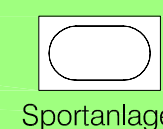




	Reithalle
-	GR max. 1800 m²
i	DN -15°

	Reitanlage
-	GR max. 2900 m²
i	DN -15°



	Sporthalle
-	DN -15°

Maßstab 1:500

0 10 20



## Zeichenerklärung

	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
	GR max. 1800 m²
	maximal zulässige Grundfläche in m²
	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)
	Stellplatz
	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sporthalle)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg)
	Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Bereich für Ein- und Ausfahrt

	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Elektrizität
	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Sportanlage (siehe Textteil Nr. A 1.)
	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
	Notüberlauf (siehe Textteil Nr. A 5.)
	Versickerungsmulde (siehe Textteil Nr. A 5.)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (siehe Textteil Nr. A 2.1)
	Mit Überreit- und Überfahrtsrecht zugunsten des Reit- und Fahrverein Esslingen e.V. zu belastende Fläche (siehe Textteil Nr. A 2.2)
	Vorkkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A 3.)

	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
	Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 4.1)
	Pflanzgebot für schmalkronige Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 4.2)
	Umgrenzung der flächenhaften Pflanzbindung für Bäume und Sträucher (siehe Textteil Nr. A 4.6)
	Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 4.7)
	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
	Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.1)

	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

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

	Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVZO 90 bescheinigt:  Esslingen am Neckar, den 26.11.2007 Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt
	gez. Nergler

## Textteil

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> (§ 9 BauGB und BauNVO)
1.	<b>Private Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.1	Auf der „Privaten Grünfläche“ (Sportanlage) sind folgende Nutzungen zulässig:  1. Reitanlage mit - Reithalle - einer Wohnung für den Stallmeister - einer Vereinsgaststätte mit max. 200 m² Nutzfläche - Stallungen - Bergehalle  2. Reithalle mit Heizanlage für ein Nahwärmenetz  3. Reitplatz  1.2 Auf der „Privaten Grünfläche“ (Sportanlage) sind:  - die Wege und Reitanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (vgl. Grünordnungsplan, Maßnahme M 3).  - nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (vgl. Grünordnungsplan, Maßnahme M 6).
2.	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
2.1	Die mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Esslingen a.N. zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der Stadt Esslingen a.N. bebaut und genutzt werden.
2.2	Die mit einem Überreit- und Überfahrtsrecht zugunsten des Reit- und Fahrverein Esslingen e.V. zu belastenden Fläche (rr+lr) kann nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit dem Reit- und Fahrverein Esslingen e.V. bebaut und genutzt werden.
3.	<b>Schutzflächen und ihre Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
3.1	Bei den mit dem Planzeichen "I" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkkehrungen 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.

4.	<b>Pflanzgebote und Pflanzbindungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
4.1	<b>Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume</b> Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Bergahorn, Traubeneiche 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. Das Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Grünordnungsplan, Maßnahme M 9).
4.2	<b>Pflanzgebot für schmalkronige Einzelbäume</b> Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als schmalkronige, standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Feldahorn (Sorte: Acer campestre 'Elsrijk'), Spitzahorn (Sorte: Acer platanoides 'Columnare') oder Thüringische Eberesche (Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'). Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Das Pflanzgebot für schmalkronige Einzelbäume ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Grünordnungsplan, Maßnahme M 10).
4.3	<b>Pflanzgebot für frei wachsende Hecken</b> Entlang der Grundstücksgrenzen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume und Sträucher) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Das Pflanzgebot für frei wachsende Hecken ist Teil der Ausgleichs- bzw. Minimierungsmaßnahmen (vgl. Grünordnungsplan, Ausgleichsmaßnahme A 2 und Maßnahme M 10).
4.4	<b>Pflanzgebot für Dachbegrünung</b> Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauernd zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m² sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Die Dicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen, die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus („durchwurzelbare Aufbaudicke“ gemäß FLL-Richtlinie 2002) mindestens 15 cm. Die Flächen sind mit Sedum, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird („Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen“ gemäß FLL-Richtlinie 2002). Bei Hallenkonstruktionen mit einer Spannweite von mindestens 15 Metern ist eine Reduzierung der Dicke der Vegetationstragschicht auf 8 cm zulässig, wenn dem Baurechtsamt der Nachweis einer geringeren statischen Belastbarkeit beigefügt wird. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen, der Gehalt an organischer Substanz im Substrat muss zwischen 3 und 8 Massen % betragen (vgl. Grünordnungsplan, Maßnahme M 4).
4.5	<b>Pflanzgebot für Fassadenbegrünung</b> Mindestens ein Viertel der fensterlosen Fassadenflächen sind mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Falls erforderlich, sind hierzu geeignete Vorkkehrungen wie Kletterhilfen und Rankerüste anzubringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten (vgl. Grünordnungsplan, Maßnahme M 5).

4.6	<b>Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume und Sträucher</b> Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist die Bepflanzung dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen oder durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen (vgl. Grünordnungsplan, Maßnahme M 9).
4.7	<b>Pflanzbindung für Einzelbäume</b> Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen (vgl. Grünordnungsplan, Maßnahme M 9).
5.	<b>Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
5.1	Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser, welches von den begrünten Dachflächen der Sporthalle abgeleitet wird, ist in einer flachen, max. 0,35 Meter tiefen Rasenmulde zurückzuhalten. Die Rasenmulde muss eine Wasserrückhaltekapazität von mindestens 35 l je m² angeschlossener Dachfläche aufweisen. Der Notüberlauf der Rasenmulde ist in den straßenbegleitenden Wassergraben entlang der Kreisstraße K 1214 (Römerstraße) einzuleiten (vgl. Grünordnungsplan, Ausgleichsmaßnahme A 3).
5.2	Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser, welches von den begrünten Dachflächen der geplanten Reithalle abgeleitet wird, ist über einen Notüberlauf in den straßenbegleitenden Wassergraben entlang der Kreisstraße K 1214 (Römerstraße) einzuleiten.
6.	<b>Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB</b> (§ 9 Abs. 1a BauGB)
6.1	Die unter Punkt 4.1 (M 9), 4.2 (M 10), 4.3 (A 2 + M 10) und 5. (A 3) festgesetzten planinternen Maßnahmen sind als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB bzw. als Ersatzmaßnahmen zu werten.
6.2	<b>Baumreihe südlich des Jägerhauses</b> Entlang des Feldwegs südlich des Jägerhauses ist auf einer Teilfläche (ca. 3370 m²) der ca. 25000 m² großen Ackerfläche (Flst. Nr. 3177, 3181, 3182/1, 3184/3, 3185, 3197, 3199/1 und 3200, Wertstufe 2) eine Wiese mit einer Baumreihe (z. B. Kastanien) anzulegen (vgl. Grünordnungsplan, planexterne Ausgleichsmaßnahmen A 1).
6.3	<b>Teil-Entsiegelung Uhlbacher Straße</b> Die Breite der Uhlbacher Straße wird auf einer Länge von 175 Metern von 8 Metern auf 4,00 Meter reduziert (700 qm Flächenentsiegelung). Die entsiegelte Fläche ist als Magerwiese anzulegen und linienhaft mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (vgl. Grünordnungsplan, planexterne Ausgleichsmaßnahme E 1).
6.4	<b>Rückbau Weg – Deponie Berkheim</b> Der Rundweg auf der ehemaligen Deponie Berkheim wird auf einer Länge von 500 Metern und einer Breite von 3,5 Metern komplett zurück gebaut. Dies führt zu einer Entsiegelung von 1750 m² (vgl. Grünordnungsplan, planexterne Ausgleichsmaßnahme E 2).

7.	<b>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkkehrungen erforderlich sind</b> (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
7.1	Bei der Bebauung von Grundstücken, die im Abstandsbereich von 30 m zur Waldgrenze liegen (§ 4 Abs. 3 LBO), sind besondere bauliche Vorkkehrungen gegen stürzende Bäume erforderlich.  Bauliche Anlagen und Feuerstätten mit erhöhter Brandgefahr sowie offene Feuerstätten sind innerhalb des Abstandsbereiches von 30 m zur Waldgrenze nicht zulässig.

## B Hinweise

1.	<b>Fund von Kulturdenkmälern</b> 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.	<b>Geotechnik/Baugrunduntersuchungen</b> Der Untergrund des Plangebietes besteht aus Verwitterungston über Ton-, Sand- und Kalksteinbänken des Unterjuras (Angulatusandstein- und Psilonotenton-Formation. Darunter folgen rotbraune Tonsteine der Knollenmergel-Formation. Gründungen sollten wegen des Schrumpfens und Quellens des Verwitterungstons bei jahreszeitlich wechselnder Durchfeuchtung unterhalb 1,5 m U.G. erfolgen. Wenn beim Ausheben der Baugrube in den Fels eingeschnitten wird, kann leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 angetroffen werden. Aus klüftigen Sandstein- und Kalksandsteinbänken tritt voraussichtlich Schichtgrundwasser in die Baugrube ein. Durch Erdbewegungen während der Bauarbeiten können Rutschungen ausgelöst werden, Auffüllungen und Abgrabungen sind daher möglichst gering zu halten. Es wird empfohlen, ein ingenieurgeologisches Gutachten einzuholen. Esslingen liegt im Bereich der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).
3.	<b>Grundwasserschutz</b> Es ist nicht auszuschließen, dass an der Basis der Decklehme oder in den Felschichten des Lias α Grundwasser angetroffen wird. Bei vorgesehener Unterkellerung ist die Grundwassersituation im Zuge der Baugrunderkundung festzustellen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt -untere Wasserbehörde- und -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt -untere Wasserbehörde- einzureichen.
4.	<b>Verwendungsverbot für Brennstoffe</b> 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 Bebauungsplanänderung Neue Straße (Schurwaldstraße) (380) Lageplan vom 29.09.1955 Inkraftgetreten am 06.04.1956
--

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

## Örtliche Bauvorschriften

<b>A</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> (§ 74 LBO)
1.	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1	Im gesamten Plangebiet sind nur Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° zulässig.
1.2	Fassaden sind mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen.
2.	<b>Werbeanlagen</b> (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
2.1	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur unterhalb der Dachoberkante angebracht werden.

2.2	Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie Werbeanlagen in denen von gleichbleibenden 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.	<b>Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen</b> (§ 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	Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Schotterrassen) 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 Wasserabflangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.
3.3	Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe sind unzulässig.
3.4	Mit Einfriedigungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.
4.	<b>Erfordernis eines Kenntnisgabeverfahrens</b> (§ 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. Außenwandverkleidungen und Verblenden (Anhang Nr. 16) 2. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45) 3. Stützmauern (Anhang Nr. 47) 4. Werbeanlagen (Anhang Nr. 55) 5. Stellplätze (Anhang Nr. 65) 6. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)

<b>B</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b> (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
----------	--

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.
---

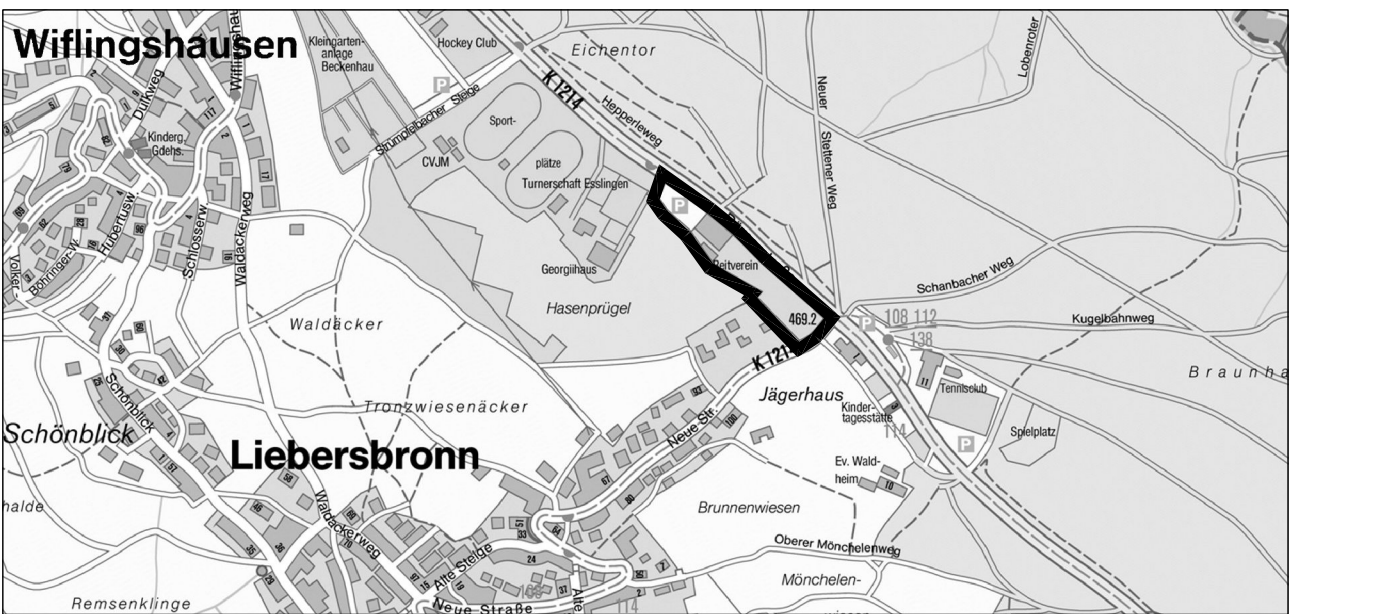
<b>C</b>	<b><u>Rechtsgrundlage</u></b>
	Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

	<b>STADT ESSLINGEN AM NECKAR</b> STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT
--	---

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# RÖMERSTRASSE / NEUE STRASSE

IM PLANBEREICH	40 "LIEBERSBRONN"	gez. Daniel Fluhrer Stadtbauordirektor
PLANDATUM:	23.06.2008	



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2008 bis 26.09.2008
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am 27.07.2009, TOP 15
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den 02.11.2009

In-Kraft-Treten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 12.11.2009, Nr. 262
-----------------	---

gez. Wallbrecht  
Bürgermeister