

Zeichenerklärung

MI	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
IV	Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.1 und A 1.2)
Z	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
0,5	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
2,0	Zahl der Vollgeschosse
GR	Grundflächenzahl (siehe Textteil Nr. A 2.1 und A 2.2)
GF	Geschossflächenzahl (siehe Textteil Nr. A 2.1 und A 2.2)
o	Geschossfläche (siehe Textteil Nr. A 2.1 und A 2.2)
g	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Offene Bauweise
	geschlossene Bauweise
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Baulinie
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche

	Verkehrsfeldchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche
	Eh- und Ausfahrt
	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
TGa	Tiefgarage
	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenpflege, Bürgerhaus, Kindergarten)
	Geh-, Fahr- 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)
I	Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmittel zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A 3.1)

SD	Aussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
FD	Satteldach (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.1 und A 1.3)
PD	Flachdach (siehe Textteil Nr. A 4.1 und Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.2)
	Pultdach (siehe Textteil Nr. A 4.1)
	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)
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
	Gepüßt und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt.
	Esslingen am Neckar, den 31.01.2006
	Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt
	gez. Hähner

Textteil

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 Mischgebiet (MI) werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
1.2	Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
2.0	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1	Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
2.2	Bei der Ermittlung der Geschossflächen (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
3.0	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 Verkehrsmittelmissionen 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.
4.0	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

4.1	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). (Siehe auch örtl. Bauvorschriften Nr. A 1.2)
4.2	Pflanzgebot für Fassadenbegrünung Mindestens ein Viertel der Fassadenflächen sind mit geeigneten Pflanzensorten zu begrünen. Falls erforderlich, sind hierzu geeignete Vorkehrungen wie Kletterhilfen und Rankerüste anzubringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
B	Hinweise
1.	Fund von Kulturdenkmälern Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
2.	Baugrunduntersuchungen Als Grundlage der Ausstattungsplanung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3.	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.
4.	Alllasten Im künftigen Außenspielbereich des Kindergartens ist der Aushub gützlichertlich zu begleiten (Asphalt, Unterbau, Leitungen). Visuelle Kontrolle, organoleptische Prüfung, ggfs. Untersuchung auffälliger Bereiche. Ein Bodenaustausch ist bis in eine Tiefe von 60 cm erforderlich. Bei einem reduzierten Bodenaustausch (35 cm) ist ein Grabschutz zwingend notwendig. Die kontaminierten Bereiche der Bodenplatte der ehemaligen Halle der Firma 'Bohner und Köhler' sind abfallrechtlich relevante Gießereisande, die nach Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) dort verbleiben können. Die weiteren Abbruch- und Teilabbruchmaßnahmen sowie Erd- und Aushubarbeiten (Tiefgarage, Untergeschosse) sind in Abstimmung mit dem

Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie Gesundheitsamt) gütlichertlich zu überwachen. Bei sämtlichen Rückbaumaßnahmen von versiegelten Flächen ist eine organoleptische Prüfung der verbleibenden Böden durchzuführen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Auftrag der Stadt Esslingen durchgeführten Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen sind in einem Abschlussbericht zusammenzufassen und dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zur Verfügung zu stellen.	
Verwendungsverbot für Brennstoffe	
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.	
Aufgehobene Vorschriften	
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:	
- die 1. Änderung und Ergänzung im Planbereich 16 "Pliensauvorstadt-Ost" (Stuttgarter Straße)	
Lageplan vom 15.01.1968	
Inkraftgetreten am 17.07.1968	
- den Bebauungsplan Berkheimer Straße / Brückenstraße	
Im Planbereich 16 "Pliensauvorstadt-Ost"	
Lageplan vom 31.05.1983 / 10.10.1983	
Inkraftgetreten am 05.04.1984	
Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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).	

Örtliche Bauvorschriften

A	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
1.0	Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1	Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 30 bis 45 ° zulässig.
1.2	Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen. (siehe auch Textteil Nr. A 4.1)
1.3	Dachaufbauten an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Länge der traufseitigen Außenwand einnehmen.
1.4	Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Auf der zur Straße orientierten Dachfläche sind Dacheinschnitte unzulässig.
1.5	Dachaufbauten 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 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. 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 zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
2.2	Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m² 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.
3.2	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaulichten, Thuja), ist unzulässig.
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 Kennzeichnungsverfahrens (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
	Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit zugehörigem Anhang und Abs. 2 LBO ein Kennzeichnungsverfahren 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. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

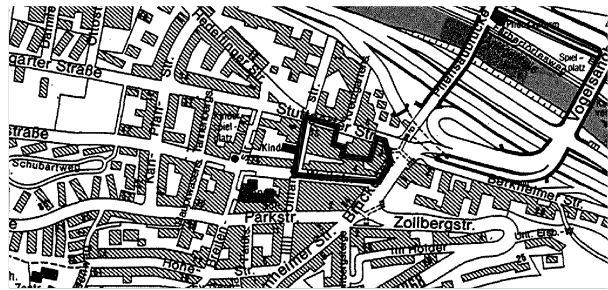
B	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
	Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.
C	Rechtsgrundlagen
	Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

STADT ESSLINGEN AM NECKAR STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WEIL- / BRÜCKENSTRASSE (Stadtteilzentrum)

IM PLANBEREICH	16 "Pliensauvorstadt-Ost"	gez. Scholz
PLANDATUM:	22.02.2006 / 22.05.2006	Oberbaudirektor



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	13.03.2006
	bis	13.04.2006
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	26.06.2006
	TOP	13
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	30.06.2006
Inkrafttreten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom	06.07.2006
	Nr.	154

gez. Wallbrecht
Bürgermeister