

Textteil

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
1.1	Maximale Gebäudehöhe
1.1.1	Die im Plan mit "GH = N ..." festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die obere Begrenzung der Attika in Meter über Normal Null.
1.1.2	Die festgesetzten Maximalhöhen dürfen durch technische Aufbauten und Solaranlagen überschritten werden.
1.2	Grund- und Geschossfläche: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
2.1	Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Balkone und Vordächer überschritten werden.
3	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
3.1	Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren und der auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
4.1	Die mit Leitungsrecht (lr) zugunsten der Stadt Esslingen am Neckar zu belastende Fläche dient der Sicherung und Instandhaltung eines Abwasserkanals sowie des verdolten Zimmerbachs. Sie kann nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der Stadt Esslingen am Neckar bebaut und genutzt werden.
5	Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1	Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen 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.

6	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
6.1	Pflanzgebot für Einzelbäume Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als klein- bis mittelkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Feldahorn, Kugelrobinie, Vogelkirsche und Hainbuche. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Für das Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum ist ein großkroniger Laubbaum zu verwenden.
6.2	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 auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % der Fläche ist mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.
6.3	Pflanzgebot für Dachbegrünung Flachdächer sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Oberlichter, auskragende Vordächer mit einer Auskragung von mehr als drei Metern sowie Glasdächer. 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/m2 im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich). 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.
6.4	Pflanzbindung für Einzelbäume Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

B Hinweise

- Fund von Kulturdenkmalen**
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
- Geotechnik/Baugrunduntersuchungen**
Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen (DIN 4020).
- Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.
- Schutzbereiche des Flughafens Stuttgart**
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Die zustimmungsfreie Bauhöhe liegt in diesem Bereich zwischen ca. 455 m ü. NN und ca. 460 m ü. NN. Bei Überschreitungen dieser Bezugshöhe durch bauliche Anlagen ist eine luftrechtliche Zustimmung nach 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich.

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

- den Bebauungsplan 2. Änderung und Ergänzung im Planbereich 29 „Gartenstadt“ (Weihergebiet West) (546) Lageplan vom 23.09.1968 Inkraftgetreten am 14.11.1968

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Örtliche Bauvorschriften

A	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1	Dachform, Dachneigung, Für die Dachform und -neigung gilt: FD = Flachdach bis 5°
1.2	Materialien und Äußere Gestaltung Fassaden und Dächer sind mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen. Solaranlagen müssen um mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
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 m² überschreiten (Großflächenwerbung), unzulässig.
2.3	Sofern die Werbeanlagen von mehreren Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.
3	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
3.1	Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie 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 als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
3.3	Stellplätze und Zufahrten mit Ausnahme von Ein-/Ausfahrten der Tiefgarage sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasenfugenpflaster, Schotterrassen) zu befestigen,

einzusäen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainagesteinen ist nicht zulässig. Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

- 3.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen oder als Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Mit Schnitthecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Flächen eingehalten werden. Zusätzlich zu Schnitthecken sind um mindestens 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.
- 3.5 Die Verwendung von Betonfertigteilen für Einfriedungen ist unzulässig.
- 4 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
- 5 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 5.1 Niederspannungsfreileitungen sind 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

	Füllschema der Nutzungsschablone 1 = Art der baulichen Nutzung 2 = Höhe baulicher Anlagen 3 = Grundflächenzahl (GRZ) 4 = Geschossflächenzahl (GFZ) 5 = Bauweise 6 = Immissionen 7 = Dachform
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Meter über Normal Null
	Lichte Höhe, als Mindestmaß
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze
	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Alteinrichtung)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage

	Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
	Pflanzgebot für Einzelbäume
	Pflanzbindung für Einzelbäume
	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
	Stellplätze
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhen
	Anforderungen an die Gestaltung
	FD
	Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt: Esslingen am Neckar, den 15.04.2014 Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WEIHERSTRASSE / BRESLAUER STRASSE

IM PLANBEREICH 29 "GARTENSTADT" gez. Daniel Fluhrer
PLANDATUM: 03.11.2014 Ltd. Stadtbauirektor

Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2015 bis 27.02.2015
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am 18.05.2015, TOP 5
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den 14.07.2015

In-Kraft-Treten

Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 18.07.2015, Nr. 163

gez. W. Wallbrecht
Bürgermeister

919