

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 "H max = N" festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die obere Begrenzung der Dachkonstruktion in Meter über Normal Null. |
| 1.1.2 | Die festgesetzte Maximalhöhe darf durch technische Aufbauten und Solaranlagen 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 überschritten werden. |
| 3 | Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) |
| 3.1 | 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. |
| 4 | Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB) |
| 4.1 | Pflanzbindung für Einzelbäume Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. |
| 4.2 | Flächenhaftes Pflanzgebot für klein- bis mittelkronige Einzelbäume Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, einschließlich sämtlicher Belags- und Stellplatzflächen, sind mit klein- bis mittelkronigen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm, je 1 Baum pro angefangene 150 m² Fläche, zu bepflanzen |

und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Feldahorn, Kugelrobinie, Kugel-Trompetenbaum und Hainbuche.
Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden.
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

4.3 Pflanzgebot für Dachbegrünung
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu 10 m², Oberlichter sowie Glasdächer von Wintergärten, Dachterrassen und Terrassenüberdachungen.
Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird (durchwurzelbare Aufbaudecke gemäß FLL-Richtlinie 2008 mindestens 15 cm).
Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

B Hinweise

- 1 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.
- 2 Artenschutz
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG sind zu vermeiden. Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Bäumen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Vor dem Abriss von Gebäuden sind potentielle Fledermausquartiere zu kontrollieren.
- 3 Baugrund und Grundwasser
Ein bauwerksspezifisches Baugrund- und Gründungsgutachten ist zum Bauantrag vorzulegen.
Für sämtliche Baumaßnahmen (auch Tiefgründungen), die tiefer reichen, als 238,25 ü NN, ist beim Landratsamt Esslingen ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Bauteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.
- 4 Verwendungsverbot für Brennstoffe
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbe- reich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:
- den Stadt- u. Staffelbauplan im Gebiet der Moltke-, Hindenburg-, Silcher- u. Wilhelm-Murr-Str. (241)
Lageplan vom 16.03.1936
Inkrafttreten am 28.11.1936

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 Außere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Dachdeckung
1.1.1 Fassaden und Dächer sind mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen mit einem Glanzgrad nach DIN 67530 unter dem Wert 45 GU auszuführen.
- 1.1.2 Solaranlagen müssen um mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Die Höhe dieser Anlagen wird auf maximal 1,50 m beschränkt.
- 2 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.1 Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Ein- sicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

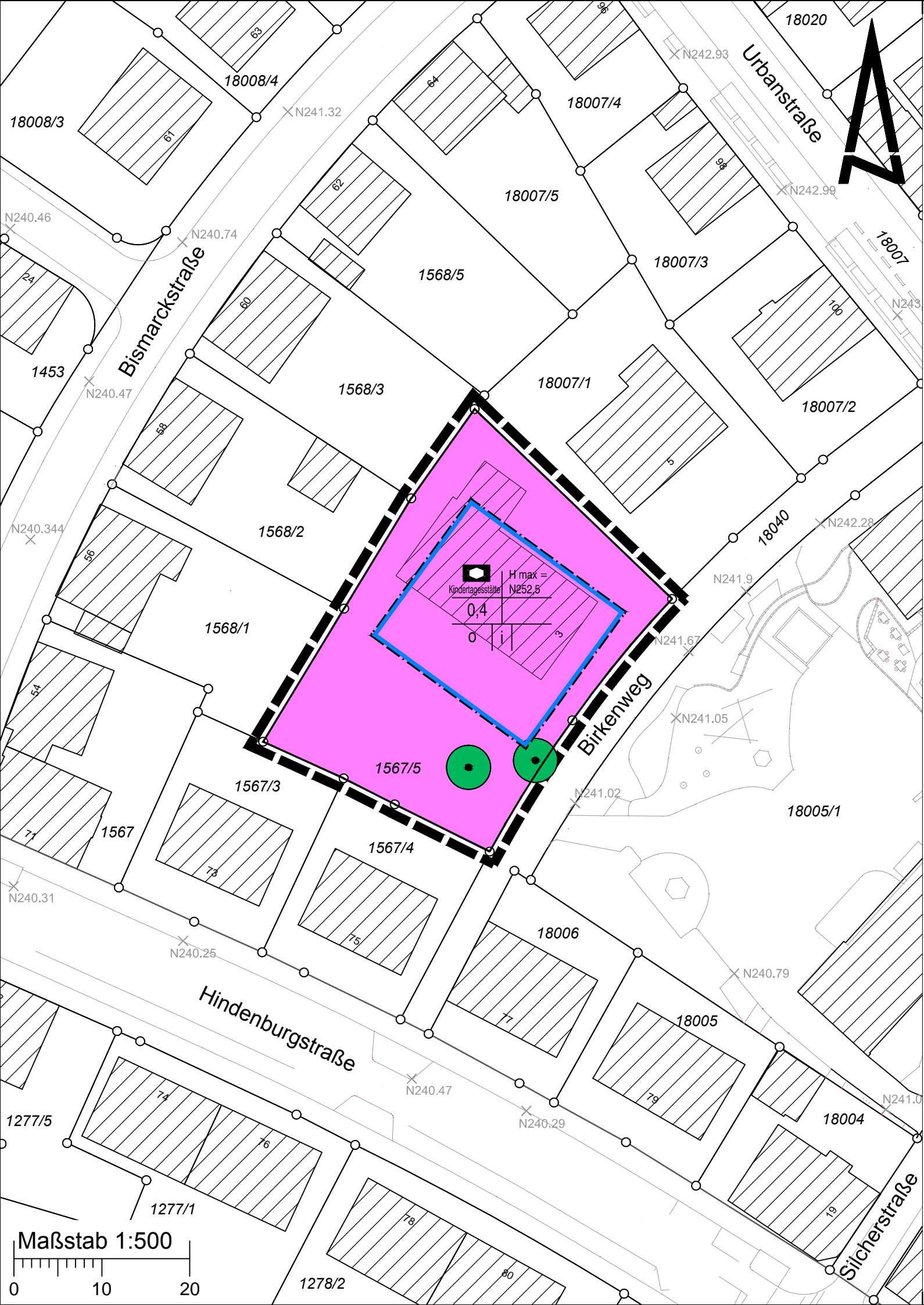
- 2.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 2.3 Stellplätze sind, soweit diese nicht überdeckt sind, mit einem wasserdurchlässi- gen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasenfugenpflaster, Schotterrassen) zu befestigen, einzusäen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainfugensteinen ist nicht zulässig.
Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserab- fangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwas- seranlagen zuzuleiten.
- 3 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 3.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
- 4 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

B Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestim- mungen des § 75 LBO.

C Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Be- kanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).



Zeichenerklärung

| | |
|--------------|--|
| | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| H max = N... | Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Meter über Normal Null |
| | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| o | Offene Bauweise |
| | Baugrenze |
| | 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 (Kindertagesstätte) |
| | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB) |
| | Pflanzbindung für Einzelbäume |
| | Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB) |
| i | Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind |

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

N240.25

Höhe über NN (neues System)

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

Esslingen am Neckar, den 20.11.2014
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Doll

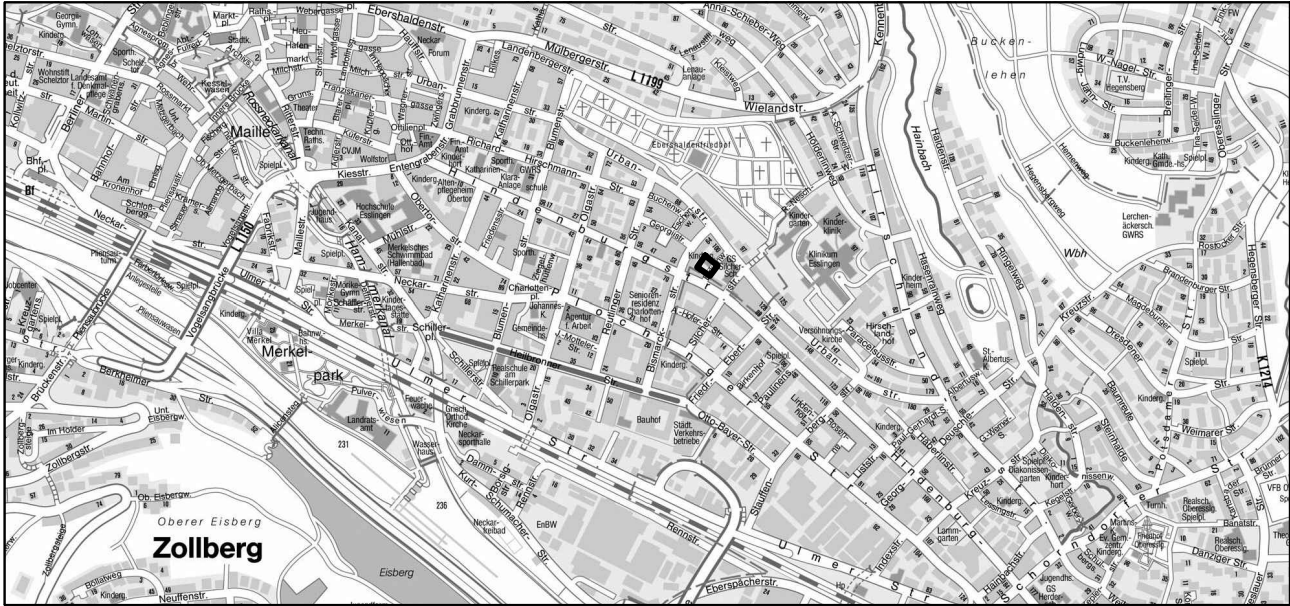
STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BIRKENWEG

921

IM PLANBEREICH 02 "Innenstadt II"
PLANDATUM: 08.04.2015

gez. Daniel Fluhrer
Ltd. Stadtbaudirektor



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2015 bis 24.07.2015

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 16.11.2015, TOP 9

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 11.12.2015

In-Kraft-Treten Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung
vom 19.12.2015, Nr. 294

gez. W. Wallbrecht
Bürgermeister