

#### Zeichenerklärung

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

Höhe baulicher Anlagen :  
maximale Gebäudehöhe

Hmax=N241,5 m ü.NN

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

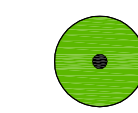
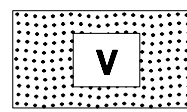
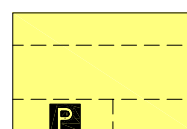
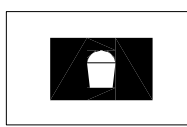
Überbaubare Grundstücksfläche  
Baugrenze  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Stellplatz  
(siehe Textteil Nr. A 1.1)

Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)


Schule



Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Spielanlage

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

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

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

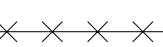
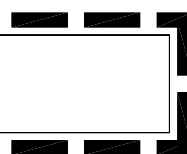
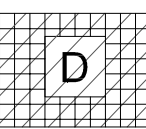
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
zu belastende Flächen

Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger  
zu belastende Flächen  
(siehe Textteil Nr. A 2.1)

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

Pflanzbindung für Einzelbäume  
(siehe Textteil Nr. A 4.1)



N327,15

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

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
(siehe Textteil Nr. A 5.1)

Sonstige Festsetzungen

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

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher  
Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Höhe über NN (neues System)

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

Esslingen am Neckar, den 04.08.2009  
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Boltzmann

#### Textteil

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

- Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
  - Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 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.
- Verkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Zum Schutz der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen vor Lärmimmissionen aus dem Betrieb des Kleinspielfeldes (Bolzplatz) wird dessen zulässige Nutzungszeit auf werktäglich 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr beschränkt. Außerhalb dieser Zeit sowie sonn- und feiertags ist der Platz geschlossen zu halten.
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
  - Pflanzbindung für Einzelbäume**  
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

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

- Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

##### B Hinweise

- 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.

- Geotechnik/Baugrunduntersuchungen**  
Im Planbereich bilden junge Talablagierungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein.  
Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen (DIN 4020).
- 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.

- 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 Bebauungsplanänderung Katharinenstraße (386)  
Lageplan vom 02.03.1956  
Inkraftgetreten am 11.05.1956

- die Ortsbausatzung für die Stadt Esslingen am Neckar (223)  
Inkraftgetreten 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).

#### Örtliche Bauvorschriften

##### A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

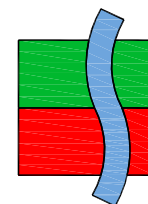
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - Als Dachdeckung für geeignete Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig. Eine Begrünung ist ebenfalls zulässig.
- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
  - Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
  - Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Wege- und Schulhöflächen 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.
- Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rassenfugen 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 Wasserabflangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

##### 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, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).



STADT ESSLINGEN AM NECKAR

STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

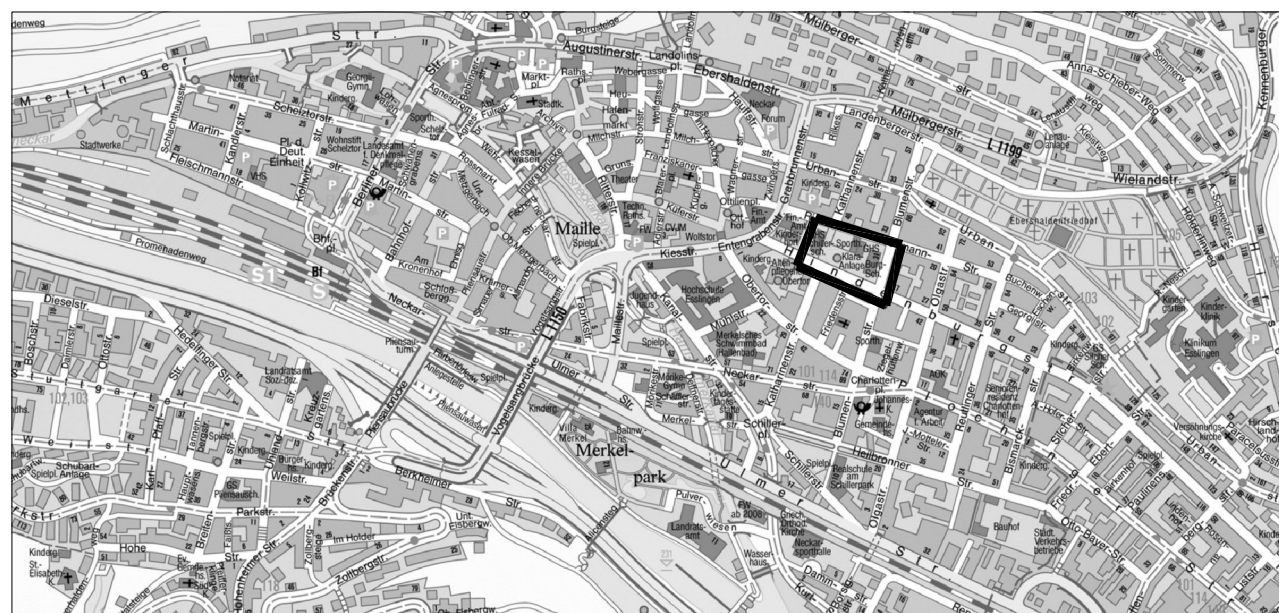
#### BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### HINDENBURGSTRASSE / BLUMENSTRASSE

IM PLANBEREICH 02 "INNENSTADT II"

PLANDATUM: 01.03.2010

gez. Fluhrer  
Stadtbauirektor



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2010 bis 08.06.2010

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 18.10.2010, TOP 2

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 25.10.2010

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung

vom 29.10.2010, Nr. 251

gez. Wallbrecht  
Bürgermeister