



Zeichenerklärung

- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe Textteil Nr. A 1.1)
- GR 265m²** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)  
Grundfläche
- THmax=8,00** Höhe baulicher Anlagen :  
Maximal zulässige Traufhöhe (siehe Textteil Nr. A 2.1)
- O** Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise
- St** Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Überbaubare Grundstücksfläche  
Baugrenze  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- St** Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Stellplatz

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsfläche
- Grh** Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Mit Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (siehe Textteil Nr. A 5.1)
- i** 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 (siehe Textteil Nr. A 6.1)
- Pf** Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textteil Nr. A 7.1)
- Pf** Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A 7.2)
- SD** Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Satteldach (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.1 - 1.3)  
40°-55° zulässige Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1.)

- E** Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes (§ 172 BauGB)  
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe Textteil Nr. A 8.1)
- S** Sonstige Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanZV bescheinigt:  
Esslingen am Neckar, den 21.08.2014  
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Ninger

Textteil

- A Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)
1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1. **Traufhöhe**  
Die talseitige Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) darf höchstens 8,00 m über der bestehenden Geländehöhe liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO).
3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.1 Die festgesetzte Baugrenze darf im nördlichen Bereich durch Terrassen überschritten werden.
4. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- 4.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Die im Plan mit "lr" gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der nördlich gelegenen Flurstücke 76 (Kirchstr. 16), 69 (Kirchstr. 18/1), 71 (Lienhardstr. 11), 72 (Lienhardstr. 9) und 73 (Kirchstr. 22) mit einem Leitungsrecht zu belasten.

6. **Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1 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.
7. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 7.1 **Flächenhaftes Pflanzgebot**  
Die mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Laubgehölzen sowie mit Stauden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen oder befestigte Flächen sind nicht zulässig.
- 7.2 **Pflanzbindung für Einzelbäume**  
Der mit Pflanzbindung festgesetzte Einzelbaum ist dauernd zu unterhalten. Bei Abgang ist der Baum in der entsprechenden Art nachzupflanzen.
8. **Erhaltung baulicher Anlagen** (§ 172 BauGB)
- 8.1 Der in der Planzeichnung abgegrenzte Bereich wird nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Gebiet bezeichnet, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedarf.

B Hinweise

1. **Fund von Kulturdenkmälern**  
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. **Geotechnik**  
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist am Südrand des Plangebiets zu rechnen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist

- zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro durchzuführen.
3. **Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart**  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Nach Angabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg liegt die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in diesem Bereich bei 460 m ü. NN. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird diese Bezugshöhe nicht überschritten, so dass keine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG erforderlich ist.
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 Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:
- den Bebauungsplan Haupt- / Bachstraße (700) Lageplan vom 13.10.1982 Inkraftgetreten am 06.10.1983

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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**
- 1.1.1 Es sind nur mittige Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 55° zulässig.
- 1.1.2 Die Dachneigung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich auszuführen.
- 1.2 **Dachdeckung**
- 1.2.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur blendfreie und naturrote bis rotbraune Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.
- 1.2.2 Die Art der Dachdeckung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich auszuführen.
- 1.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**
- 1.3.1 Auf der südlichen Dachseite sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte axial zulässig. Auf der nördlichen Seite sind sie ausgeschlossen.
- 1.3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m (waagrecht gemessen) Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 1.3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,50 m sein.
- 1.3.4 Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 1,50 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
- 1.3.5 Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind unzulässig.
- 1.3.6 Die Breite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte einer Dachseite darf insgesamt 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dabei soll die maximale Breite der einzelnen Dachaufbauten oder der Dacheinschnitte 2,0 m und deren seitlicher Mindestabstand untereinander jeweils 2,0 m betragen.
- 1.3.7 Es dürfen maximal vier Dachflächenfenster auf der südlichen Dachseite angeordnet werden; die Symmetrie muss eingehalten werden. Auf der nördlichen Dachseite sind maximal sechs Dachflächenfenster zulässig. Die maximale lichte Öffnung der einzelnen Dachflächenfenster darf 1,50 m² betragen.

- 1.3.8 Dachtritte nebst Handlauf als Rettungsweg sind auf den Dachflächen unzulässig.
- 1.4 **Materialien und äußere Gestaltung**
- 1.4.1 Die Gestaltung der Außenflächen baulicher Anlagen darf nur in hellem Putz ausgeführt werden. Die Ausführung in grellen Farben oder mit glänzender Oberfläche ist nicht zulässig (Glanzgrad nach DIN EN 13300: Stumpfmatt < 5).
2. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 2.1 Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2 Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage von max. 1 m² zulässig.
- 2.3 Dynamische Werbeanlagen in Form von wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
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 nur innerhalb des Gebäudes zulässig.
- 3.2 Die südliche nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit Pflastersteinen (Naturstein / Natursteinoptik) zu befestigen. Die Endumfassung ist mit Randsteinen / Rabbattsteinen und eben zu den angrenzenden Belägen der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.
- 3.3 Entlang der öffentlichen Fläche zum Erich-Kenner-Platz sind Einfriedungen nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Staffel (Fußweg zur Kirchstraße) ist nur eine einfriedende Mauer bis max. 90 cm Höhe und/oder eine Schnithecke bis max. 1,8 m Höhe zulässig. Mit Schnithecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m zum öffentlichen Weg eingehalten werden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), 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.

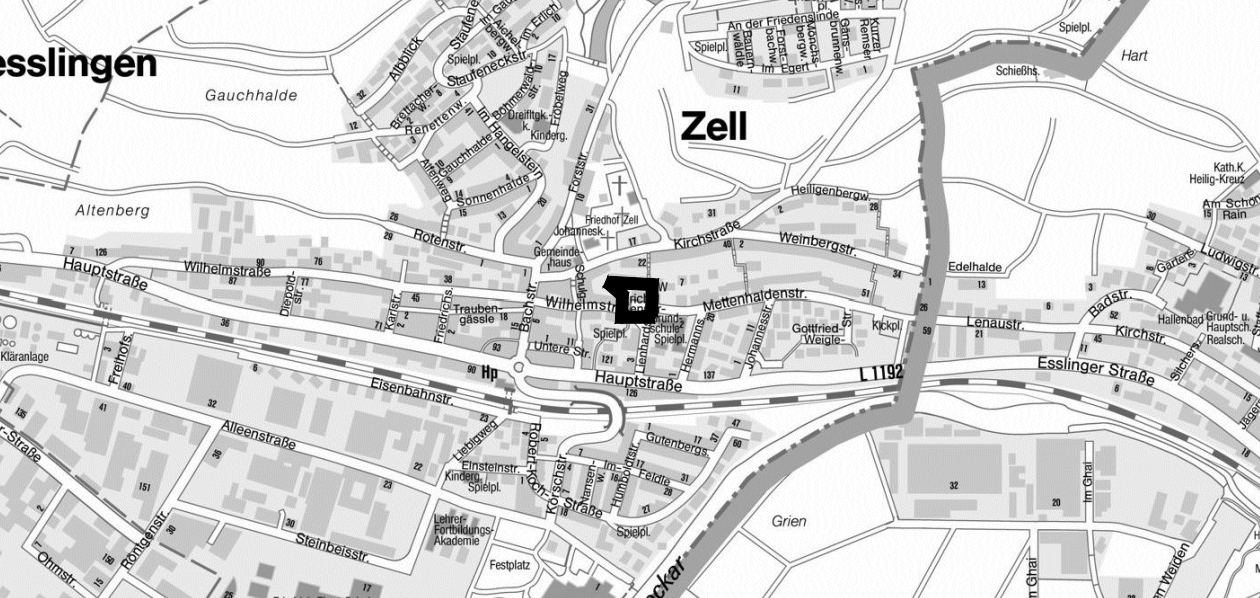
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

ERICH-KENNER-PLATZ 2  
(RATHAUS ZELL)

Im Planbereich 47 "Zell"

Plandatum 05.05.2015

gez. Daniel Fluhrer  
Ltd. Stadtbauirektor



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	14.09.2015
	bis	16.10.2015
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	22.02.2016, TOP 7
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	22.04.2016

gez. W. Wallbrecht  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten  
Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung  
vom 28.04.2016, Nr. 98