

Zeichenerklärung

- MI** Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 23 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze**
- Baulinie**
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Tiefgarage**
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bürgerhaus)**
- Verkehrsfächchen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfächchen mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche (P), usw.)**
- Fußweg**
- Elektrizität**
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage**
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Gartenland**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Mit Leistungszugestanden der Vor- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen**
- Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmissionen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A 4.1)**
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textteil Nr. A 5.1)**
- Pflanzgebot für Einzelbäume** (siehe Textteil Nr. A 5.2)
- Pflanzbindung für Einzelbäume** (siehe Textteil Nr. A 5.3)
- Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Textteil Nr. A 6.1)**
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen**

Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt:  
Esslingen am Neckar, den 25.05.2010  
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) sind Autoreparaturwerkstätten, Autohandel und Lagerplätze, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.3 Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungsarten (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 Im Mischgebiet (MI) werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 8 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 - 21a BauNVO)
- 2.1 **Firsthöhe und Traufhöhe**  
Die Firsthöhe bzw. die Traufhöhe darf höchstens 1,0 m über und 0,5 m unter der Bestandshöhe Flugstund vom 25.03.2003 laut Höhenplan der Fa. Geoplane liegen. Dies gilt für den gesamten Planbereich, außer den Bereichen mit einer Festsetzung der Gebäudehöhe (OK).
3. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 BauNVO)
- 3.1 Die Anlage von oberirdischen Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze und Garagen in Tiefgaragen sind unter allen Grundstücksflächen zulässig.
4. **Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1 Bei den mit dem Planzeichen "I" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmissionen 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 2119 hingewiesen.
5. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 5.1 **Pflanzgebot für Vorgärten**  
Die mit Pflanzgebot belegten Vorgarteneinfassungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen sowie mit Stauden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 30 % der Vorgarteneinfassung einnehmen.
- 5.2 **Pflanzgebot für Einzelbäume**  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Pflanzfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgäbe Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Abgäbe Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 5.3 **Pflanzgebot für Tiefgaragendecken**  
Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdbedeckung zu versehen und zu begrünen. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
- 5.4 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**  
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 ° sind flächendeckend zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Glasdächer, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie andere Dachflächen bis zu 10 m². Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² aufweisen.
- 5.5 **Pflanzbindung für Einzelbäume**  
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgäbe Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 5.6 **Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume**  
Alle vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauernd zu unterhalten, sofern sie nicht auf Flächen stehen, die überbaut oder als Zugang, Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden. Abgäbe Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen oder durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Auch hochstammige Obstbäume sind zulässig.
6. **Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste einzutragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

B Hinweise

1. **Funde von Kulturdenkmälern**  
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
2. **Bodenfunde**  
Im gesamten Plangebiet können Funde und Befunde aus mittelalterlicher Zeit (ab 13. Jh.) auftreten, deren gegebenenfalls Kulturdenkmalscharakter zukünftig an Planungen - insbesondere Bodengriffen - ist des Referat Mittelalterarchäologie des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg zu beteiligen.
3. **Geotechnik**  
Im Planbereich bilden vor allem junge Talablagerungen, örtlich Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser u. dgl.), ist ingenieurgeologische Beratung durch ein Ingenieurbüro durchzuführen.
4. **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.
5. **Bodenschutz, Altlasten**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es mehrere Flächen, die als Grund von früheren oder aktuellen Nutzungen im Bodenschutz-Kataster der Landkreis Esslingen als „B-Fälle“ klassifiziert sind („B-Fälle“ - Grundstücke

- bei denen im Falle einer Umnutzung oder bei Abbruch und Erdarbeiten ein Untersuchungsbedarf besteht):
- Schlenkerbergstraße 58
  - Rosenstraße 45
  - Neckarschiefe/Mettingen Flurstücke 12802, 12807, 12834, 12860 und 12866
  - Silvaner Straße 7
6. **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 Lerchenberg/ Silvanerstr. (768) Lageplan vom 14.01.1994/09.02.1995 In Kraft getreten am 05.10.1995
  - den Bebauungsplan Cannstatt Str. (316) Lageplan vom 15.06.1951/25.06.1951 In Kraft getreten am 31.08.1951
  - den Baunlinienplan Kirchstr. - Mettingen (295) Lageplan vom 25.07.1947 In Kraft getreten am 13.03.1948
  - den Stadtbauplan Bahngelände Mettingen (200) Lageplan vom 10.05.1940 In Kraft getreten am 21.03.1941
  - Baunlinienplan Mettingen (227) Lageplan vom 07.07.1931 In Kraft getreten am 22.01.1939
  - den Straßebauplan (223) In Kraft getreten am 23.05.1930
  - den Ortsbauplan Mettingen (218) Lageplan vom 17.12.1908 In Kraft getreten am 18.05.1928
  - den Ortsbauplan Mettingen (207)

- Lageplan vom 30.06.1921 In Kraft getreten am 31.12.1922
- Baunlinienplan für den Ortsweg Nr. 259 (141) Lageplan vom 03.12.1908 In Kraft getreten am 22.01.1909
- Festlegung einer Baulinie v. d. Hauptstr. bis Geb. 58 u. 102 bis zur Rosenstr. (83) Lageplan vom 20.04.1904 Gen. 09.08.1904
- Filial Mettingen Ortsbauplan (10) Lageplan vom 01/1886 Gen. 11.03.1886

D Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch 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).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357).

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 Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.
- 1.2 Im gesamten Plangebiet sind nur mittige Satteldächer mit einer Neigung von 45 bis 55° zulässig. Abweichend davon sind Garagen nur mit Flachdach zulässig. Das Flachdach ist zumindest extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratstärke).
- 1.3 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzusehen.
- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand betragen und einerseits von Dachfläche umschlossen sind.
- 1.5 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Auf der zur Straße orientierten Dachfläche sind Dacheinschnitte unzulässig.
- 1.6 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachstuhl) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 1.7 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,50 m sein. Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens einen Abstand von 0,80 m (in der Dachschräge gemessen) zum First des Hauptdaches haben.
- 1.8 Dachaufbauten im 2. DG sind unzulässig.
- 1.9 Dachflächenfenster von insgesamt mehr als 1 m² sind auf der gleichen Dachseite zusammen mit Dachaufbauten unzulässig.
- 1.10 Die Verkleidung baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit blendfreien Materialien in gedeckten Farben ausgeführt wird.
- 1.11 Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Färbung aufeinander abzustimmen.

2. **Werbeanlagen und Automaten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Erdgeschossbereich des 1. Obergeschosses 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, ebenso Spruchbänder und Fahnen sind unzulässig. Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m² überschreiten (Großtafelwerbung), sind unzulässig. Fensterflächen von Schaufenstern dürfen nur bis zu einer Fläche von 15 % der Gesamtflächenfläche dauerhaft beleuchtet werden.
- 2.3 Im Mischgebiet (MI) ist je Betrieb nur eine Werbeanlage von max. 1 m² zulässig, bei Eckgebäuden sind je Betrieb zwei dieser Werbeanlagen zulässig.
- 2.4 Automaten sind nur in Laden- und Hausangelegenheiten, Hofeinfahrten oder Passagen sowie als integrierter Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig.
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 Verkehrstrassen abzusichern.
- 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 anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 3.4 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor oberirdischen Garagen sind mit einem wasserundurchlässigen und begrünenden Belag in Form von Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rautenfugen von mindestens 3 cm Breite oder Schotterrasen zu befestigen, einzuzäunen und so dauerhaft zu erhalten. Beton-Granitpflastersteine dürfen nicht verwendet werden. Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabflüssen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.
- 3.5 Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig.
- 3.6 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und als Holzzäune mit senkrechter Latung mit gemauerten Sockel oder als Schritthäcker, bestehend aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen zulässig. Zusätzlich zu Schritthäckern sind um 0,5m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschendrahtzäune zulässig.
4. **Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
5. **Erdormis eines Kennnisabgabeverfahrens** (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 5.1 Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit zugehörigem Anhang und Abs. 2 LBO ein Kennnisabgabeverfahren erforderlich:
1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstellen (Anhang Nr. 1.
  2. Öffnungen in Außenwänden und Dächern (Anhang Nr. 2 c)
  3. Außenwandverkleidungen und Verblenden (Anhang Nr. 2 d)
  4. Stellplätze (Anhang Nr. 1 b)
5. Nutzungsänderungen in Wohnraum (§ 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

C Ordnungswidrigkeiten

- (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

D Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 808,814).



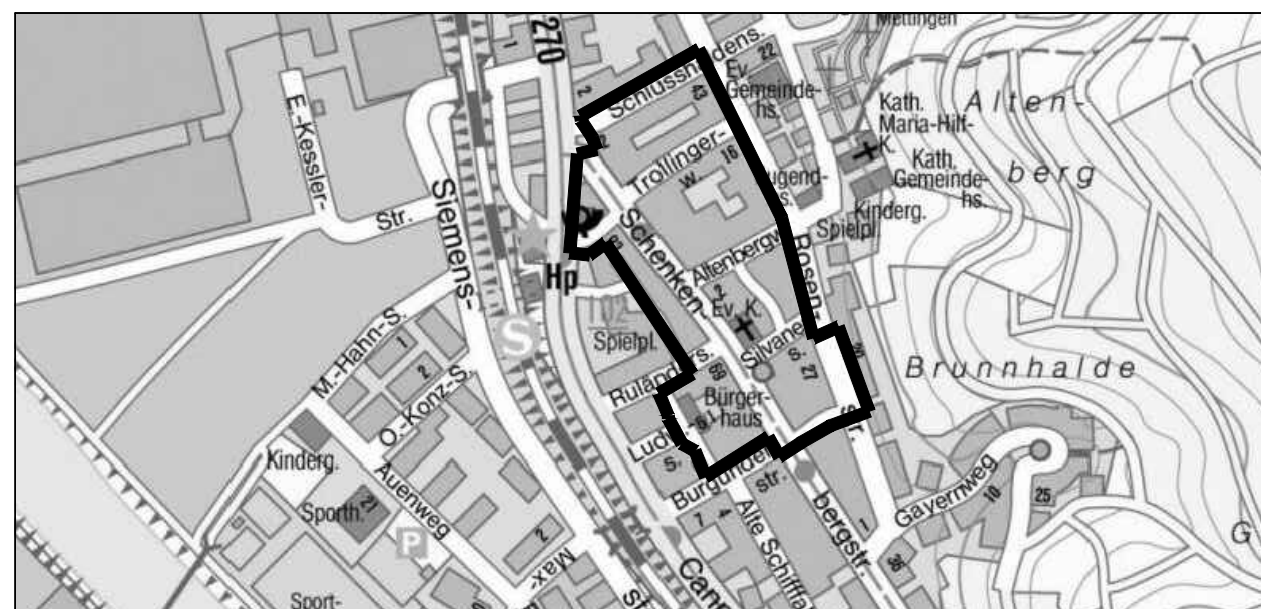
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ALTENBERGWEI/ SCHENKERBERGSTRASSE

IM PLANBEREICH 19 "METTINGEN"

PLANDATUM: 31.08.2010

gez. Daniel Fuhrer  
Stadtplanungsamt



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2010 bis 26.11.2010

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 18.04.2011, TOP 6

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 23.05.2011

Inkrafttreten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 30.06.2011, Nr. 148

gez. Wallbrecht  
Bürgermeister