

Zeichenerklärung	
<div>GE</div>	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.1., A 1.3. - A 1.5.) Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO) (V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.2. - A 1.5.)
<div>GEE</div>	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) Grundflächenzahl
0,7	Höhe baulicher Anlagen: Höhe Oberkante baulicher Anlagen als Höchstgrenze N 263,0 m ü. NN Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) abweichende Bauweise: Offene Bauweise, jedoch Gebäudehöhen bis maximal 120m zulässig
OK= N 263,0 ü. NN	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Überbaubare Grundstückefläche Baugrenze Nicht überbaubare Grundstückefläche
a	Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsfläche
<div></div>	Verkehrflächen mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg)
<div></div>	Gehr-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
<div></div>	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (siehe Textteil Nr. A 3.4.)
<div></div>	Sonstige Pflanzflächen Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Sichtfläche (siehe Textteil Nr. A 2.1.)
<div></div>	Umgrenzung von Verdachtsflächen, deren Böden mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (siehe B Hinführung)
<div></div>	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) Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt: Esslingen am Neckar, den 21.03.2005 Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt gez. H. Häner

Satzung über örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	1.1 Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen. (vgl. Ziff. A 3.2 und A 3.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
1.2 Fassaden und Dächer sind in blendfreien Materialien auszuführen.	
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur bis zum Dach, bei Gebäuden mit schräger Dachfläche bis zur Unterkante Traufe, aber nicht an die Giebelfläche angebracht werden.
2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m ² 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 Verkehrsflächen abzuschirmen.
3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, 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, Blaulichtern, Thuja), ist unzulässig.	
3.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflastersteine, Plaster mit Rasterungen, 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. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
6. Erfordernis eines Kenntnisgabeverfahrens (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)	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. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16) 4. Stellplätze (Anhang Nr. 65) 5. Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze (Anhang Nr. 71) 6. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
B Ordnungswidrigkeiten (§ 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).	

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Gewerbebetriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- Im Gewerbegebiet (GE) und 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, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Einzelhandelsbetriebe Scharnk-, Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungswesens unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Auf den Grundstücksflächen, die als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienen, ist jegliche sichtbehindernde Nutzung unzulässig, die eine maximale Höhe von 0,60 m über Straßeniveau überschreitet. Das betrifft u.a. Anpflanzungen, Einfriedigungen, das Parken von Kraftfahrzeugen usw. Nicht betroffen hiervon werden hochstämmige Einzelbäume.

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

- Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, einschließlich der Stellplatzflächen, sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- Pflanzgebot für Dachbegrünung
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächen- deckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Die Flächen sind mit einer mindestens 15 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).
Im Einzelfall sind ausnahmsweise auch Extensivbegrünungen mit geringerer Substratstärke zulässig (mind. 8 cm), wenn der Nachweis einer entsprechend geringeren Belastbarkeit der Dachkonstruktion erbracht wird.
- Pflanzgebot für Fassadenbegrünung
Mindestens ein Viertel der Fassadenflächen sind mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Falls erforderlich, sind hierzu geeignete Vorkehrungen wie Kletterhilfen und Rankegerüste anzubringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume und Sträucher
Auf den mit Pflanzbindung (pfb) belegten Flächen ist die Bepflanzung dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen oder durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen.

B Hinweise

Fund von Kulturdenkmälern

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass sie eine Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

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.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Alttablagerung "Neckarschleife Obereisenling" sowie der Altstandort "Röntgenstr. 12, Bauhof". Eine historische Erkundung der Bauhofnutzung liegt vor (Historische Erkundung für den städtischen Bauhof in der Röntgenstraße 12 in Esslingen-Zell", 20.12.2002, geoplan Reutlingen, Projektnummer 02 D 002). Darauf aufbauend wurde eine Orientierende Erkundung vorgenommen (Orientierende Untersuchung für den städtischen Bauhof in der Röntgenstraße 12 in Esslingen-Zell", 20.08.2003, geoplan Reutlingen, Projektnummer 03 E 003). Bei einer Auffüllmöglichkeit von zwei bis sechs Metern ist das Grundstück nahezu vollständig aufgefüllt. Nach gegenwärtigen Kenntnisstand besteht das Auffüllmaterial zu etwa 90 bis 95 % aus Erdaushub und zu 5 bis 10 % aus Bauschutt. Neben weniger relevanten Bodenverunreinigungen sind im Untergrund punktuell hohe PAK-Konzentrationen vorhanden (ehemalige Lagerfläche für Straßenaufbruchmaterial). Bezüglich des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser besteht für PAK ein weiterer Erkundungsbedarf. Künftige Erd- und Aushubarbeiten sind unter Aufsicht eines sachverständigen Gutachters durchzuführen und zu dokumentieren. Belastetes Aushub- und Ausbruchmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bei Einrichtungen, die als „Gasfallen“ fungieren können, sind im Vorfeld Deponiegasmessungen durchzuführen bzw. geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Alle erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen.

Verwendungsverbot für Brennstoffe

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

Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es liegt jedoch unterhalb der östlichen An- und Abflugfläche des Flughafens Stuttgart und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 63dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GABl.v.30.09.1993, S. 1042).

Geotechnik

Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Talablagerungen des Neckars (Auen- und Talries, östlich Schlickelstein) mit unterschiedlicher Mächtigkeit und Tragfähigkeit. Voraussichtlich lagern oft Auffüllungen über den Talablagerungen. Der felsige Untergrund besteht aus Sand- und tonsteinen der Stubensandstein-Formation. Der Talries führt im tieferen Abschnitt Grundwasser. Im Hinblick auf die unterschiedliche Kornzusammensetzung, Konsistenz und Mächtigkeit der Auffüllungen und der Talablagerungen sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Hierbei ist auf mögliche Schadstoffe im Untergrund zu achten.

C Aufgegebene Vorschriften

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

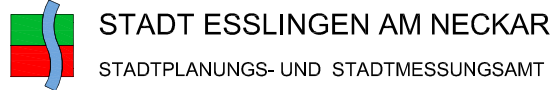
- den Bebauungsplan Gemeinbedarfszentrum Zell
Lageplan vom 28.05.1975
Inkrafttreten am 31.12.1976
- den Bebauungsplan Steinbeisstraße / Röntgenstraße
Lageplan vom 28.01.1991 / 08.10.1991
Inkrafttreten am 04.04.1992
- die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Steinbeisstraße / Röntgenstraße
Lageplan vom 16.11.1992

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 Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.

Baumutzungsverordnung (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)



STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

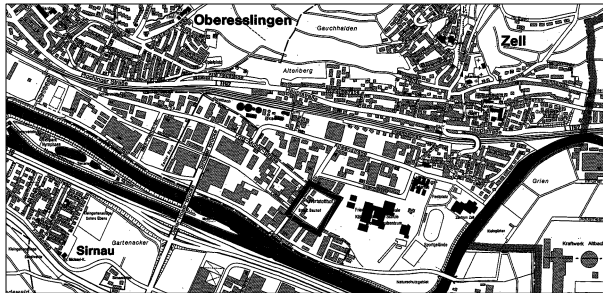
RÖNTGENSTRASSE / BAUHOFF ZELL

IM PLANBEREICH 30 "NECKARWIESEN"

PLANDATUM: 21.03.2005

gez. Scholz

Oberbaudirektor



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zell vom	13.06.2005	bis	15.07.2005
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	13.02.2006	TOP	12
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	13.06.2006		
Inkrafttreten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom	17.06.2006	Nr.	138

gez. Wallbrecht
Bürgermeister