



Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
 - Stellplätze sind nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die mit Leitungsrecht zugunsten der SWE (Stadtwerke Esslingen) zu belastende Fläche (lr) kann nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der SWE bebaut und genutzt werden.
- Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Bei den mit dem Planzeichen "I" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen 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)

- Pflanzgebot für Einzelbäume**

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Eschen (Fraxinus excelsior). Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit klein- bis mittelkronigen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und

dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Feldahorn 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 zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Oberlichter sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

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 (Herstellermachweis 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.

4.4 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 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.
- Geotechnik**

Im Planbereich bilden Auffüllungen und junge Talablagerungen größerer Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Im Rahmen von baurechtlichen Verfahren sind Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro durchzuführen.
- Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Talablagerungen des Neckars, die Talkiese

Zeichenerklärung

II

0,4

a

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

abweichende Bauweise; offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen

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
(siehe Textteil Nr. A 1.1 und Örtliche Bauvorschriften Nr. A 1.3)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(Kindertagesstätte und Jugendhaus)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Fuß- und Radweg

Fuß- und Radweg

lr

lr

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(siehe Textteil Nr. A 2.1)

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmisionen zu treffen sind
(siehe Textteil Nr. A 3.1)

Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A 4.1)

Pflanzbindung für Einzelbäume
(siehe Textteil Nr. A 4.4)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdach
(siehe Textteil Nr. A 4.3)

Pultdach
(siehe Textteil Nr. A 4.3)

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 21.10.2014

Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Nierger

- Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist auf Grund der Unterschreitung des Grundwassermindestabstands nicht möglich.

6. 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 Kultur-, Sport- und Freizeitzentrum Mettingen (604) Lageplan vom 15.10.1974 Inkraftgetreten am 03.04.1975
- den Bebauungsplan Matthäus-Hahn-Straße / Flst. 13052 (907) Lageplan vom 08.10.2012 Inkraftgetreten am 31.10.2013

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. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

- Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind, soweit diese nicht überdeckt sind, mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Schotterrasen) 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 Wasserabfänggrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

STADT ESSLINGEN AM NECKAR

STADTPLANUNGS- UND STADTMESSUNGSAMT

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Matthäus-Hahn-Straße / Flst. 13052 (1. Änderung)

925

Im Planbereich 18 "Mettinger Wiesen"

Plandatum 19.05.2015
gez. Daniel Fluhrer
Ltd. StadtbauDirektor

Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	14.09.2015
	bis	16.10.2015
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	22.02.2016, TOP 6
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