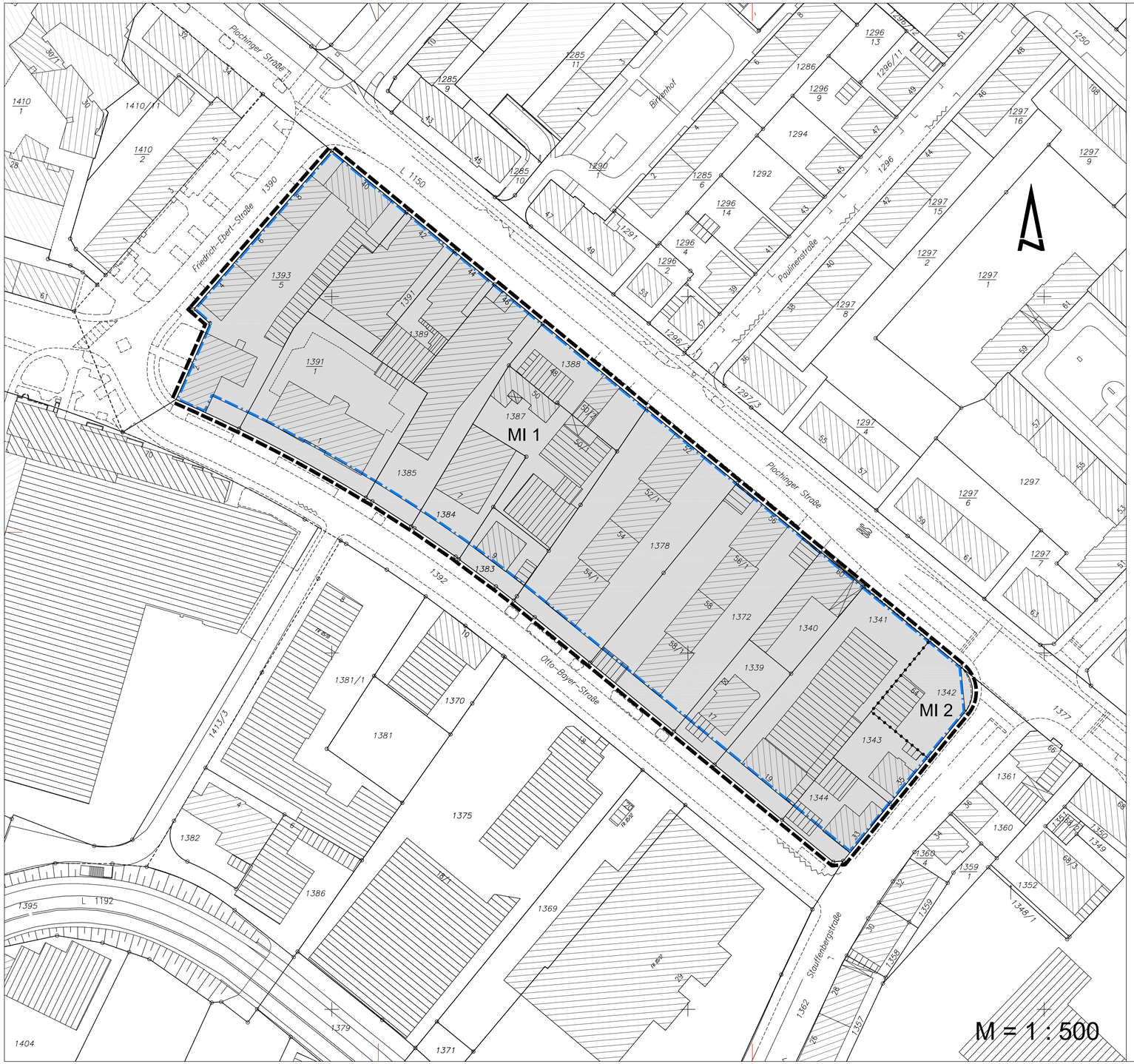



## Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

MI 1,2 — Mischgebiet mit Zonung (§ 6 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.1 bis 1.4)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Festsetzungen

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

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

Esslingen am Neckar, den 12.11.2007
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Boltzmann

## Textteil

### A Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 In den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1, MI 2) wird die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässige Nutzungsart (Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet 1 (MI 1) wird die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzungsart (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 In den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1, MI 2) werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.4 In den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1, MI 2) sind Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.5 In den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1, MI 2) sind Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen unzulässig (§1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

### B Hinweise

1. **Fund von Kulturdenkmalen**
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. **Geotechnik/Baugrunduntersuchungen**
Im Plangebiet bilden junge Talablagerungen, eventuell örtlich auch Auffüllungen, den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor.
Bei künftigen Bauvorhaben muss zur Klärung geotechnischer Fragen (Baugrundaufbau, Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dgl.) eine geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro erfolgen.

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. **Bodenschutz, Altlasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es mehrere Flächen, die auf Grund von früheren oder aktuellen Nutzungen im Bodenschutz-Kataster des Landkreises Esslingen als U- (wie Untersuchung) oder B-Fälle klassifiziert oder bewertet sind bzw. bei denen im Falle einer Umnutzung ein Untersuchungsbedarf und ggf. ein Sanierungsbedarf besteht:
- Otto-Bayer-Str. 7 (aktiver Betrieb, Bewertung in „B" -Gefahrenlage hinnehmbar auf Beweisniveau 3)
- Otto-Bayer-Str. 19 (Bewertung 1995 in „U" auf Beweisniveau 0)
- Plochinger Str. 42 (Bewertung 2006 in „B" -Entsorgungsrelevanz auf Beweisniveau 1)
- Plochinger Str. 44 (Bewertung 1995 in „U" auf Beweisniveau 0)
- Plochinger Str. 46/46-A (Bewertung 2005 in „B" auf Beweisniveau 3; Gutachten des Ing.-Büros PBU vom Dez. 2003 und vom 04.10.2005)
- Plochinger Str. 48-50 (Bewertung 2002 in „B" auf Beweisniveau 2; Gutachten des Ing.-Büros GEOPLAN vom 23.02.2002 und 28.06.2002).

Es wird empfohlen, bei Abbruch- oder Baumaßnahmen oder einer Umnutzung sensiblerer Art im Bereich der Flächen „Otto-Bayer-Str. 7" und „Plochinger Str. 46/46A" das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Vorfeld darüber zu informieren.
Der Abriss von Gebäuden sowie Erdarbeiten und Bodenaushub sind jeweils gutachterlich zu überwachen. Belastetes Bodenmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß getrennt zu entsorgen. Eine Dokumentation des Vorgangs ist jeweils dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) vorzulegen.

5. **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:

- die Ortsbausatzung (Staffelbauplan Esslingen) (223)
genehmigt durch Ministerialerlass vom 06.05.1930, Nr.1594
In Kraft getreten am 23.05.1930

### D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

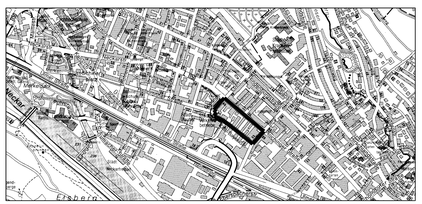
BEBAUUNGSPLAN

# PLOCHINGER STRASSE / FRIEDRICH-EBERT-STRASSE

IM PLANBEREICH 14 "OBERESSLINGEN"

PLANDATUM: 13.11.2007

gez. Scholz
Oberbaudirektor



| | | |
|---|---|---|
| Auslage | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom | 14.01.2008 |
| | bis | 15.02.2008 |
| Satzungsbeschluss | Gemeinderat am 14.04.2008 , TOP | 21 |
| Ausfertigung | Esslingen am Neckar, den | 16.04.2008 |

gez. Wallbrecht
Bürgermeister

In-Kraft-Treten: Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 24.04.2008 , Nr. 96