



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) sind Vergnügungstätten 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)
- 1.2 In den Mischgebieten 14, 15, 16 und 17 sind Lebensmitteldiscounter auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig (§ 6 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.3 Im Kerngebiet (MK) sind Vergnügungstätten sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig (§ 7 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 2.0 **Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 2.1 Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

B Hinweise

- Altlasten**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Flächen, bei denen auf Grund der Vermutung schädliche Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind bzw. bei denen Bodenverunreinigungen bekannt sind.
- Auf dem Grundstück „Daimlerstr. 1“ befindet sich eine schädliche Bodenverunreinigung im Sinne von § 9 Abs. 1 Bodenschutzgesetz. Seit 1995 wird eine Grundwasseranreicherung betrieben. Es muss mit einer GWV-verunreinigten Abstromfahne gerechnet werden.

- Das Grundstück „Eberhard-Bauer-Straße 38“ ist auf Beweinsniveau 1 mit E bewertet. Bei Umnutzung ist eine Altlastenuntersuchung durchzuführen. Altstandort entspricht „Dieselstraße 38 (ehem. Lackfabrik)“
- Das Grundstück „Boschstr. 8“ ist auf Beweinsniveau 1 mit E bewertet. Bei Umnutzung ist eine Altlastenuntersuchung durchzuführen.
- Das Grundstück „Daimlerstr. 8“ ist auf Beweinsniveau 1 mit B bewertet.
- Das Grundstück „Uhländstr. 1“ ist auf Beweinsniveau 1 mit B bewertet.
- Das Grundstück „Stuttgarter Str. 10 - 12“ ist auf Beweinsniveau 1 mit B bewertet.
- Altanlage „Baugelände Dieselstraße 51-53, B 10“ ist auf Beweinsniveau 0 mit B bewertet.

Baumaßnahmen auf den o. g. Grundstücken sind unter guterachtlicher Begleitung durchzuführen und zu dokumentieren. Der jeweilige Abschlussbericht ist dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen, damit das Bodenschutz- und Altlastenkataster fortgeschrieben werden kann. Bei Baumaßnahmen oder Umnutzungen ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Grundwasser

Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Anhaltspunkte für die zu erwartenden Grundwasserstände liefert das hydrogeologische Abschlussgutachten des Geologischen Landesamtes für das Wasserschutzgebiet in Esslingen-Weil vom 19.07.1990.

Geotechnik

Der Untergrund des Plangebiets besteht nach der Baugrunderkennung von CZECH (1990) teils aus Tonstein der Buntsandstein-Formation (der mit mächtigem Hangschutt bedeckt ist). Teils aus Talablagerungen des Neckars (Auenlehm und Talkeis, örtlich mit stark setzungsfähigen Schlicksteinen). Die genannten geologischen Einheiten besitzen eine sehr unterschiedliche Zusammensetzung und Tragfähigkeit.

Bei Neubauten sind daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen dringend zu empfehlen. Hierbei ist auch auf Auffüllungen und mögliche Schadstoffe im Untergrund zu achten. Esslingen liegt in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebiet).

Lärmschutz

Insbesondere in den MI-Geieten sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen. 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.

Hochwasserschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Innenbereich der Stadt Esslingen, der derzeit durch Hochwasserschutzmaßnahmen bis zum Bemessungshochwasser vor Überschwemmungen geschützt ist. Das Gebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes festgesetzt. Wegen der möglichen Auswirkungen des Klimawandels erhöht sich jedoch die Wahrscheinlichkeit von außergewöhnlichen Niederschlags- und Abflusssituationen, wodurch Hochwasser- oder sonstige Überflutungsereignisse nicht grundsätzlich auszuschließen sind. In Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers sind deshalb bei Bauvorhaben Maßnahmen im Sinne der Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwaige Schäden auszuschließen oder minimieren zu können.

C Aufgehobene Vorschriften

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

- den Baulinienplan Pliensau und Schelzwesen (9) Lageplan vom 01/1977 Angezeigt am 12.01.1986, 15.03.1999, 07.01.1993
- den Stadtbauplan vom westl. Stadtteil Berg- und Hohe Straße (17) Lageplan vom 23.12.1980, 26.01.1991 Angezeigt am 15.07.1991
- den Baulinienplan für die Uhländstraße (127) Lageplan vom 03.05.1907 Inkrafttreten am 04.10.1907
- den Staffelpbauplan (223) Lageplan vom Inkrafttreten am 23.05.1930

- den Stadtbauplan Pliensauvorstadt (280) Lageplan vom 24.06.1939 Inkrafttreten am 20.10.1939
- den Bebauungsplan Pliensauvorstadt (302) Lageplan vom 28.06.1949 Inkrafttreten am 16.09.1949
- den Bebauungsplan-Änderung Stuttgarter Straße - Pliensauvorstadt (353) Lageplan vom 27.04.1954 Inkrafttreten am 30.07.1954
- den Baustaffelpbauplan Industriegebiet Obere Breite (414) Lageplan vom 17.12.1957 Inkrafttreten am 07.03.1958
- den Bebauungsplan Bezirkszentrum Teil I (598) Lageplan vom 08.02.1974 Inkrafttreten am 20.07.1974
- den Bebauungsplan Eberhard-Bauer-Straße (651) Lageplan vom 02.07.1980, 22.05.1981 Inkrafttreten am 01.06.1981
- den Bebauungsplan Berkheimer-/Brückenstraße (660) Lageplan vom 31.05.1983, 10.10.1983 Inkrafttreten am 05.04.1984

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem am 20.07.2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Nr. 31 S. 1359).

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).

Zeichenerklärung

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.1 und A 1.2)

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.3)

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

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Textteil Nr. A 2.1)

Sonstige Festsetzungen

Grenzen 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

①-⑱ Nummerierung der Gebietsbeschreibung

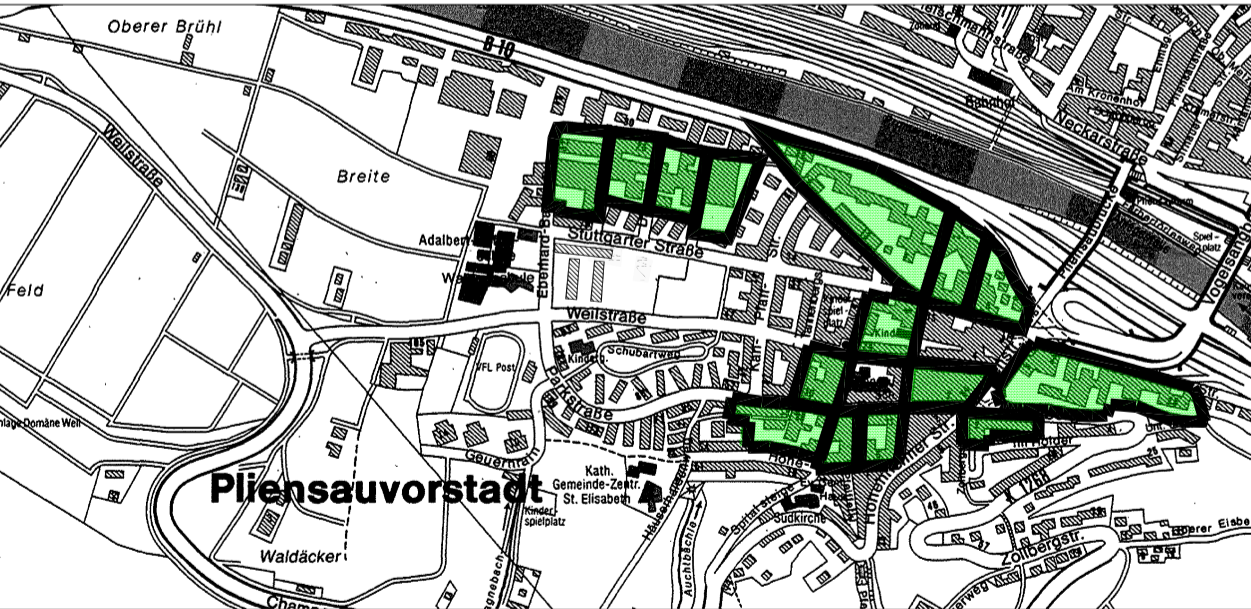
Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt: Esslingen am Neckar, den 02.10.2005 Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Hölner



BEBAUUNGSPLAN  
PLIENSAUVORSTADT/REGELUNGEN  
ZUR ART DER BAULICHEN NUTZUNG

IN DEN PLANBEREICHEN  
16 "Pliensauvorstadt-Ost" und 17 "Pliensauvorstadt-West"  
PLANDATUM: 30. November 2005 / 20. November 2006  
gez. Scholz  
Oberbürgermeister



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2006 bis 17.03.2006  
Satzungsbeschluss Gemeinderat am 18.12.2006, TOP 2  
Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 10.01.2007

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 18.01.2007, Nr. 14  
gez. Wallbrecht  
Bürgermeister