Zeichenerklärung

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

MI — Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)
(siehe Textteil Nr. A 1.)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschossflächenzahl

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

o — Offene Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplatz

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P — Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung
(z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche P, usw.)

FUSSWEG — Fußweg

V — Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Streuobstwiesen
(siehe Textteil Nr. A 4.1 und A 7.5)

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bachbegleitgrün
(siehe Textteil Nr. A 7.4)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr — 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 Verkehrsimmisionen zu treffen sind
(siehe Textteil Nr. A 6.1)

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

pfg1,2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(siehe Textteil Nr.A 7.3 und A 7.4)

Pflanzgebot für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A 7.1)

Pflanzbindung für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A 7.7)

Sonstige Festsetzungen

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

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher
Festsetzungen und Zuordnungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD max 30° — Satteldach m it Angabe der maximalen Dachneigung
(siehe örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.)

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

Esslingen am Neckar, den 28.07.2008 gez. Boltzmann
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet (MI) 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).

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen des vorhandenen Bauunternehmens auf Flst. 11055 zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

3. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 23 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m, andernfalls 5,0 m betragen.

4. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Auf der „Privaten Grünfläche Streuobstwiese“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBO nicht zulässig, mit Ausnahme eines Kinderspielplatzes.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 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.

6. Schutzflächen und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 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.

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

7.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind z. B. Feldahorn und Hainbuche. Obstbäume sind ebenfalls zulässig.
Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

7.2 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind z. B. Feldahorn und Hainbuche. Obstbäume sind ebenfalls zulässig.
Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden.
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

7.3 **Pflanzgebot für Bäume und Sträucher**
Die mit Pflanzgebot 1 (pfg1) für Bäume und Sträucher belegte Fläche ist flächenhaft mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

7.4 **Pflanzgebot für Bachbegleitgrün**
Die mit Pflanzgebot 2 (pfg2) für Bachbegleitgrün belegte Fläche ist flächenhaft mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Im Böschungsbereich sind z. B. folgende Arten zulässig: Gemeine Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Korbweide und Pfaffenhütchen.

7.5 **Pflanzgebot und Pflanzbindung für „Private Grünfläche Streuobstwiese“**
Die als „Private Grünfläche Streuobstwiese“ festgesetzte Fläche ist als Baumwiese zu erhalten und zu entwickeln.
Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,60 Meter sind dauerhaft zu erhalten.
Nicht ausreichend vitale Bäume (z. B. teilentwurzelte Bäume, Bäume mit extremem Schrägwuchs, Bäume mit schädigender Kronenkonkurrenz) sind zu entfernen.
Unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume ist je 200 m² mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Das Erhaltungs- und Ergänzungskonzept ist im Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen.

7. 6 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° 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).
Bei Garagendächern genügt eine Substratstärke von mindestens 8 cm.

7.7 **Pflanzbindung für Einzelbäume**
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

B Hinweise

1. **Fund von Kulturdenkmalen**
Im Bereich Sulzgrieser-/Betzgerstraße besteht auf Grund der mittelalterlichen Hofnutzung bei Eingriffen in den Boden die Möglichkeit von archäologischen Funden und Befunden.
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. Zuwiderhandlungen gegen die Anzeigepflicht sind Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG.

2. **Grundwasser**
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen dauernde Grundwasserabsenkungen nicht vorgenommen werden; bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht entstehen. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind beim Landratsamt anzumelden und sind genehmigungspflichtig.

3. **Bodenschutz**
Auf dem Grundstück „Sulzgrieser Str. 170“ wurde von ca. 1956 bis 1984 ein Brennstoffhandel betrieben (u. a. mit oberirdischem Heizöltank mit 40000 Litern). Das Grundstück wird im Bodenschutz-Kataster des Landkreises Esslingen deshalb auf Beweisniveau 1 als „B-Fall“ bewertet (Entsorgungsrelevanz).
Abbruch-, Erd- und Aushubarbeiten sind gutachterlich zu überwachen. Belastetes Material ist zu separieren und getrennt zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Die Ergebnisse der gutachterlichen Begleitung sind dem Landratsamt Esslingen mitzuteilen.

4. **Baugrunduntersuchungen**
Der Untergrund des Plangebiets besteht aus setzungsempfindlichem Filderlehm und Verwitterungston sowie lokalen Auffüllungen über einer Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton-, Kalk- und Sandsteinbänken des Unterjuras.
Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung.
Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich. Bei künftigen Bauvorhaben muss zur Klärung geotechnischer Fragen (Baugrundaufbau, Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dgl.) eine geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro erfolgen.

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:

- den Bebauungsplan Sulzgrieser-/Betzgerstraße (658)
  Lageplan vom 12.08.1982
  In Kraft getreten am 23.06.1984

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).

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

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

1.2 Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung bis 20° bzw. 30° zulässig, siehe Planeintrag.
Abweichend davon sind Garagen auch mit Flachdach zulässig. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratstärke).

1.3 Auf jedem Gebäude, auch bei Doppelhäusern und Hausgruppen, ist nur eine Dachneigung zulässig.

1.4 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzusehen.

1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Länge der traufseitigen Außenwand betragen und allseits von Dachfläche umschlossen sind.

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

1.7 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss von der traufseitigen Gebäudewand mindestens 0,80 m betragen. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

1.8 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.
Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 2 Ziegelreihen unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

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

1.10 Fassaden und Dächer sind in blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen.

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

2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Auf dem Dach aufgeständerte Werbeanlagen sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie Webeanlagen, in denen von gleich bleibenden Lichtquellen beleuchtete Folien in bestimmten Zeitabständen durch andere ersetzt werden, sind unzulässig.
Ebenso sind für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m² überschreiten (Großflächenwerbung), unzulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen
(§ 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, 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 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 Wasserabfangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

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

3.5 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit oder ohne beidseitig bepflanztem max. 1,0 m hohem Drahtgeflecht zulässig.
Dabei ist mit der Drahtgeflechtunterkante ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten.

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

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

1. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung (Anh. Nr. 21)
2. Stellplätze bis 50 m² Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich (Anh. Nr. 65)
3. Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze bis 100 m² Nutzfläche (Anh. Nr. 71)
4. 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 Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SULZGRIESER STRASSE/ WEG FLST. 11052/1

IN DEN PLANBEREICHEN 21 "SULZGRIES" UND 36 "RÜDERN"

PLANDATUM: 23.03.2009

gez. Daniel Fluhrer
Stadtbaudirektor

Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	15.06.2009
	bis	17.07.2009
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am 19.10.2009 , TOP	4
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	28.10.2009
		gez. Wallbrecht Bürgermeister
In-Kraft-Treten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 05.11.2009 , Nr.	256