Erdgeschossen (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).
- 1.2 Im Sondergebiet (SO) ist ein Parkhaus zulässig. Im Erdgeschoss sind auch Läden zulässig (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).
2. **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 wasserundurchlässig belagelt oder bauliche Anlagen erdbedeckte ausgeführt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO).
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtwohnflächen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.3 **Höhe baulicher Anlagen**
Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Traufhöhen und/oder Gebäudehöhen bestimmt. Dabei sind:
- Traufe = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Gebäudehöhe = Höhe bis oberste Dachkonstruktion / Attika

- 2.3.1 Im Mischgebiet (MI) gilt:
- Gebäudehöhe höchstens N341,0 m ü. NN
- bei Z = IV:
- Traufhöhe mindestens N248,0 m ü. NN
- Traufhöhe höchstens N251,0 m ü. NN
- Gebäudehöhe höchstens 4,0 m über der Traufe
- 2.3.2 Im Sondergebiet (SO) ist die Gebäudehöhe auf höchstens N250,2 m ü. NN begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
3. **Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 3.1 Bei den mit dem Planzeichen "I" 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 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. Bei Bedarf der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719 hingewiesen.
4. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 4.1 **Pflanzgebot für Tiefgaragendecken**
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdbedeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen und ins Gelände zu entwässern. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Zulässig sind z. B. Kornelkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneebal sowie die heimischen Wildrosenarten. Abdingte Geböte sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 4.2 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**
Im Mischgebiet (MI) sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° 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 **Pflanzgebot für Fassadenbegrünung**
Im Mischgebiet (MI) sind mindestens 10%, im Sondergebiet (SO) mindestens 30 % der Fassadenflächen mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Falls erforderlich, sind hierzu geeignete Vorkehrungen wie Kletterhilfen und Rankergerüste anzubringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 4.4 **Pflanzbindung für Einzelbäume**
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abginge Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
5. **Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 5.1 Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen 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 heimatschutzlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
2. **Baugrunduntersuchungen**
Als Grundlage der Ausführungsplanung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3. **Grundwasser**
Das Pflanzgebiet 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 Wassererschließungsverfahren durchzuführen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist unzulässig. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wassererschließungsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Hohe Grundwasserstände sind möglich; entsprechende Vorsichtsmaßnahmen und bauliche Vorkehrungen sind erforderlich.
4. **Altlasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Neckar-Ulmerstraße" liegen folgende "Altstandorte", die jeweils mit „B“ bewertet sind:
- Neckarstr. 22
 - Fabrikstr. 20
 - Fabrikstr. 15/15A
 - Fabrikstr. 17/1

Bei diesen Standorten handelt es sich jeweils um ehemalige Betriebsflächen, auf denen früher umweltgefährdende Stoffe verwendet worden sind. Entsprechend den vorliegenden Untersuchungen (Historische und Orientierende Erkundungen vom 10.04.1996 und 19.05.1996, Ingenieurbüro geplan, Reutlingen) sowie der Bewertung der Flächen in „B“ ist ein unmittelbarer Handlungsbedarf nicht gegeben. Bauvorhaben im Bereich der Altstandorte sind unter guterachtlicher Begleitung durchzuführen. Bei Umbrütungen, beim Abriss von Gebäuden sowie bei Erd- und Aushubarbeiten ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen zu beteiligen, um gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen frühzeitig abzusichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts Esslingen in Form eines Berichts vorzulegen, damit das Altlastenkataster fortgeschrieben werden kann.

5. **Hochwasserschutz**
Das Pflanzgebiet wurde mittels eines durch die Universität Karlsruhe erarbeiteten hydrodynamisch-numerischen Flussmodells (HN-Modell) auf die Hochwassergefährdung untersucht. Dabei wurden einzelne Stellen im Dreieck Ulmer Str. / Neckarstr. / Vogelsangbrücke als hochwassergefährdet kartiert, da sie laut HN-Modell bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) im Druckwasserbereich liegen. Das bedeutet, dass diese Bereiche unterhalb des Wasserspiegels des HQ 100 liegen und deshalb überflutet werden können bzw. sich erhöhte Grundwasserstände einstellen können. Bei diesen Stellen handelt es sich um das unterste Parkdeck des Parkhauses Pilsnaustr. und dessen Tiefhof entlang der Ulmer Straße. In weiteren Untersuchungen ist die tatsächliche Hochwassergefährdung dieses Bereiches zu prüfen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwaige Schäden ausschließen oder minimieren zu können. Auf die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen herausgegebene Hochwasserschutzleitlinie „Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten“ wird hingewiesen.

6. **Hinweis der DB Services Immobilien GmbH**
Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

7. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

- C. Aufgabene Vorschriften**
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:
- den Bebauungsplan Neue Neckarbrücke Stadtmitte - Rechtes Neckarufer (Lageplan vom 18.09.1963 / 06.12.1963 in Kraft getreten am 17.01.1964)
 - den Bebauungsplan Neue Neckarbrücke Stadtmitte - Anschluss der Ulmer Straße (Lageplan vom 19.09.1963 / 09.12.1963 in Kraft getreten am 17.01.1964)
 - den Bebauungsplan Neckar - Ulmer Straße (Lageplan vom 02.04.1975 / 10.06.1976 / 21.07.1980 in Kraft getreten am 16.06.1976 / 07.08.1980)

- D. 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).

Zeichenerklärung

MI Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A. 1.1)

SO Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A. 1.2)

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

m.H.B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 mit Höhenbegrenzung
(siehe Textteil Nr. A. 2.3)

2,7 maximal zulässige Gebäudehöhe
(siehe Textteil Nr. A. 2.3)

a Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

abweichende Bauweise
Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis 80 m zulässig

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
Baulinie
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
NECKARSTRASSE /
ULMER STRASSE

IN PLANBEREICH 01 "INNENSTADT I"

PLANDATUM: 02.05.2005

gez. Scholz
Oberbaudirektor

Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2005 bis 26.08.2005

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 19.12.2005, TOP 3

Anzeigerlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 13.02.2006

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 05.03.2006

gez. Walbricht
Bürgermeister

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 09.03.2006, Nr. 57