

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 allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs.3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Im Mischgebiet (MI) werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 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).
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 **Höhe baulicher Anlagen**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Dachkonstruktion/Attika) begrenzt. Dabei gilt als unterer Bezug die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs.3 BauNVO)
- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vorbauten wie Erker und Balkone ausnahmsweise um max. 2,0 m überschritten werden.
- 3.2 In dem mit "A" gekennzeichneten Bereich darf die Baugrenze ab dem 1.OG um max. 0,5 m überschritten werden.
4. **Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 4.1 Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können sie außerhalb dieser Flächen als Tiefgarage zugelassen werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Die im Plan mit "gr" gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit mit Gehrecht zu belasten.
6. **Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 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 Verkehrslärmmissionen 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, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Ahornarten, Linden, Kastanien und Platanen. 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 Stellplatzflächen, sind mit standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen, je 1 Baum pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Ahornarten, Linden, Kastanien und Platanen. 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 Tiefgaragendecken**  
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 7.4 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**  
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 m<sup>2</sup>, auskragende Vordächer mit einer Auskragung von mehr als drei Metern sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
- Die Dicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen, die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus („durchwurzelbare Aufbaudicke“ gemäß FLL-Richtlinie 2008) mindestens 15 cm.
- Die Flächen sind mit Sedum, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.
- Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m<sup>2</sup> im Gesamtaufbau aufweisen.
- Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (z. B. intensiv begrünte Dachterrassen) oder Aufbauten, die auf andere Weise ökologisch wirksam sind (Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % in einer Kombination mit dachintegrierten Solaranlagen) können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 7.5 **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 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. **Geotechnik**  
In den Plangebieten steht unter setzungsempfindlichem Lösslehm und/oder Verwitterungston eine Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton-, Kalk- und Sandsteinbänken des Unterjuras (vermutlich Arienkalk und/oder Angulatensandstein-Formation) an. Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u. dgl.) ist eine ingenieurgeologische Beratung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erforderlich.
3. **Grundwasser**  
Die Grundwasserverhältnisse sind - insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgarage - zu erkunden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- umgehend zu informieren. Baumaßnahmen im Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Landratsamt Esslingen zu beantragen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

- Tiefgaragen**  
Bei geringem Abstand zum Grundwasser oder geringer Restmächtigkeit der verbleibenden bindigen Deckschichten (<1m) über grundwasserführenden Schichten ist eine dichte Ausbildung des Tiefgaragenbodens aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich.
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 Zollernplatz (885) Lageplan vom 30.10.2009 Inkraftgetreten am 05.06.2010
- D **Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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 naturrote bis rotbraune und grauschwarze Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung ist bei Satteldächern nur bis 25° zulässig.
- 1.3 Garagen sind nur mit Flachdach zulässig. Das Flachdach ist zumindest extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratstärke).
- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur an Satteldächern zulässig und dürfen insgesamt max. die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand einnehmen. Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 3 Ziegleihen unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 1.5 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.6 Mit Dachaufbauten wie aufgeständerte Solaranlagen ist ein Mindestabstand von 1,50 Meter zum Dachrand einzuhalten.
- 1.7 Die Verkleidung baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen ausgeführt wird.
2. **Werbeanlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie Werbeanlagen 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 m<sup>2</sup> überschreiten (Großflächenwerbung), unzulässig.

3. **Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen**  
(§ 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, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 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-Dränflugensteinen 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.
- 3.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind hier um 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Maschendrahtzäune zulässig. Die Verwendung von Koniferen (z. B. Scheinzypressen, Fichten, Thuja) ist unzulässig.
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357).



Zeichenerklärung

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
<b>MI</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.1)
<b>III</b>	Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.2 - 1.3)
<b>VI</b>	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
<b>0,6</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
<b>0,6</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend
<b>H max = 3,5 m</b>	Grundflächenzahl
<b>g</b>	Höhe baulicher Anlagen : Maximale Gebäudehöhe (siehe Textteil Nr. A 2.)
<b>g</b>	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
<b>g</b>	geschlossene Bauweise
<b>A</b>	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
<b>A</b>	Überbaubare Grundstücksfläche
<b>A</b>	Baugrenze
<b>A</b>	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
<b>A</b>	Überschreitungsbereich (siehe Textteil Nr. A 3.2)
<b>A</b>	Bereich für Vordach
<b>A</b>	Bereich für Entsorgung und Fahrräder

<b>St</b>	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
<b>Ga</b>	Stellplatz
<b>TGa</b>	Garage
<b>TGa</b>	Tiefgarage

<b>P</b>	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>V</b>	Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche, usw.)
<b>V</b>	Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen Im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
<b>V</b>	Bereich für Ein- und Ausfahrt

<b>gr</b>	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<b>gr</b>	Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

<b>i</b>	Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
<b>i</b>	Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmmissionen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A 6.)
<b>i</b>	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
<b>i</b>	Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 7.1)
<b>i</b>	Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 7.5)

<b>SD</b>	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
<b>FD</b>	Satteldach (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.)
<b>FD</b>	Flachdach (siehe Textteil Nr. A 7.4 und Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.)

<b>SD</b>	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>SD</b>	Betriebsanlagen für Oberleitungsbusse: Abspannmasten für Oberleitungen Abspannanker an der Bebauung für Oberleitungen

<b>SD</b>	Sonstige Festsetzungen
<b>SD</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>SD</b>	Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
<b>SD</b>	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

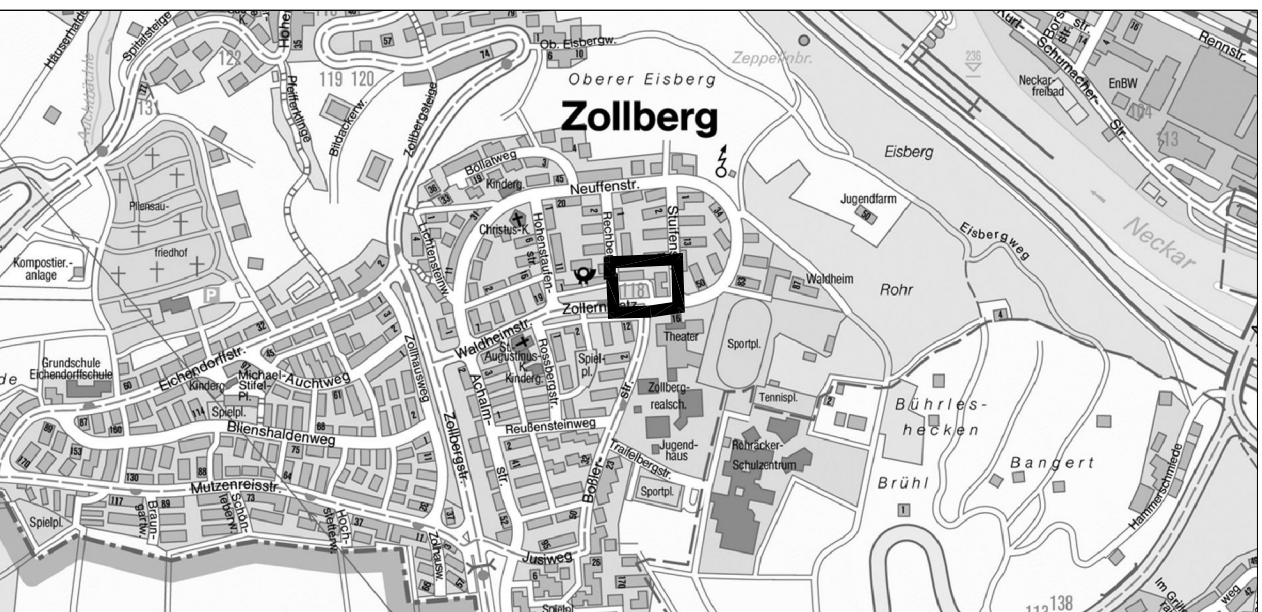
Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster  
im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt:

Esslingen am Neckar, den 13.01.2009  
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Nierger

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZOLLERNPLATZ / STUFENSTRASSE

IM PLANBEREICH 32 "ZOLLBERG"  
PLANDATUM: 25.08.2010



Entwurfsbeschluss	Ausschuss für Technik und Umwelt am	27.09.2010
Beteiligung	gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB am	01.10.2010
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	20.12.2010 , TOP 02
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	19.01.2011

In-Kraft-Treten  
Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung  
vom 26.01.2011 , Nr. 21