

Zeichenerklärung

	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.)		Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)		Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmmissionen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A 5.1)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
	Grundflächenzahl		Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 6.3)
	Höhe baulicher Anlagen :		Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Traufhöhe (siehe Textteil Nr. A 2.4)		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Textteil Nr. A 7.1)
	Firsthöhe (siehe Textteil Nr. A 2.4)		Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)		Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Textteil Nr. A 8.1)
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  abweichende Bauweise: Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis 70m zulässig		Sonstige Festsetzungen
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze Baulinie Nicht überbaubare Grundstücksfläche		Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanzVO 90 bescheinigt:  Esslingen am Neckar, den 21.09.1998 Stadtplanungsamt
	Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche, usw.)		gez. Boltzmann

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 15 BauNVO)
  - Im besonderen Wohngebiet (WB) sind Gewerbebetriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
  - Im besonderen Wohngebiet (WB) werden die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungststätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 a BauNVO)
  - Im Einzelfall können weitere Überschreitungen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Grundfläche zugelassen werden, wenn die weiteren Flächen wasserdurchlässig befestigt oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO).
  - 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).
  - Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
  - Höhe baulicher Anlagen  
Die zulässige Höhe von Hauptgebäuden wird durch die Festsetzung von Mindesthöhen und Maximalhöhen begrenzt.
    - Für die Gebäude entlang der quartiersbildenden Straßen gelten minimale und maximale Trauf- und Firsthöhen gemäß Planeinschrieb.

Dabei sind  
TH = Traufhöhe = Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut,  
FH = Firsthöhe.  
Beispiel:  
Durch den Planeinschrieb  
TH = 10 - 12 m wird festgesetzt:  
Mindesttraufhöhe = 10 m,  
Maximaltraufhöhe = 12 m.  
Bezugshöhe ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Gehweghöhe).

- 2.4.2 Für die Gebäude im Quartiersinneren gilt eine maximale Gebäudehöhe von H=N251,0 m ü. NN. für die Oberkante der Dachkonstruktion. Mit untergeordneten Aufbauten (z.B. Aufzugsschacht) kann diese Höhe um bis zu 1,2 m überschritten werden.

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

- 3.1 In den Bereichen, in denen abweichende Bauweise -a- festgesetzt ist, sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch Gebäudelängen bis zu 70 m zulässig sind.

4. Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 4.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 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 Verkehrslärmmissionen 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.

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

- 6.1 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken  
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen und ins Gelände zu entwässern. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind z. B. Kornelkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten.

- Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Im Einzelfall kann ausnahmsweise auch eine geringere Erdüberdeckung zugelassen werden.

- 6.2 Pflanzgebot für Dachbegrünung  
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 ° sind zu mindestens 2/3 der Fläche 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/m<sup>2</sup> im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich). Im Einzelfall sind ausnahmsweise auch Extensivbegrünungen mit geringer Substratsstärke zulässig, wenn der Nachweis einer entsprechend geringeren Belastbarkeit der Dachkonstruktion erbracht wird.

- 6.3 Pflanzbindung für Einzelbäume  
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- 7.1 Die Böden der gekennzeichneten Flächen sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der Kenntnisstand über den Umfang der Bodenbelastung ergibt sich aus den nachfolgend aufgeführten Untersuchungsberichten des Ingenieurbüros Dr. Jungbauer und Partner:  
- Historische und Orientierende Erkundung vom 30.06.95  
- Eingrenzende Erkundung vom 07.09.95  
- Ergänzende Untersuchung der Bereiche Tankstelle und Lager/Schlosserei vom 20.12.96.  
Auf den gekennzeichneten Flächen sind Erd- und Aushubarbeiten unter Aufsicht eines Sachverständigen durchzuführen. Für verunreinigte Bodenbestandteile ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Belastete Böden sind zu separieren und getrennt zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Umfang der gutachterlichen Überwachung, evtl. notwendige ergänzende Untersuchungen sowie Sanierungsmaßnahmen sind mit dem Fachämtern des Landratsamts Esslingen (Amt für Wasserversorgung und Bodenschutz und Gesundheitsamt) abzustimmen. Die Ergebnisse von ergänzenden Untersuchungen sind dem Landratsamt Esslingen zur Bewertung zuzuleiten.

8. Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eintragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

B Hinweise

- Fund von Kulturdenkmälern  
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
- Baugrunduntersuchungen  
Als Grundlage der Ausführungsplanung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 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 zu den 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.
- Verwendungsverbot für Brennstoffe  
Im gesamten Stadtgebiet gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" (rechtskräftig seit dem 23.03.1996).

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:  
- den Stadtweiterungsplan für den östl. Teil von Esslingen, gen. durch Ministerialerlass vom 17.11.1884, Nr. 1408 (8)  
- die Ortsbausatzung für die Stadtgemeinde Esslingen (Staffelbauplan), gen. durch Ministerialerlass vom 06.05.1930, Nr. 1594 (223)

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).  
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften  
(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

- 1.1.1 Die Gebäude entlang der quartiersbildenden Straßen sind mit geneigten Dächern auszuführen, wobei die Dachneigung mindestens 30 ° betragen muss. Auf die zulässigen Trauf- und Firsthöhen gemäß Textteil Nr. A 2.4.1 wird hingewiesen.

- 1.1.2 Die Gebäude im Quartiersinneren sind mit flachen oder mit geneigten Dächern zulässig. Auf die maximale Gebäudehöhe gemäß Textteil Nr. A 2.4.2 wird hingewiesen.

- 1.2 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.

- 1.3 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

- 1.4 Flach- und Pultdächer sind zu mindestens 2/3 der Fläche extensiv zu begrünen.

- 1.5 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zu begrünen.

- 1.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an geneigten Dächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe ausfüllen.

- 1.7 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Auf der zur Straße orientierten Dachfläche sind Dacheinschnitte unzulässig.

- 1.8 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.

- 1.9 Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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.

- 1.10 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.

- 1.11 Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. 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 m<sup>2</sup> 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 abzusichern.

- 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen 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, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

- 3.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.

- 3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gewächshäuser und Terrassenüberdachungen unzulässig.

- 3.5 Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe sind unzulässig.

4. Außenantennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 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. Erfordernis eines Kenntnisgabeverfahrens  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- 5.1 Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit zugehörigem Anhang und Abs. 2 LBO ein Kenntnisgabeverfahren erforderlich:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
- Gewächshäuser (Anhang Nr. 3)
- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
- Terrassenüberdachungen (Anhang Nr. 11)
- Öffnungen in Außenwänden und Dächern (Anhang Nr. 15)
- Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)
- Stützmauern (Anhang Nr. 47)
- Werbeanlagen (Anhang Nr. 55)
- Stellplätze (Anhang Nr. 65)
- Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)
- 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.

D Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617)



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

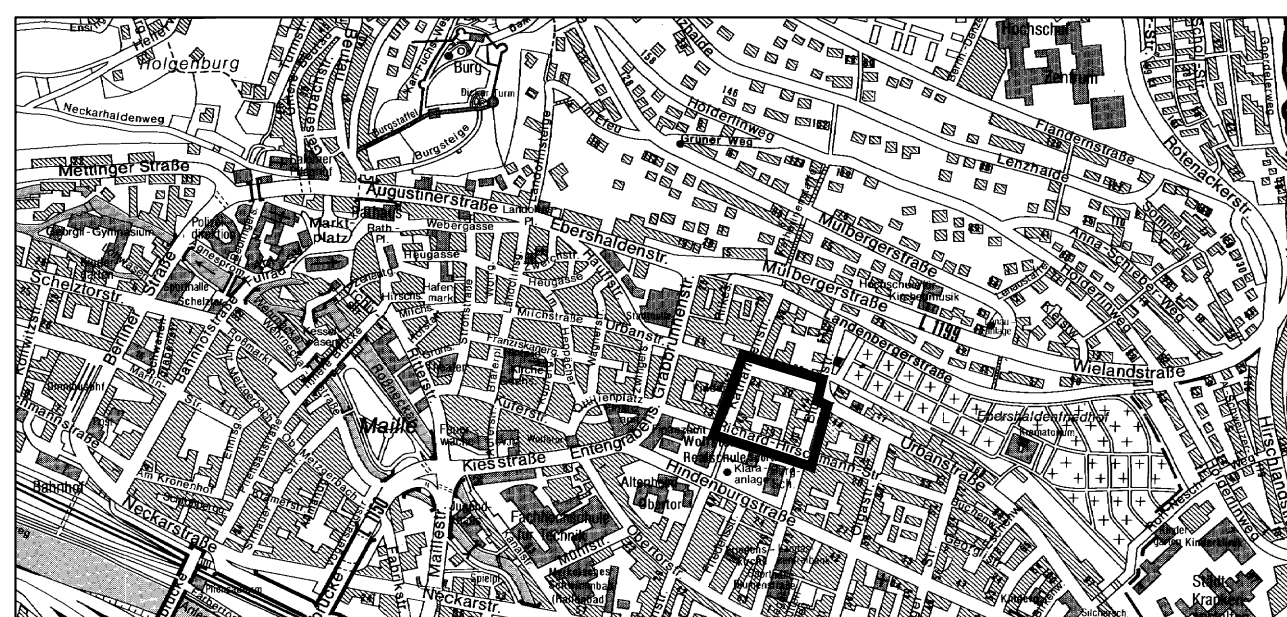
RICHARD-HIRSCHMANN-STRASSE /  
BLUMENSTRASSE

IM PLANBEREICH "02 "INNENSTADT II"

gez. Scholz

Oberbaudirektor

PLANDATUM: 21.09.1998



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.1999 bis 17.03.1999

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 26.06.2006, TOP 7

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 13.07.2006

gez. Wallbrecht

Bürgermeister

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 15.07.2006, Nr. 162