

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.
2. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 2.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen 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.
3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 3.1 **Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind z. B. Bergahorn, Schwarzerle, Gemeine Esche und Winterlinde.
Bei der Pflanzung sind Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm zu verwenden; gemessen in 1 m Höhe.
Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 3.2 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**
Flachdächer und Pultdächer sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Die Flächen sind mit einer mindestens 15 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern und Stauden 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).

B Hinweise

1. **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.
2. **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.

Im Plangebiet sind oberflächennahe Grundwasserstände zu erwarten. Die Wasserstände liegen im unmittelbaren Einflussbereich des Pumpwerks Wert, das zur Notwasserversorgung der Stadt Esslingen dient. Im Bereich des Pumpwerks findet eine dauernde Grundwasserabsenkung statt, um den Grundwasseranstieg infolge des Neckarausbaus (Staustufe Obertürkheim) zu kompensieren. Die Grundwasserstände im Bereich des Plangebiets können durch die Wasserhaltung künstlich beeinflusst werden. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse von Baugrunderkundungen zu beachten. Bei festgestellten Grundwasserständen sind daher ausreichende Sicherheitszuschläge zur Festlegung eines Bemessungwasserspiegels zu berücksichtigen.
3. **Hochwasserschutz**
Im Planbereich besteht Überflutungsgefahr bei großen Hochwasserereignissen, spätestens bei Extremhochwasser (tausendjährliches Hochwasser, HQ1000). Außerdem kann hier aufgrund der hohen Neckar-Wasserstände Druckwasser auftreten, spätestens bei einem zweihundertjährigen Hochwasser (HQ200). Diese Aspekte sind bei der Planung neuer Gebäude im Sinne der Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu berücksichtigen, um etwaige Schäden ausschließen oder minimieren zu können.
Auf die Hochwasserschutzfibel *Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten*, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, wird hingewiesen.
Die Bestimmungen der *Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen* (VAVS) nach § 80 Wassergesetz (WG) von Baden-Württemberg in hochwassergefährdeten Bereichen sind einzuhalten.
4. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

C Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Anschlussstelle Weil
Lageplan vom 18.01.1974 / 09.05.1974 / 07.07.1975
In Kraft getreten am 10.07.1975

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).

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Flach- und Pultdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.
- 1.2 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 2.2 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Schotterrasen) zu befestigen, einzusäen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainfugensteinen ist nicht zulässig.

Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfängerrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

3. Erfordernis eines Kennntnisgabeverfahrens
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

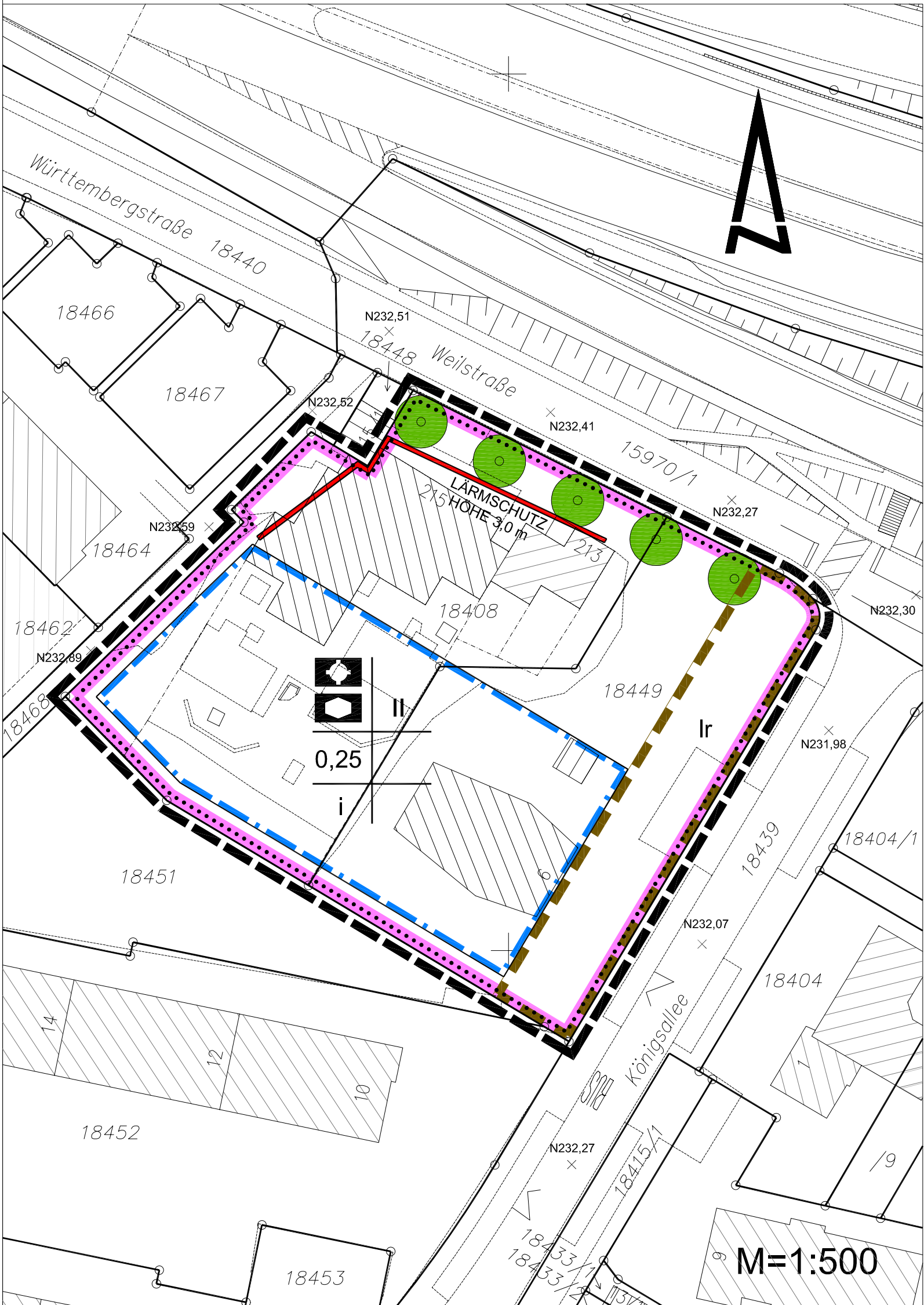
1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
2. Außenwandverkleidungen und Verblenden (Anhang Nr. 16)
3. Stellplätze (Anhang Nr. 65)

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).



Zeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
- 0,25 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (siehe Textteil Nr. A 1.1)
- Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A 2.1)
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A 3.1)

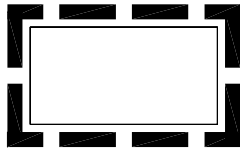
Sonstige Festsetzungen

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

Lärmschutzmaßnahme mit Angabe der Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Höhe über NN (neues System)



LÄRMSCHUTZ
HÖHE 3,0 m

N327,15

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

Esslingen am Neckar, den 30.10.2006
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Boltzmann

STADT ESSLINGEN AM NECKAR

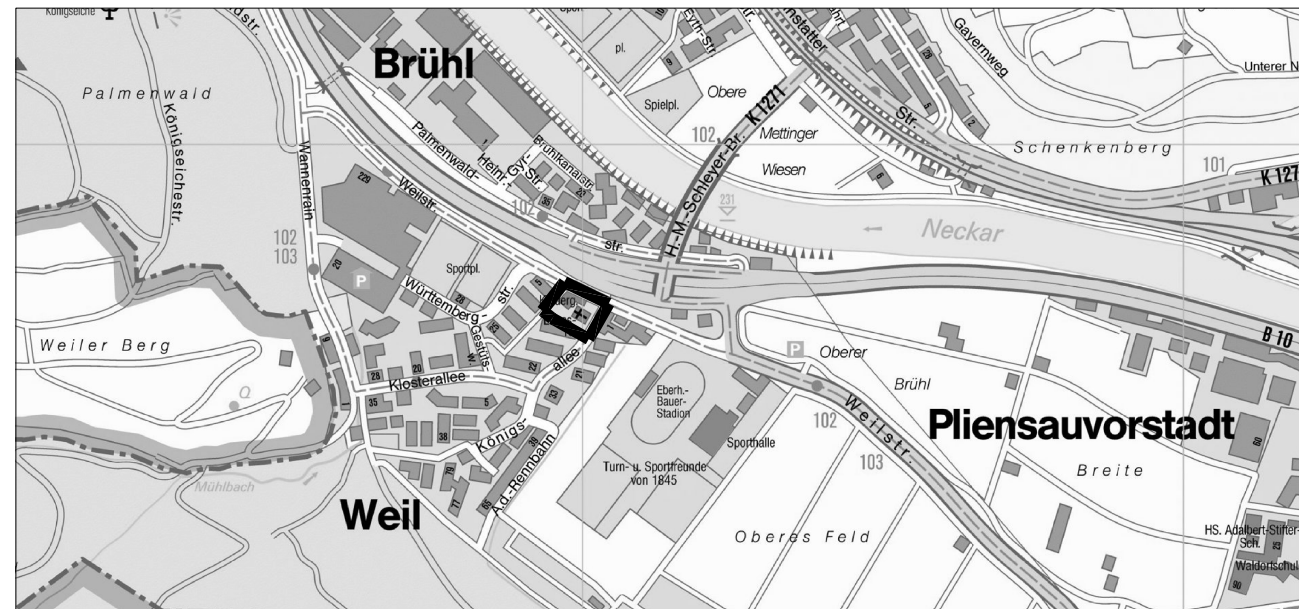
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WEILSTRASSE / KÖNIGSALLEE

IM PLANBEREICH 34 "WEIL"

PLANDATUM: 02.11.2006



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	11.12.2006
	bis	19.01.2007
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	26.03.2007, TOP 8
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	03.04.2007
In-Kraft-Treten	gez. Wallbrecht Bürgermeister	
	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom	12.04.2007, Nr. 84