

## Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  
Mischgebiet mit Zoning  
(siehe Textteil Nr. A.1 und Örtliche Bauvorschriften Nr. A.1)  
Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)  
Grundflächenzahl  
Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in m ü. NN  
(siehe Textteil Nr. A.2.1)  
Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in m ü. NN  
(siehe Textteil Nr. A.2.1)  
Maximale Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN  
(siehe Textteil Nr. A.2.2)  
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Überbaubare Grundstücksfläche  
Baugrenze  
Baulinie  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung  
(z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche, ...)  
Behinderteneinrichtung  
(siehe Textteil Nr. A.1.1)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.1)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.2)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.3)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.4)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.5)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.6)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.7)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.8)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.9)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.10)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.11)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.12)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.13)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.14)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.15)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.16)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.17)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.18)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.19)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.20)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.21)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.22)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.23)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.24)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.25)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.26)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.27)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.28)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.29)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.30)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.31)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.32)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.33)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.34)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.35)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.36)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.37)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.38)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.39)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.40)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.41)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.42)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.43)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.44)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.45)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.46)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.47)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.48)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.49)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.50)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.51)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.52)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.53)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.54)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.55)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.56)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.57)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.58)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.59)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.60)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.61)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.62)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.63)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.64)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.65)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.66)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.67)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.68)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.69)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.70)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.71)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.72)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.73)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.74)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.75)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.76)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.77)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.78)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.79)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.80)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.81)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.82)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.83)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.84)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.85)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.86)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.87)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.88)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.89)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.90)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.91)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.92)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.93)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.94)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.95)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.96)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.97)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.98)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.99)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich  
(siehe Textteil Nr. A.4.100)

- Pflichtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB  
Ein- und Ausfahrt  
Öffentliche Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Parkanlage  
Flächen für Wasser  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Wasserflächen  
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
zu belastende Flächen  
Mit Fahrrecht zugunsten der Anlage  
zu belastende Flächen  
Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver-  
und Entsorgungsträger zu belastende Flächen  
(siehe Textteil Nr. A.5.1)  
Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Pflanzgebote und Pflanzbindungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)  
Pflanzbindung für Einzelbäume  
(siehe Textteil Nr. A.7.2)

- Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
(siehe Textteil Nr. A.8.1)  
Sonstige Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher  
Festsetzungen  
Sonstige Planzeichen  
Höhe über NN (neues System)  
bestehende Böschung  
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Satteldach  
(siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A.1.2.2.2.)  
Flachdach  
(siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A.1.2)

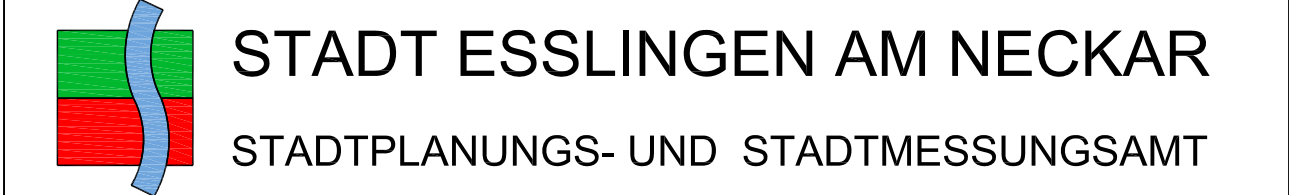
- Textteil  
A. Planungsrechtliche Festsetzungen  
1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  
1.1 Im Mischgebiet 1 (MI1), Mischgebiet 2 (MI2) und Mischgebiet 3 (MI3) werden  
die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
1.2 Im Mischgebiet 1 (MI1), Mischgebiet 2 (MI2) und Mischgebiet 3 (MI3) sind nicht  
zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):  
- Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Nutzung dienen;  
- Gartenbaubetriebe;  
- Tankstellen;  
- Vergnügungsanlagen;  
- Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen.  
1.3 Im Mischgebiet 1 (MI1) sind im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig (§ 1 Abs.  
7 Nr. 2 BauNVO).  
1.4 Im Mischgebiet 2 (MI2) sind Wohnungen unzulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).  
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)  
2.1 Firsthöhe und Traufhöhe  
Die mit OK festgesetzten Höhen sind maximal zulässige Höhen für die Ober-  
kante der Dachdeckung. Sie dürfen durch technische Aufbauten überschritten  
werden.  
2.2 Gebäudeoberkanten  
Die mit OK festgesetzten Höhen sind maximal zulässige Höhen für die Ober-  
kante der Dachdeckung. Sie dürfen durch technische Aufbauten überschritten  
werden.  
3. Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)  
3.1 Private Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.  
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
4.1 Der Fußgängerbereich ist Fußgänger vorbehalten. Fahrzeugverkehr kann  
zur Erschließung angrenzender Grundstücke durch straßenverkehrsrechtliche  
Anordnung zugelassen werden.  
5. Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
(siehe Textteil Nr. A.8.1)  
Sonstige Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher  
Festsetzungen  
Sonstige Planzeichen  
Höhe über NN (neues System)  
bestehende Böschung  
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Satteldach  
(siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A.1.2.2.2.)  
Flachdach  
(siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A.1.2)

- Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster  
im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt:  
Esslingen am Neckar, den 30.05.2012  
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt  
gez. Boltzmann  
Pflanzgebote und Pflanzbindungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)  
Pflanzbindung für Einzelbäume  
(siehe Textteil Nr. A.7.2)

- 4.2 In den "verkehrsberührenden Bereichen" ist die Nutzung der Verkehrsfläche ent-  
sprechend der Straßenverkehrsordnung eingeschränkt.  
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
5.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten-  
den Flächen (fr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit  
den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.  
6. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
6.1 Bei den mit dem Planzeichen "T" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich  
um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen  
Verkehrslärmemissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkeh-  
rungen 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.  
7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)  
7.1 Pflanzgebot für Dachbegrünung  
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächende-  
ckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Die Flächen sind mit einer  
mindestens 15 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern und  
Stauden zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsde-  
cke gewährleistet wird. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapi-  
zität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellerzertifikat  
erforderlich).  
7.2 Pflanzbindung für Einzelbäume  
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten.  
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.  
8. Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)  
8.1 Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude, die Grünanlage Malle und die Stadt-  
kanäle Rotteckarkanal und Wehneckarkanal sind Kulturdenkmale und unter-  
liegen den Bestimmungen des Denkmalschutzes.  
9. Erhaltung baulicher Anlagen  
(§ 172 BauGB)  
9.1 Das Plangebiet wird - mit Ausnahme des Bereichs südlich des Wehneckars -  
nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Gebiet bezeichnet, in dem die Errichtung,  
der Abruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung von Gebäuden der Ge-  
nehmigung bedürfen.  
B. Hinweise  
1. Fund von Kulturdenkmälern  
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzuneh-  
men ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder  
heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich  
einem Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.  
2. Bodentunde  
Im gesamten Plangebiet können Funde aus mittelalterlicher Zeit  
(ab 13. Jh.) auftreten, denen gegebenenfalls Kulturdenkmaleigenschaft zu-  
kommt. An Planungen - insbesondere bei Bodenuntersuchungen - ist das Referat Mit-  
telalterarchäologie des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg zu betei-  
ligen.  
3. Grundwasser  
Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen  
als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrologische Erkundung durchzu-  
führen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist  
zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserechtsverfahren durch-  
zuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der  
Bauzeit ist ein Wasserechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschrei-  
bung sind beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen.  
4. Geotechnik  
Das Plangebiet liegt in der Talsohle des Neckars. Der Untergrund besteht hier  
aus etwa 5 m mächtigen Ablagerungen des Neckars (Auenlehm, darunter Ne-  
ckarkies) über Tonsteinen der Burten-Mergel-Formation. Ortlich ist mit bau-  
grundbedingten Erschwerissen durch Auffüllungen sowie Schotterkissen zwi-  
schen Auenlehm und Kies zu rechnen.  
Für größere und seismungsgefährliche Bauvorhaben werden Baugrundgutach-  
ten nach DIN 4020 empfohlen. Esslingen liegt in der seismischen Zone 1 nach  
DIN 4149 (Bauen in deutschen Erdbebengebieten).  
5. Hochwasser  
Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist die Planbe-  
reich vor einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) geschützt und würde  
nur bei einem so genannten extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) über-  
flutet. Aufgrund der Nähe zum Neckar ergibt sich hier jedoch ein Druckwasser-  
bereich und es ist nicht auszuschließen, dass sich bei einem HQ 100 ein relativ  
hoher Grundwasserspiegel einstellt. Vor dem Wehr am Wasserhaus in den Pul-  
verwiesen wird der Wasserspiegel bei einem HQ 100 mit 236,50 m über NN  
prognostiziert. Bis zu dieser Höhe können in etwa auch der Grundwasserspiegel  
steigen. Damit sind zumindest die unterirdischen Teile von Gebäuden grund-  
wassergefährdet.  
Für den HQ 100 m 1-Fall wird eine Wasserspiegellage vom 238,4 m ü. NN  
prognostiziert.  
Auf die Hochwasserschutzbefreiungen und Bauen von Gebäuden in hochwa-  
ssergefährdeten Gebieten, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr,  
Bau- und Wohnungswesen, wird hingewiesen.  
Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserge-  
fährdenden Stoffen (VwSt) nach § 90 Wasserressetz (WVG) von Baden-  
Württemberg in hochwassergefährdeten Bereichen sind einzuhalten.  
6. Bodenschutz, Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es mehrere Flächen, die auf  
Grund von früheren Nutzungen im Bodenschutz-Kataster des Landesrats Ess-  
lingen als so genannte B-Fälle auf Beweinsniveau 1 mit Entsorgungszulassung  
klassifiziert sind ("B-Fälle": Grundstücke, bei denen im Falle einer Umnutzung  
oder bei Abruch und Erdarbeiten ein Untergrund mit Schadstoffen besteht).  
- Kiesstraße 5 (Anbau an das Wohngebäude, Werkstattnutzung bis 1958)  
- Kiesstraße 7 (ehemaliges Werkstattegebäude im rückwärtigen Hof, von  
1914 bis 1977 Lackierbetrieb, Abriss ca. 1977, heute: Hofraum mit Dop-  
pelgarage)  
- Kiesstraße 9 (Vorderhaus: Wohnhaus mit ehem. Werkstatt im EG, heute:  
Ladengeschäft, ehem. Werkstattgebäude im rückwärtigen Hof, Abriss ca.  
1976, heute: Hofraum mit Tiefgarage/Stapelgarage)  
- ehem. Kiesstraße 30 (frühere Nutzung: Fe-Metallverarbeitung, Maschi-  
nenbau, heute Verkehrsfähige, Tiefgarage und FRT)  
- ehem. Kiesstraße 34 (frühere Nutzung: 1878 bis 1925 eisenverarbeitende  
Industrie, 1926 bis 1976 Gummiherstellung und -verarbeitung, heute Ver-  
kehrsfähige, Tiefgarage und FRT)  
- ehem. Vogelsangstraße 1 (frühere Nutzung: von 1936 bis 1959 Fe-Metall-  
verarbeitung, Maschinenbau, von 1953 bis 1969 Baugewerbe, heute oft:  
Verkehrsfähige)  
Geplante Ummaßnahmen in diesen Bereichen sind gutachterlich zu beglei-  
ten, damit evtl. anfallendes, nicht frei verwertbares Bodenermaterial separat und  
gesondert entsorgt werden kann.  
6.2 Des Weiteren sind im Plangebiet folgende Altstandorte auf Beweinsniveau 1,  
Orientierende Untersuchung notwendig, klassifiziert:  
- Aderstraße 6 (ehemaliger Feuerwehrtankstand, von 1952 bis 1987 Eigen-  
verbraucherstankstelle)  
- ehem. Kanalstraße 6 (frühere Nutzung: 1886 bis 1960 Chemische Eigen-  
reinigung zw. Textilfabrik, heute öffentl. Verkehrsfähige)  
Bei diesen altlastenverdächtigen Flächen sind unabhängig von einer geplanten  
Umnutzung weitere Untersuchungen erforderlich. Mit dem Amt für Wasserwirt-  
schaft und Bodenschutz sind frühzeitig die weiteren Untersuchungsschritte ab-  
zustimmen.  
Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Ge-  
setzes ergeben, ist das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und  
Bodenschutz - zu informieren.  
6.3 Ein weiterer Altstandort ist auf Beweinsniveau 3, B-Gefahrenlage hinnehmbar,  
eingestuft:  
- Malle 4, 5, 6, 7, 9 (frühere Nutzung: von 1907 bis 1984 Spinne-  
rei/Werkerei, heute u. a. Kommune des Neckars)  
Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Ge-  
setzes ergeben, ist das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und  
Bodenschutz - zu informieren.  
7. Baulinien  
Die Baulinie für die Esslinger Altstadt gibt erläuternde Hinweise für die Erhal-  
tung und Gestaltung baulicher Anlagen.  
8. Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“  
Das Gebiet des Bebauungsplans - mit Ausnahme des Bereichs südlich des  
Wehneckars - befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamt-  
anlage „Esslingen am Neckar“, die seit 04.08.2001 rechtsverbindlich ist. Damit

- ist das Orts-, Platz- und Straßenbild dieses Bereiches unter Gesamtanlagenschutz ge-  
stellt im Sinne des § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.  
9. Verwendungsverbot für Brennstoffe  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die be-  
schränkte Verwendung luftverreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 /  
19.11.1997.  
C. Aufgabene Vorschriften  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungs-  
bereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:  
- den Bebauungsplan Kienstraße/Michstraße (796)  
Lageplan vom 10.11.1999  
Inkrafttreten am 05.08.1999  
- den Bebauungsplan Kienstraße/Oberstraße (746)  
Lageplan vom 01.07.1992  
Inkrafttreten am 17.07.1993  
- den Bebauungsplan Kienstraße/Oberstraße (683)  
Lageplan vom 24.06.1987/08.12.1988  
Inkrafttreten am 26.05.1988  
- den Bebauungsplan Kies-/Aderstraße (673)  
Lageplan vom 10.05.1986  
Inkrafttreten am 11.12.1986  
- den Bebauungsplan Neckar-/Umenstraße (618)  
Lageplan vom 02.04.1979/10.08.1979  
Inkrafttreten am 16.06.1976  
- den Bebauungsplan Fabrikstraße I (595)  
Lageplan vom 30.10.1973  
Inkrafttreten am 27.05.1974  
- den Bebauungsplan Innenstadtegebiet (488)  
Lageplan vom 22.01.1963  
Inkrafttreten am 13.03.1964  
- den Bebauungsplan Kienstraße/Kanalstraße (486)  
Lageplan vom 19.05.1963/08.12.1963  
Inkrafttreten am 17.02.1964  
D. Rechtsgrundlagen  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004  
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom  
22.07.2011 (BGBl. I S. 1409)  
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
01.01.1990 (BGBl. I S. 20), 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. 486).  
Örtliche Bauvorschriften  
A. Örtliche Bauvorschriften  
(§ 74 LBO)  
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
1.1 Im Mischgebiet 1 (MI1) gilt:  
1.1.1 Allgemeiner Gestaltungsgrundsatz  
1. Die Fassaden von Gebäuden sind deutlich erkennbar als tragende Erde-  
geschosszone und als flächige Lochfassade in den Obergeschossen auszu-  
bilden, dabei muss der Wandanteil in den Obergeschossen größer sein als  
der Öffnungsanteil. Öffnungen sind als stehende Rechtecke in Art, Propor-  
tion, Form und Abmessung am historischen Bestand des Gebäudes und der  
Umgebung auszurichten.  
2. Die von Fensterrahmen, vom öffentlichen Verkehrsraum und von der  
Nachbarschaft einsehbarer Dachlandschaft und ihre Dachflächen in ihrer  
Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit, insbesondere in Bezug  
auf Dachform, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe sowie Detail-  
ausbildungen, in ihrem Gesamtbild nicht beeinträchtigt werden.  
3. Die zur Verwendung kommenden Materialien und Farben für bauliche An-  
lagen und Bauteile müssen auf die besondere gestalterische Situation der  
historischen Altbausubstanz Bezug nehmen. Sie sind untereinander abzu-  
stimmen.  
- Fassaden, Kunststoff- und ähnliche Platten oder Schindeln sowie glän-  
zende, reflektierende oder glasierte Oberflächen, grelle und sehr dunkle  
Farben, grob oder buckelig ausgeführte Putze sind zur Gestaltung der bauli-  
chen Anlagen nicht zulässig.  
1.1.2 Gestaltungsregeln  
1. Fassade  
- Erdgeschoss  
Die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Außenwandflächen von  
Gebäuden sollen auch im Erdgeschoss einen geschlossenen Wandanteil  
erhalten. Dabei müssen Giebel und Mittelgiebel deutlich ablesbar blei-  
ben.  
- Obergeschosse und Giebel  
Obergeschosse und Giebel sind gestalterisch als Einheit herzustellen.  
Ausnahme: Giebel können Fenstergruppen zulassen. Die Giebel-  
fenster müssen nicht zulässig.  
- Fenster und Türen  
Rolläden und Vorrichtungen mit Außenjalousien sind baulich zu in-  
tegrieren. Rolläden und Außenjalousien müssen farblich auf die Fassade  
abgestimmt sein.  
2. Dach  
Zulässig sind mittige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 47 ° und  
60 °.  
- Dachgauben und Dachschneitten, Dachfenster  
Dachgauben und Dachschneitten müssen von der traufseitigen Au-  
ßenwand und der First horizontal gemessen einen Abstand von jeweils  
mindestens 1,00 m und von der Giebelwand einen Abstand von mindes-  
tens 1,00 m einhalten.  
Die Breite aller Dachgauben einer Dachseite darf insgesamt 40 % der  
Gebäudebreite nicht überschreiten. Dabei soll die maximale Breite der  
einzelnen Dachgauben 2,00 m und der seitliche Mindestabstand der  
Gauben untereinander jeweils 2,00 m betragen.  
Die Höhe der Fenster der Dachgauben muss erkennbar unter der Höhe  
der Fenster in den Obergeschossen bleiben. Dachgauben sind an den  
Dachgauben nicht zulässig.  
Liegende Dachfenster sind in Form als stehende Rechtecke mit je-  
weils max. 1,00 m zulässiger Größe herzustellen. Auf der vom öffentli-  
chen Verkehrsraum einsehbaren Seite beträgt die zulässige Größe ma-  
ximal 0,60 m². Die Abstände der Dachflächenfenster untereinander müssen  
mindestens 1,80 m betragen, ausnahmsweise können 2 Fenster ne-  
beneinander zugelassen werden.  
Dachschneitten sind ebenso wie Dachlängsfenster, die über die Dach-  
fläche ragen (so genannte aufgeteilte Dachlängsfenster), nicht zulässig.  
Dachschneitten können auf den vom öffentlichen Verkehrsraum abge-  
wandten Seiten ausnahmsweise zugelassen werden; sie dürfen nicht in  
Verbindung mit Dachaufbauten auf derselben Dachseite hergeführt wer-  
den.  
- Dachdeckung  
Dächer (auch Dachaufbauten) sind mit Tonziegeln in naturbelassener  
roter Farbe einzudecken.  
3. Andere Bauteile  
- Balkone und Wintergärten  
Balkone, balkonanaloge Wintergärten u. verglaste Vorbauten sind nur  
auf den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seiten zulässig.  
- Markisen und Vordächer  
Markisen sind auf den vom öffentlichen Verkehrsraum zugewandten  
Fassaden nur im Erdgeschoss zulässig; sie müssen einer Öffnung zu-  
geordnet sein und sollen im geschlossenen Zustand in der Öffnungsge-  
bung untergebracht werden. Vordächer sind an den vom öffentlichen  
Verkehrsraum zugewandten Fassaden nicht zulässig.  
1.2 Im Mischgebiet 2 und 3 (MI2 und MI3) gilt:

- 1.2.1 Dächer sind nur als Flachdächer zulässig. Diese sind zumindest extensiv zu  
begrünen.  
1.2.2 Dachaufbauten auf Flachdächern von Gebäuden mit weniger als 3 Vollge-  
schossen sind nicht zulässig. Dachaufbauten auf Gebäuden mit mindestens 3  
Vollgeschossen sind zulässig, wenn ihre Außenwände alleseitig um mindestens  
2,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sind.  
1.2.3 Die Verkleidung baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden,  
wenn sie mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen ausgeführt wird.  
2. Werbeanlagen und Automaten  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)  
2.1 Allgemeine Grundsätze  
1. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden.  
2. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:  
- senkrecht übereinander stehende Schriftzeichen  
- Beklebung oder Verdeckung von mehr als 15 % der Fläche von  
Schaufenstern und sonstigen Öffnungen an baulichen Anlagen  
- Spruchbänder und Fahnen  
- Schriften auf Tafeln oder Bändern  
- Klarten für Geschäftszeichen, Embleme, Schriftzüge  
- Schriften und Zeichen an Vordächern und Markisen  
- selbstleuchtende Transparente  
- für Anschläge bestimmte Werbeanlagen über 0,5 m² Größe, aus-  
genommen Liftaußenanlagen  
- Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen.  
2.2 Gestaltungsregeln  
1. Ort der Anbringung und Anzahl der Werbeanlagen und Automaten  
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung im Bereich des Er-  
dgeschosses oder der Erdgeschosszone zulässig.  
- Je Betrieb oder Institution ist an jeder Gebäudefront nur eine Werbean-  
lage zulässig. Zusätzlich kann ein ergänzendes Firmenzeichen oder  
Emblem oder Stachtschild zugelassen werden.  
Werbeanlagen für verschiedene Geschäfte oder Institutionen an einem  
Gebäude sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustim-  
men.  
- Automaten sind nur in Laden- und Hauseingängen, Hofeinfahrten oder  
Passagen sowie als integrierter Bestandteil von Schaufenstern  
zulässig.  
2. Gestaltung der Werbeanlagen  
- Schriftzüge sind mit Einzelbuchstaben in horizontaler Anordnung aus-  
zuführen. Die Einzelbuchstaben dürfen selbstleuchtend sein.  
Der Corpus der Schrift darf max. 30 cm hoch sein; bei Worten, die aus  
firmenbezogenen Gründen nur aus Großbuchstaben bestehen, sind  
Buchstabenhöhen bis 40 cm zulässig. Größere Höhen können zuge-  
lassen werden, wenn 1/3 der Höhe der Anbringungsfläche nicht über-  
schritten wird.  
Die Schriftzüge dürfen in der Breite max. 2/3 der freien Wandfläche ein-  
nehmen. Einzelbuchstaben in künstlerischer Ausführung aus Metall und aufge-  
malte Schriften können höher ausgeführt werden.  
- Stachtschilder dürfen eine Höhe von max. 90 cm und eine Ausladung  
von max. 120 cm nicht überschreiten (Schuldmass).  
- Embleme und Zeichen dürfen eine Höhe von max. 50 cm, eine Breite  
von max. 90 cm und eine Tiefe von max. 15 cm nicht überschreiten.  
Glänzende, reflektierende, grelle oder sehr dunkle Farben und Mate-  
rien und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind  
nicht 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 Verkehrsflächen abzusichern.  
3.2 Einfriedigungen  
Einfriedigungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum müssen einen ge-  
stalterischen Bezug zur Gebäudesubstanz der Altstadt aufweisen. Sie dürfen  
eine Höhe von 1,20 m nicht unterschreiten.  
4. Außenanlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
4.1 Im Bereich des Mischgebietes 1 (MI1) gilt die Satzung über die Zulässigkeit von  
Antennenanlagen im Bereich der historischen Altstadt mit Abgrenzungsplan  
vom 27.01.1993, in Kraft getreten am 10.02.1994.  
5. Abstandsflächen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)  
5.1 Im Mischgebiet 1 - 3 (MI1 - 3) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 der  
Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unter-  
schreiten.  
B. Ordnungsgrundsätze  
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Bei Zweifelsbehandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Besti-  
mungen des § 75 LBO.  
C. Rechtsgrundlagen  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Be-  
kannmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357).

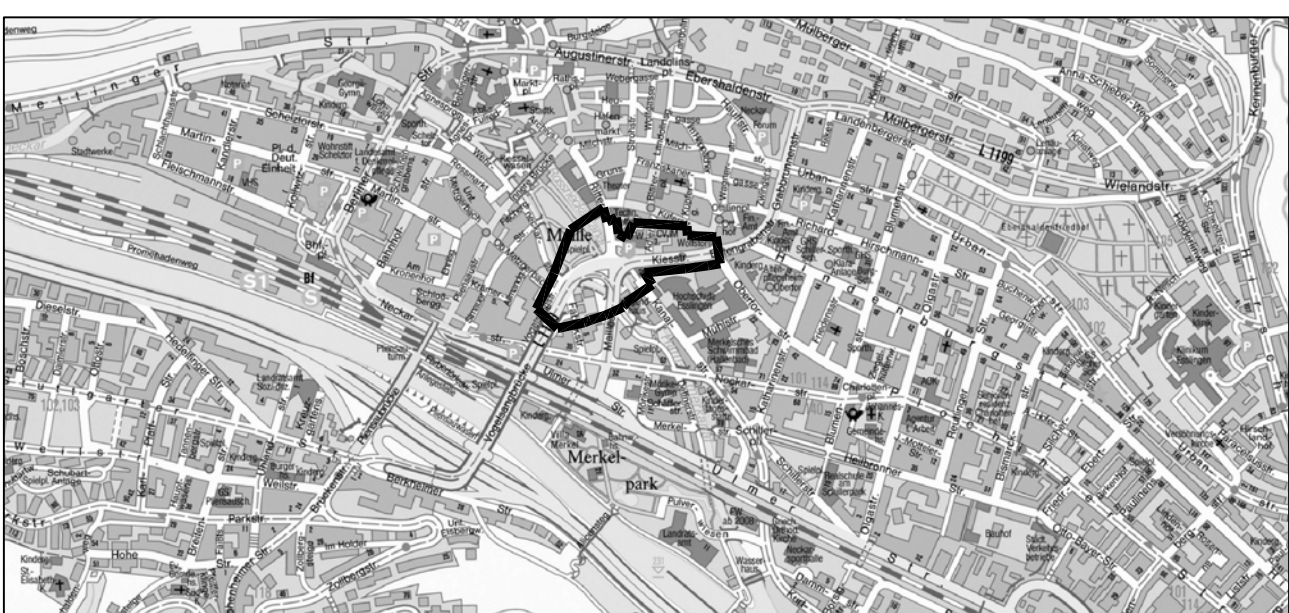


## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## MAILLESTRASSE / KIESSTRASSE

IM PLANBEREICH 01 "INNENSTADT I"

PLANDATUM: 20.06.2012



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2012 bis 12.10.2012

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 17.12.2012, TOP 28

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 09.01.2013

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 28.03.2013, Nr. 74