



### Zeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)	<b>Rechtlinie für Grünanlagen</b> als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
<b>MK</b> Kerngebiet (§ 7 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A.1.1)	<b>V</b> Verkehrsmittel zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
<b>SO</b> BAHNHOF Sondergebiet mit Angabe der zulässigen Nutzung (§ 11 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A.1.2)	<b>i</b> Kornzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmissionen zu treffen sind (siehe Textteil Nr. A.4.1)
<b>1,0</b> Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)	<b>P</b> Pflanzgebot für Grünanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
<b>TH=N251,0</b> <b>OK=N256,0</b> Grundflächenzahl Höhe baulicher Anlagen : Taufhöhe (siehe Textteil Nr. A.2.1) Gebäudeoberkante (siehe Textteil Nr. A.2.1)	<b>P1</b> Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A.5.1)
<b>Ü</b> Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	<b>P2</b> Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A.5.2)
<b>Ü1</b> Überbaubare Grundstücksfläche	<b>D</b> Nachrichtliche Übernahmen von Denkmälern: Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Textteil Nr. A.6.1)
<b>B</b> Baugrenze	<b>D1</b> Nachrichtliche Übernahmen von Bahnanlagen: Flächen für Bahnanlagen mit übergeordneter Nutzung (siehe Textteil Nr. A.6.2)
<b>B1</b> Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	<b>D2</b> Nachrichtliche Übernahme der Planung von Betriebsanlagen für Oberleitungsbusse: Absperranlagen für Oberleitungen Wandkäfer für Oberleitungen (siehe Textteil Nr. A.6.3)
<b>B2</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bahnhofplatz (siehe Textteil Nr. A.3.1)	

### Textteil

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Kerngebiet (MK) sind Vergnügungsfstätten sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Urzucht dienen, nicht zulässig (§ 7 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.2 Im Sondergebiet (SO) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:  
- Bahnhofsgebäude  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen  
- Einzelhandelsbetriebe  
- Schank- und Speisewirtschaften  
Unzulässig sind Vergnügungsfstätten sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Urzucht dienen.

1.3 Im Plangebiet sind Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**  
Im Kerngebiet (MK) wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:  
Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) beträgt TH = N251,0 m ü. NN, die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (Oberkante der Dachkonstruktion) beträgt OK = N256,0 m ü. NN.

3. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bahnhofplatz“ sind im Wesentlichen folgende Verkehrsmittel zugelassen: Busse, Taxis, Anlieger- und Lieferverkehr, Radfahren, Fußgänger.

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, 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 2191 hingewiesen.

5. **Pflanzgebot und Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

5.1 **Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume**  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

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

6. **Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 **Nachrichtliche Übernahmen von Denkmälern**  
Die mit „D“ gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in der Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

6.2 **Nachrichtliche Übernahme von Bahnanlagen**  
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als Bahnanlagen zu behandeln. Sie werden durch planungsrechtliche Festsetzungen (Sondergebiet (SO) bzw. öffentliche Verkehrsflächen) so überlagert, dass sowohl den Anforderungen des Bahnbetriebs Rechnung getragen wird als auch die städtebaulichen und verkehrlichen Ziele erreicht werden.

6.3 **Nachrichtliche Übernahme von O-Bus-Betriebsanlagen**  
Die geplanten Standorte für die Absperranlagen und Wandkäfer der O-Busbetriebsanlagen im Umfeld des Bahnhofs sind als nachrichtliche Übernahmen dargestellt (Grundlage: Plan der GA Energieanlagenbau Süd GmbH, 70736 Flebach, vom 06.12.2011). Ebenso sind die im Zuge des Umbaus der Neckarstraße dort aufgestellten Absperranlagen nachrichtlich in den Plan übernommen.

7. **Grundwasser**  
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen dauernde Grundwasserentnahmen nicht vorgenommen werden; bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht entstehen. Bauteile, die ins Grundwasser eintauchen, sind wasser- und luftdicht auszubilden. Vorübergehende Grundwasserentnahmen sind beim Landratsamt anzumelden und sind genehmigungspflichtig.  
Hohe Grundwasserstände sind möglich; entsprechende Vorsichtsmaßnahmen und bauliche Vorkehrungen sind erforderlich.

8. **Baugrunduntersuchungen**  
Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg ist im Plangebiet mit folgenden untergrundbedingten Erschwerissen zu rechnen:  
- Aufschüttungen, uneinheitlich, z. T. setzungsfähig  
- Talablagerungen, z. T. setzungsfähig (Auenleihen), evtl. örtlich Schlickkissen  
- Geringer Flurzustand der Grundwasser-Oberfläche  
- Schadstoffe im Boden möglich.  
Deshalb sind bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

9. **Altlasten**  
Am heutigen Bahnhofsvorplatz befand sich von 1855 bis 1974 der Standort des ehemaligen Gaswerks. Im Zusammenhang mit dem Abriss der ehemaligen Hauptpumpen an der Ecke Fleischmann-/Berliner Straße (ca. 2000) wurden bereits umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Sämtliche Tiefbauarbeiten am Standort und im Umfeld des ehemaligen Gaswerks sind auch künftig in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen gütlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Kontrolle aller vorhandenen Grundwasseremissionen hat vor, während und nach der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Baumaßnahmen während der Umbauarbeiten sind gütlich zu begleiten.  
Bei der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes muss der Versiegelungsgrad von nahezu 100 % erhalten bleiben. Vorgegeben ist auch maximal der Eingriff in eine Tiefe, der den Austausch bestehender Leitungen ermöglicht. Sämtliche auf dem Gelände befindliche Grundwasseremissionen sind aus Gründen einer evtl. nachfolgenden fachtechnischen Kontrolle des ehemaligen Gewerbestandorts Bahnhofsvorplatz zu erhalten.

10. **Hochwassergefährdung**  
Das Plangebiet wurde mittels eines durch die Universität Karlsruhe erarbeiteten hydrodynamisch-numerischen Flussmodells (HN-Modell) auf die Hochwassergefährdung untersucht. In der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist der größte Teil des Plangebietes als Überflutungsfläche H-Extrem (ca. HQ1000) kartiert, das heißt, dass in diesem Bereich mit Hochwassern zu rechnen ist, die seltener als einmal in 100 Jahren auftreten. Eine höhere Gefährdung besteht jedoch für die Bahnhofsvorflut, da sie in den Druckwasserbereich des Neckars liegt.  
Im Einzelnen stellen sich die Höhenverhältnisse, gemäß HWGK, wie folgt dar:  
Der Wasserspiegel des Neckars auf Höhe des Bahnhofsvorplatzes wird bei einem hundertjährigen Hochwasser mit HQ100 = N233,6 m, bei einem Extremhochwasser mit H-Extrem = N237,2 m ü. NN berechnet.  
Der Bahnhofsvorplatz liegt im Umfeld des Bahnhofsvorplatzes bei ca. N236,6 m ü. NN. Damit ist nach derzeitigem Stand HWGK hier mit einer Überflutung bei H-Extrem zu rechnen.  
Gleiches gilt für die Neckarstraße, die von der Einmündung der Bahnhofstraße zur Einmündung der Pflanzstraße, da sie in den Druckwasserbereich des Neckars liegt. Im NN fällt, wo ein H-Extrem-Wert von N237,8 berechnet wurde.  
Die Bahnhofsvorflut hat an der tiefsten Stelle eine Höhe von 233,18 m ü. NN, liegt also unter der Wasserspiegelhöhe des hundertjährigen Hochwassers. Zum Schutz vor Hochwasser ist die Unterflur des Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) durchzuführen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwa Schäden auszuweichen oder zu mindern zu können.  
Woll aber der Bereich der Bahnhofsvorflut bei einem größeren Hochwasser als einem HQ100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzanlage überflutet würde, gilt er gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 Wasserrecht Baden-Württemberg als Hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich. Hier sind Baumaßnahmen im Sinne der Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) durchzuführen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwa Schäden auszuweichen oder zu mindern zu können.  
In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdeten Gebieten (AWG) in der jeweils gültigen Fassung. Zudem kann die Ortspolizeibehörde zur Schutzverordnung oder im Einzelfall erforderliche Regelungen zum Schutz der Umwelt und zur Abwehr von Gefahren und Schäden treffen.

11. **Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“**  
Ein Teil des Gebietes (Bereich Fleischmannstraße/Bahnhofplatz) befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit 04.08.2001 rechtsverbindlich ist.  
Damit ist das Orts-, Platz- und Straßenbild dieses Bereiches unter Gesamtanlagenschutz gestellt im Sinne des § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.  
Innerhalb der Gesamtanlage ist für Änderungen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden eine denkmalgeschützende Genehmigung erforderlich. Der Denkmalpflegerische Wertplan in der Denkmaltopographie Esslingen, der derzeit als Entwurf vorliegt, ist zu beachten.

12. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die be-

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 2191 hingewiesen.

5. **Pflanzgebot und Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

5.1 **Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume**  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

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

6. **Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 **Nachrichtliche Übernahmen von Denkmälern**  
Die mit „D“ gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in der Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

6.2 **Nachrichtliche Übernahme von Bahnanlagen**  
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als Bahnanlagen zu behandeln. Sie werden durch planungsrechtliche Festsetzungen (Sondergebiet (SO) bzw. öffentliche Verkehrsflächen) so überlagert, dass sowohl den Anforderungen des Bahnbetriebs Rechnung getragen wird als auch die städtebaulichen und verkehrlichen Ziele erreicht werden.

6.3 **Nachrichtliche Übernahme von O-Bus-Betriebsanlagen**  
Die geplanten Standorte für die Absperranlagen und Wandkäfer der O-Busbetriebsanlagen im Umfeld des Bahnhofs sind als nachrichtliche Übernahmen dargestellt (Grundlage: Plan der GA Energieanlagenbau Süd GmbH, 70736 Flebach, vom 06.12.2011). Ebenso sind die im Zuge des Umbaus der Neckarstraße dort aufgestellten Absperranlagen nachrichtlich in den Plan übernommen.

7. **Grundwasser**  
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen dauernde Grundwasserentnahmen nicht vorgenommen werden; bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht entstehen. Bauteile, die ins Grundwasser eintauchen, sind wasser- und luftdicht auszubilden. Vorübergehende Grundwasserentnahmen sind beim Landratsamt anzumelden und sind genehmigungspflichtig.  
Hohe Grundwasserstände sind möglich; entsprechende Vorsichtsmaßnahmen und bauliche Vorkehrungen sind erforderlich.

8. **Baugrunduntersuchungen**  
Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg ist im Plangebiet mit folgenden untergrundbedingten Erschwerissen zu rechnen:  
- Aufschüttungen, uneinheitlich, z. T. setzungsfähig  
- Talablagerungen, z. T. setzungsfähig (Auenleihen), evtl. örtlich Schlickkissen  
- Geringer Flurzustand der Grundwasser-Oberfläche  
- Schadstoffe im Boden möglich.  
Deshalb sind bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

9. **Altlasten**  
Am heutigen Bahnhofsvorplatz befand sich von 1855 bis 1974 der Standort des ehemaligen Gaswerks. Im Zusammenhang mit dem Abriss der ehemaligen Hauptpumpen an der Ecke Fleischmann-/Berliner Straße (ca. 2000) wurden bereits umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Sämtliche Tiefbauarbeiten am Standort und im Umfeld des ehemaligen Gaswerks sind auch künftig in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen gütlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Kontrolle aller vorhandenen Grundwasseremissionen hat vor, während und nach der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Baumaßnahmen während der Umbauarbeiten sind gütlich zu begleiten.  
Bei der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes muss der Versiegelungsgrad von nahezu 100 % erhalten bleiben. Vorgegeben ist auch maximal der Eingriff in eine Tiefe, der den Austausch bestehender Leitungen ermöglicht. Sämtliche auf dem Gelände befindliche Grundwasseremissionen sind aus Gründen einer evtl. nachfolgenden fachtechnischen Kontrolle des ehemaligen Gewerbestandorts Bahnhofsvorplatz zu erhalten.

10. **Hochwassergefährdung**  
Das Plangebiet wurde mittels eines durch die Universität Karlsruhe erarbeiteten hydrodynamisch-numerischen Flussmodells (HN-Modell) auf die Hochwassergefährdung untersucht. In der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist der größte Teil des Plangebietes als Überflutungsfläche H-Extrem (ca. HQ1000) kartiert, das heißt, dass in diesem Bereich mit Hochwassern zu rechnen ist, die seltener als einmal in 100 Jahren auftreten. Eine höhere Gefährdung besteht jedoch für die Bahnhofsvorflut, da sie in den Druckwasserbereich des Neckars liegt.  
Im Einzelnen stellen sich die Höhenverhältnisse, gemäß HWGK, wie folgt dar:  
Der Wasserspiegel des Neckars auf Höhe des Bahnhofsvorplatzes wird bei einem hundertjährigen Hochwasser mit HQ100 = N233,6 m, bei einem Extremhochwasser mit H-Extrem = N237,2 m ü. NN berechnet.  
Der Bahnhofsvorplatz liegt im Umfeld des Bahnhofsvorplatzes bei ca. N236,6 m ü. NN. Damit ist nach derzeitigem Stand HWGK hier mit einer Überflutung bei H-Extrem zu rechnen.  
Gleiches gilt für die Neckarstraße, die von der Einmündung der Bahnhofstraße zur Einmündung der Pflanzstraße, da sie in den Druckwasserbereich des Neckars liegt. Im NN fällt, wo ein H-Extrem-Wert von N237,8 berechnet wurde.  
Die Bahnhofsvorflut hat an der tiefsten Stelle eine Höhe von 233,18 m ü. NN, liegt also unter der Wasserspiegelhöhe des hundertjährigen Hochwassers. Zum Schutz vor Hochwasser ist die Unterflur des Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) durchzuführen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwa Schäden auszuweichen oder zu mindern zu können.  
Woll aber der Bereich der Bahnhofsvorflut bei einem größeren Hochwasser als einem HQ100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzanlage überflutet würde, gilt er gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 Wasserrecht Baden-Württemberg als Hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich. Hier sind Baumaßnahmen im Sinne der Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) durchzuführen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwa Schäden auszuweichen oder zu mindern zu können.  
In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdeten Gebieten (AWG) in der jeweils gültigen Fassung. Zudem kann die Ortspolizeibehörde zur Schutzverordnung oder im Einzelfall erforderliche Regelungen zum Schutz der Umwelt und zur Abwehr von Gefahren und Schäden treffen.

11. **Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“**  
Ein Teil des Gebietes (Bereich Fleischmannstraße/Bahnhofplatz) befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit 04.08.2001 rechtsverbindlich ist.  
Damit ist das Orts-, Platz- und Straßenbild dieses Bereiches unter Gesamtanlagenschutz gestellt im Sinne des § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.  
Innerhalb der Gesamtanlage ist für Änderungen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden eine denkmalgeschützende Genehmigung erforderlich. Der Denkmalpflegerische Wertplan in der Denkmaltopographie Esslingen, der derzeit als Entwurf vorliegt, ist zu beachten.

12. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die be-

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 2191 hingewiesen.

5. **Pflanzgebot und Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

5.1 **Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume**  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

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

6. **Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 **Nachrichtliche Übernahmen von Denkmälern**  
Die mit „D“ gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in der Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

6.2 **Nachrichtliche Übernahme von Bahnanlagen**  
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als Bahnanlagen zu behandeln. Sie werden durch planungsrechtliche Festsetzungen (Sondergebiet (SO) bzw. öffentliche Verkehrsflächen) so überlagert, dass sowohl den Anforderungen des Bahnbetriebs Rechnung getragen wird als auch die städtebaulichen und verkehrlichen Ziele erreicht werden.

6.3 **Nachrichtliche Übernahme von O-Bus-Betriebsanlagen**  
Die geplanten Standorte für die Absperranlagen und Wandkäfer der O-Busbetriebsanlagen im Umfeld des Bahnhofs sind als nachrichtliche Übernahmen dargestellt (Grundlage: Plan der GA Energieanlagenbau Süd GmbH, 70736 Flebach, vom 06.12.2011). Ebenso sind die im Zuge des Umbaus der Neckarstraße dort aufgestellten Absperranlagen nachrichtlich in den Plan übernommen.

7. **Grundwasser**  
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen dauernde Grundwasserentnahmen nicht vorgenommen werden; bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht entstehen. Bauteile, die ins Grundwasser eintauchen, sind wasser- und luftdicht auszubilden. Vorübergehende Grundwasserentnahmen sind beim Landratsamt anzumelden und sind genehmigungspflichtig.  
Hohe Grundwasserstände sind möglich; entsprechende Vorsichtsmaßnahmen und bauliche Vorkehrungen sind erforderlich.

8. **Baugrunduntersuchungen**  
Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg ist im Plangebiet mit folgenden untergrundbedingten Erschwerissen zu rechnen:  
- Aufschüttungen, uneinheitlich, z. T. setzungsfähig  
- Talablagerungen, z. T. setzungsfähig (Auenleihen), evtl. örtlich Schlickkissen  
- Geringer Flurzustand der Grundwasser-Oberfläche  
- Schadstoffe im Boden möglich.  
Deshalb sind bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

9. **Altlasten**  
Am heutigen Bahnhofsvorplatz befand sich von 1855 bis 1974 der Standort des ehemaligen Gaswerks. Im Zusammenhang mit dem Abriss der ehemaligen Hauptpumpen an der Ecke Fleischmann-/Berliner Straße (ca. 2000) wurden bereits umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Sämtliche Tiefbauarbeiten am Standort und im Umfeld des ehemaligen Gaswerks sind auch künftig in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen gütlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Kontrolle aller vorhandenen Grundwasseremissionen hat vor, während und nach der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Baumaßnahmen während der Umbauarbeiten sind gütlich zu begleiten.  
Bei der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes muss der Versiegelungsgrad von nahezu 100 % erhalten bleiben. Vorgegeben ist auch maximal der Eingriff in eine Tiefe, der den Austausch bestehender Leitungen ermöglicht. Sämtliche auf dem Gelände befindliche Grundwasseremissionen sind aus Gründen einer evtl. nachfolgenden fachtechnischen Kontrolle des ehemaligen Gewerbestandorts Bahnhofsvorplatz zu erhalten.

10. **Hochwassergefährdung**  
Das Plangebiet wurde mittels eines durch die Universität Karlsruhe erarbeiteten hydrodynamisch-numerischen Flussmodells (HN-Modell) auf die Hochwassergefährdung untersucht. In der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist der größte Teil des Plangebietes als Überflutungsfläche H-Extrem (ca. HQ1000) kartiert, das heißt, dass in diesem Bereich mit Hochwassern zu rechnen ist, die seltener als einmal in 100 Jahren auftreten. Eine höhere Gefährdung besteht jedoch für die Bahnhofsvorflut, da sie in den Druckwasserbereich des Neckars liegt.  
Im Einzelnen stellen sich die Höhenverhältnisse, gemäß HWGK, wie folgt dar:  
Der Wasserspiegel des Neckars auf Höhe des Bahnhofsvorplatzes wird bei einem hundertjährigen Hochwasser mit HQ100 = N233,6 m, bei einem Extremhochwasser mit H-Extrem = N237,2 m ü. NN berechnet.  
Der Bahnhofsvorplatz liegt im Umfeld des Bahnhofsvorplatzes bei ca. N236,6 m ü. NN. Damit ist nach derzeitigem Stand HWGK hier mit einer Überflutung bei H-Extrem zu rechnen.  
Gleiches gilt für die Neckarstraße, die von der Einmündung der Bahnhofstraße zur Einmündung der Pflanzstraße, da sie in den Druckwasserbereich des Neckars liegt. Im NN fällt, wo ein H-Extrem-Wert von N237,8 berechnet wurde.  
Die Bahnhofsvorflut hat an der tiefsten Stelle eine Höhe von 233,18 m ü. NN, liegt also unter der Wasserspiegelhöhe des hundertjährigen Hochwassers. Zum Schutz vor Hochwasser ist die Unterflur des Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) durchzuführen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwa Schäden auszuweichen oder zu mindern zu können.  
Woll aber der Bereich der Bahnhofsvorflut bei einem größeren Hochwasser als einem HQ100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzanlage überflutet würde, gilt er gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 Wasserrecht Baden-Württemberg als Hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich. Hier sind Baumaßnahmen im Sinne der Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) durchzuführen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwa Schäden auszuweichen oder zu mindern zu können.  
In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdeten Gebieten (AWG) in der jeweils gültigen Fassung. Zudem kann die Ortspolizeibehörde zur Schutzverordnung oder im Einzelfall erforderliche Regelungen zum Schutz der Umwelt und zur Abwehr von Gefahren und Schäden treffen.

11. **Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“**  
Ein Teil des Gebietes (Bereich Fleischmannstraße/Bahnhofplatz) befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit 04.08.2001 rechtsverbindlich ist.  
Damit ist das Orts-, Platz- und Straßenbild dieses Bereiches unter Gesamtanlagenschutz gestellt im Sinne des § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.  
Innerhalb der Gesamtanlage ist für Änderungen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden eine denkmalgeschützende Genehmigung erforderlich. Der Denkmalpflegerische Wertplan in der Denkmaltopographie Esslingen, der derzeit als Entwurf vorliegt, ist zu beachten.

12. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die be-

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 2191 hingewiesen.

5. **Pflanzgebot und Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

5.1 **Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume**  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

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

6. **Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 **Nachrichtliche Übernahmen von Denkmälern**  
Die mit „D“ gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in der Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

6.2 **Nachrichtliche Übernahme von Bahnanlagen**  
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als Bahnanlagen zu behandeln. Sie werden durch planungsrechtliche Festsetzungen (Sondergebiet (SO) bzw. öffentliche Verkehrsflächen) so überlagert, dass sowohl den Anforderungen des Bahnbetriebs Rechnung getragen wird als auch die städtebaulichen und verkehrlichen Ziele erreicht werden.

6.3 **Nachrichtliche Übernahme von O-Bus-Betriebsanlagen**  
Die geplanten Standorte für die Absperranlagen und Wandkäfer der O-Busbetriebsanlagen im Umfeld des Bahnhofs sind als nachrichtliche Übernahmen dargestellt (Grundlage: Plan der GA Energieanlagenbau Süd GmbH, 70736 Flebach, vom 06.12.2011). Ebenso sind die im Zuge des Umbaus der Neckarstraße dort aufgestellten Absperranlagen nachrichtlich in den Plan übernommen.

7. **Grundwasser**  
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen dauernde Grundwasserentnahmen nicht vorgenommen werden; bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht entstehen. Bauteile, die ins Grundwasser eintauchen, sind wasser- und luftdicht auszubilden. Vorübergehende Grundwasserentnahmen sind beim Landratsamt anzumelden und sind genehmigungspflichtig.  
Hohe Grundwasserstände sind möglich; entsprechende Vorsichtsmaßnahmen und bauliche Vorkehrungen sind erforderlich.

8. **Baugrunduntersuchungen**  
Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg ist im Plangebiet mit folgenden untergrundbedingten Erschwerissen zu rechnen:  
- Aufschüttungen, uneinheitlich, z. T. setzungsfähig  
- Talablagerungen, z. T. setzungsfähig (Auenleihen), evtl. örtlich Schlickkissen  
- Geringer Flurzustand der Grundwasser-Oberfläche  
- Schadstoffe im Boden möglich.  
Deshalb sind bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

9. **Altlasten**  
Am heutigen Bahnhofsvorplatz befand sich von 1855 bis 1974 der Standort des ehemaligen Gaswerks. Im Zusammenhang mit dem Abriss der ehemaligen Hauptpumpen an der Ecke Fleischmann-/Berliner Straße (ca. 2000) wurden bereits umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Sämtliche Tiefbauarbeiten am Standort und im Umfeld des ehemaligen Gaswerks sind auch künftig in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen gütlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Kontrolle aller vorhandenen Grundwasseremissionen hat vor, während und nach der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Baumaßnahmen während der Umbauarbeiten sind gütlich zu begleiten.  
Bei der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes muss der Versiegelungsgrad von nahezu 100 % erhalten bleiben. Vorgegeben ist auch maximal der Eingriff in eine Tiefe, der den Austausch bestehender Leitungen ermöglicht. Sämtliche auf dem Gelände befindliche Grundwasseremissionen sind aus Gründen einer evtl. nachfolgenden fachtechnischen Kontrolle des ehemaligen Gewerbestandorts Bahnhofsvorplatz zu erhalten.

10. **Hochwassergefährdung**  
Das Plangebiet wurde mittels eines durch die Universität Karlsruhe erarbeiteten hydrodynamisch-numerischen Flussmodells (HN-Modell) auf die Hochwassergefährdung untersucht. In der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist der größte Teil des Plangebietes als Überflutungsfläche H-Extrem (ca. HQ1000) kartiert, das heißt, dass in diesem Bereich mit Hochwassern zu rechnen ist, die seltener als einmal in 100 Jahren auftreten. Eine höhere Gefährdung besteht jedoch für die Bahnhofsvorflut, da sie in den Druckwasserbereich des Neckars liegt.  
Im Einzelnen stellen sich die Höhenverhältnisse, gemäß HWGK, wie folgt dar:  
Der Wasserspiegel des Neckars auf Höhe des Bahnhofsvorplatzes wird bei einem hundertjährigen Hochwasser mit HQ100 = N233,6 m, bei einem Extremhochwasser mit H-Extrem = N237,2 m ü. NN berechnet.  
Der Bahnhofsvorplatz liegt im Umfeld des Bahnhofsvorplatzes bei ca. N236,6 m ü. NN. Damit ist nach derzeitigem Stand HWGK hier mit einer Überflutung bei H-Extrem zu rechnen.  
Gleiches gilt für die Neckarstraße, die von der Einmündung der Bahnhofstraße zur Einmündung der Pflanzstraße, da sie in den Druckwasserbereich des Neckars liegt. Im NN fällt, wo ein H-Extrem-Wert von N237,8 berechnet wurde.  
Die Bahnhofsvorflut hat an der tiefsten Stelle eine Höhe von 233,18 m ü. NN, liegt also unter der Wasserspiegelhöhe des hundertjährigen Hochwassers. Zum Schutz vor Hochwasser ist die Unterflur des Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) durchzuführen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwa Schäden auszuweichen oder zu mindern zu können.  
Woll aber der Bereich der Bahnhofsvorflut bei einem größeren Hochwasser als einem HQ100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzanlage überflutet würde, gilt er gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 Wasserrecht Baden-Württemberg als Hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich. Hier sind Baumaßnahmen im Sinne der Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) durchzuführen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwa Schäden auszuweichen oder zu mindern zu können.  
In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdeten Gebieten (AWG) in der jeweils gültigen Fassung. Zudem kann die Ortspolizeibehörde zur Schutzverordnung oder im Einzelfall erforderliche Regelungen zum Schutz der Umwelt und zur Abwehr von Gefahren und Schäden treffen.

11. **Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“**  
Ein Teil des Gebietes (Bereich Fleischmannstraße/Bahnhofplatz) befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit 04.08.2001 rechtsverbindlich ist.  
Damit ist das Orts-, Platz- und Straßenbild dieses Bereiches unter Gesamtanlagenschutz gestellt im Sinne des § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.  
Innerhalb der Gesamtanlage ist für Änderungen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden eine denkmalgeschützende Genehmigung erforderlich. Der Denkmalpflegerische Wertplan in der Denkmaltopographie Esslingen, der derzeit als Entwurf vorliegt, ist zu beachten.

12. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die be-

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 2191 hingewiesen.

5. **Pflanzgebot und Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

5.1 **Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume**  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

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

6. **Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 **Nachrichtliche Übernahmen von Denkmälern**  
Die mit „D“ gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in der Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

6.2 **Nachrichtliche Übernahme von Bahnanlagen**  
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als Bahnanlagen zu behandeln. Sie werden durch planungsrechtliche Festsetzungen (Sondergebiet (SO) bzw. öffentliche Verkehrsflächen) so überlagert, dass sowohl den Anforderungen des Bahnbetriebs Rechnung getragen wird als auch die städtebaulichen und verkehrlichen Ziele erreicht werden.

6.3 **Nachrichtliche Übernahme von O-Bus-Betriebsanlagen**  
Die geplanten Standorte für die Absperranlagen und Wandkäfer der O-Busbetriebsanlagen im Umfeld des Bahnhofs sind als nachrichtliche Übernahmen dargestellt (Grundlage: Plan der GA Energieanlagenbau Süd GmbH, 70736 Flebach, vom 06.12.2011). Ebenso sind die im Zuge des Umbaus der Neckarstraße dort aufgestellten Absperranlagen nachrichtlich in den Plan übernommen.

7. **Grundwasser**  
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen dauernde Grundwasserentnahmen nicht vorgenommen werden; bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht entstehen. Bauteile, die ins Grundwasser eintauchen, sind wasser- und luftdicht auszubilden. Vorübergehende Grundwasserentnahmen sind beim Landratsamt anzumelden und sind genehmigungspflichtig.  
Hohe Grundwasserstände sind möglich; entsprechende Vorsichtsmaßnahmen und bauliche Vorkehrungen sind erforderlich.

8. **Baugrunduntersuchungen**  
Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg ist im Plangebiet mit folgenden untergrundbedingten Erschwerissen zu rechnen:  
- Aufschüttungen, uneinheitlich, z. T. setzungsfähig  
- Talablagerungen, z. T. setzungsfähig (Auenleihen), evtl. örtlich Schlickkissen  
- Geringer Flurzustand der Grundwasser-Oberfläche  
- Schadstoffe im Boden möglich.  
Deshalb sind bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

9. **Altlasten**  
Am heutigen Bahnhofsvorplatz befand sich von 1855 bis 1974 der Standort des ehemaligen Gaswerks. Im Zusammenhang mit dem Abriss der ehemaligen Hauptpumpen an der Ecke Fleischmann-/Berliner Straße (ca. 2000) wurden bereits umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Sämtliche Tiefbauarbeiten am Standort und im Umfeld des ehemaligen Gaswerks sind auch künftig in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen gütlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Kontrolle aller vorhandenen Grundwasseremissionen hat vor, während und nach der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Baumaßnahmen während der Umbauarbeiten sind gütlich zu begleiten.  
Bei der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes muss der Versiegelungsgrad von nahezu 100 % erhalten bleiben. Vorgegeben ist auch maximal der Eingriff in eine Tiefe, der den Austausch bestehender Leitungen ermöglicht. Sämtliche auf dem Gelände befindliche Grundwasseremissionen sind aus Gründen einer evtl. nachfolgenden fachtechnischen Kontrolle des ehemaligen Gewerbestandorts Bahnhofsvorplatz zu erhalten.

10. **Hochwassergefährdung**  
Das Plangebiet wurde mittels eines durch die Universität Karlsruhe erarbeiteten hydrodynamisch-numerischen Flussmodells (HN-Modell) auf die Hochwassergefährdung untersucht. In der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist der größte Teil des Plangebietes als Überflutungsfläche H-Extrem (ca. HQ1000) kartiert, das heißt, dass in diesem Bereich mit Hochwassern zu rechnen ist, die seltener als einmal in 100 Jahren auftreten. Eine höhere Gefährdung besteht jedoch für die Bahnhofsvorflut, da sie in den Druckwasserbereich des Neckars liegt.  
Im Einzelnen stellen sich die Höhenverhältnisse, gemäß HWGK, wie folgt dar:  
Der Wasserspiegel des Neckars auf Höhe des Bahnhofsvorplatzes wird bei einem hundertjährigen Hochwasser mit HQ100 = N233,6 m, bei einem Extremhochwasser mit H-Extrem = N237,2 m ü. NN berechnet.  
Der Bahnhofsvorplatz liegt im Umfeld des Bahnhofsvorplatzes bei ca. N236,6 m ü. NN. Damit ist nach derzeitigem Stand HWGK hier mit einer Überflutung bei H-Extrem zu rechnen.  
Gleiches gilt für die Neckarstraße, die von der Einmündung der Bahnhofstraße zur Einmündung der Pflanzstraße, da sie in den Druckwasserbereich des Neckars liegt. Im NN fällt, wo ein H-Extrem-Wert von N237,8 berechnet wurde.  
Die Bahnhofsvorflut hat an der tiefsten Stelle eine Höhe von 233,18 m ü. NN, liegt also unter der Wasserspiegelhöhe des hundertjährigen Hochwassers. Zum Schutz vor Hochwasser ist die Unterflur des Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) durchzuführen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwa Schäden auszuweichen oder zu mindern zu können.  
Woll aber der Bereich der Bahnhofsvorflut bei einem größeren Hochwasser als einem HQ100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzanlage überflutet würde, gilt er gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 Wasserrecht Baden-Württemberg als Hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich. Hier sind Baumaßnahmen im Sinne der Hochwasservorsorge (Bau- und Verhaltensvorsorge) durchzuführen, um bei eintretenden Hochwasserereignissen etwa Schäden auszuweichen oder zu mindern zu können.  
In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdeten Gebieten (AWG) in der jeweils gültigen Fassung. Zudem kann die Ortspolizeibehörde zur Schutzverordnung oder im Einzelfall erforderliche Regelungen zum Schutz der Umwelt und zur Abwehr von Gefahren und Schäden treffen.

11. **Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“**  
Ein Teil des Gebietes (Bereich Fleischmannstraße/Bahnhofplatz) befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit 04.08.2001 rechtsverbindlich ist.  
Damit ist das Orts-, Platz- und Straßenbild dieses Bereiches unter Gesamtanlagenschutz gestellt im Sinne des § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.  
Innerhalb der Gesamtanlage ist für Änderungen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden eine denkmalgeschützende Genehmigung erforderlich. Der Denkmalpflegerische Wertplan in der Denkmaltopographie Esslingen, der derzeit als Entwurf vorliegt, ist zu beachten.

12. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die be-