

## Zeichenerklärung

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  | <b>Verkehrsflächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  | <b>Sonstige Festsetzungen</b>  |
| <b>MI</b><br>Mischgebiet<br>(§ 6 BauNVO)<br>(siehe Textteil Nr. A 1.1 - 1.3)  | <b>Verkehrsfläche</b>  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)   |
| <b>GEE</b><br>Eingeschränktes Gebiet<br>(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)<br>(siehe Textteil Nr. A 1.4 - 1.8) | <b>Ein- und Ausfahrt</b>   | Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)   |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)  | <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)   | Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhen  |
| <b>II</b><br>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  | <b>Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Esslingen am Neckar zu belastende Flächen</b>   | <b>Sonstige Planzeichen</b>  |
| <b>0,6</b><br>Grundflächenzahl  | <b>Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmissionen zu treffen sind</b><br>(siehe Textteil Nr. A 6.1) | <b>N337,50</b><br>Höhe über NN (neues System)  |
| <b>H max = 350,00 m ü. NN</b><br>Maximale Höhe der Gebäudeoberkante<br>(siehe Textteil Nr. A 2.2.1)                     | <b>Pflanzgebote und Pflanzbindungen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)  | Gepflüzt und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt:<br><br>Esslingen am Neckar, den 29.10.2013<br>Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt<br><br>gez. Dot. |
| <b>LH min = 3,0 m</b><br>Lichte Höhe als Mindestmaß   | <b>Pflanzgebot für Einzelbäume</b><br>(siehe Textteil Nr. A 7.2)   |  |
| <b>Bauweise</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  | <b>Pflanzbindung für Einzelbäume</b><br>(siehe Textteil Nr. A 7.5)   |  |
| <b>0</b><br>Offene Bauweise   | <b>Satellitdach</b><br>(siehe Textteil Nr. A 7.4 und örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1)   |  |
| <b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)                    | <b>Flächdach</b><br>(siehe Textteil Nr. A 7.4 und örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1)  |  |
| <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>  |  |  |
| <b>Baugrenze</b>  |  |  |
| <b>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</b>  |  |  |
| <b>Stellplätze und Garagen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  |  |  |
| <b>St</b><br>Stellplatz   |  |  |

## Textteil

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
  - Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
  - Im Mischgebiet (MI) werden nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten (Schank- und Speisewirtschaften) nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sich die Anzahl auf eine Einheit pro Gebäude und auf die Erdgeschosszone beschränkt.
  - Im Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - Im eingeschränkten Gebiet (GEE) sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
  - Im eingeschränkten Gebiet (GEE) sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO unzulässig:
    - Einzelhandel aller Art
    - Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen
    - Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen
    - Lagerhäuser
    - Lagerplätze
    - öffentliche Betriebe
  - Im eingeschränkten Gebiet (GEE) kann ausnahmsweise Einzelhandel als untergeordnete Nutzung zugelassen werden, wenn er in Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit des Betriebes steht (Produktion oder Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen). Die Verkaufsfläche darf dabei nicht größer als 20 % der Gesamtfläche des Betriebes sein, höchstens jedoch 200 m<sup>2</sup> (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO).
  - Im eingeschränkten Gebiet (GEE) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
  - Im eingeschränkten Gebiet (GEE) werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen:**  
In Teilbereichen des Bebauungsplanes wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Eintrag von maximalen Gebäudehöhen (H max = N ... m ü. NN) begrenzt. Diese Höhen sind als absolute Höhen über Normal Null (NN) festgesetzt und gelten für die Oberkante der Dachkonstruktion.
    - Die festgesetzten Maximalhöhen dürfen durch technische Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden.
  - Grund- und Geschossfläche:**  
Innerhalb des Mischgebietes (MI) darf die festgesetzte Grundfläche durch die außerhalb der Baugrenzen liegenden Terrassen, Balkone und Vordächer um max. 10% überschritten werden. Ausnahmsweise ist im Einzelfall eine Überschreitung der Grundfläche bis max. 15% zulässig, wenn sich diese weitere Überschreitung ausschließlich aus der Anrechnung von Balkonen und Terrassen ergibt und die festgesetzte Baugrenze um max. 2,50 m überschritten wird.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Im Mischgebiet (MI) dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Vordächer überschritten werden.
  - Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
    - Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m, andernfalls 5,0 m betragen.
    - Im Mischgebiet (MI) darf der Abstand zwischen der hinteren Begrenzung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports und der dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche maximal 15 m betragen.
    - Im eingeschränkten Gebiet (GEE) ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen 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).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Die mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Esslingen am Neckar zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der Stadt Esslingen am Neckar 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 Lärmmissionen 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.

### B Hinweise

- Altlasten**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Flächen, bei denen auf Grund der Vermutung schädliche Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind bzw. bei denen Bodenverunreinigungen bekannt sind:
    - Das Grundstück „Dürrbeundestraße 79“ ist auf Beweisebene 1 mit B bewertet.
    - Das Grundstück „Dürrbeundestraße 69-71“ ist auf Beweisebene 1 mit B bewertet.
    - Das Grundstück „Jakobstraße 33-35“ ist auf Beweisebene 1 mit B bewertet.
    - Altanlagen „Oberer Hofanweg“ ist auf Beweisebene 1 mit B bewertet.Baumaßnahmen auf den o. g. Grundstücken sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen und zu dokumentieren. Der jeweilige Abschlussbericht ist dem Amt für Wasserversorgung und Bodenschutz vorzulegen, damit das Bodenschutz- und Altlastenkataster fortgeschrieben werden kann. Bei Baumaßnahmen oder Umnutzungen ist das Amt für Wasserversorgung und Bodenschutz im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.
  - Geotechnik**  
Im Plangebiet ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die Gefahr möglicher Baugrundhebungen durch Sulfatbildung aus Pyrit sowie auf potentiell betonangreifendes Grund- und Schichtwasser wird verwiesen. Ein bauwerksspezifisches Baugrund- und Gründungsgutachten ist zum Bauantrag vorzulegen. Es wird empfohlen, für das Gutachten ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro zu beauftragen.
  - Fund von Kulturdenkmälern**  
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
  - Verwendungsverbot für Brennstoffe**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die beabsichtigte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ vom 13.11.1995 / 19.11.1997.
  - Grundwasser**  
Sollte während Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen. Baumaßnahmen im Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bauteile im Grundwasser sind wasser- und auftriebssicher herzustellen. Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen sind rechtzeitig im Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, wird eine frühzeitige Baugrunderkundung empfohlen.
  - Schutzbereiche 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 a) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in diesem Bereich bei 435 m ü. NN. Wird diese Höhe durch bauliche Anlagen überschritten, 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 Baulinienfestlegungsplan an der Jakob-, Dürrbeund-, u. Marienstraße (3018)
  - Lageplan vom 01.06.1949
  - Genehmigt am 27.06.1949
  - den Bebauungsplan Jakobstraße/Lindenstraße (711)
  - Lageplan vom 12.10.1989
  - Inkraftgetreten am 26.10.1989
- ### 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)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - Materialien und äußere Gestaltung**
    - 1.1.1 Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zumindest extensiv zu begrünen. Ökologisch gleichwertige Dachaufbauten (z.B. intensiv begrünte Dachterrassen) oder Dachaufbauten, die auf andere Weise ökologisch wirksam sind (innovative Sonderbauformen und Materialien, solare Nutzung) können ausnahmsweise zugelassen werden.
    - 1.1.2 Die Dachneigung und die Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich auszuführen.
    - 1.1.3 Als Dachdeckung für geeignete Dachflächen sind nur naturrote bis rotbraune und grauschwarze Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig. Eine Begrünung ist ebenfalls zulässig.
  - Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
    - 1.2.1 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen eine maximale Länge von 50% der Länge der traufseitigen Außenwand einnehmen. Die Höhe darf vertikal gemessen zwischen Dachfläche und Oberkante Dachaufbau (Spornen) max. 1,50 m betragen. Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m und zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachstuhl) mindestens 0,80 m (wagrecht gemessen) betragen.
    - 1.2.2 Technische Aufbauten müssen um mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
- Werbeanlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
  - 2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Dachoberkante zulässig.
  - 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 m<sup>2</sup> überschreiten (Großflächenwerbung), unzulässig.
  - 2.3 Sofern die Werbeanlagen von mehreren Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

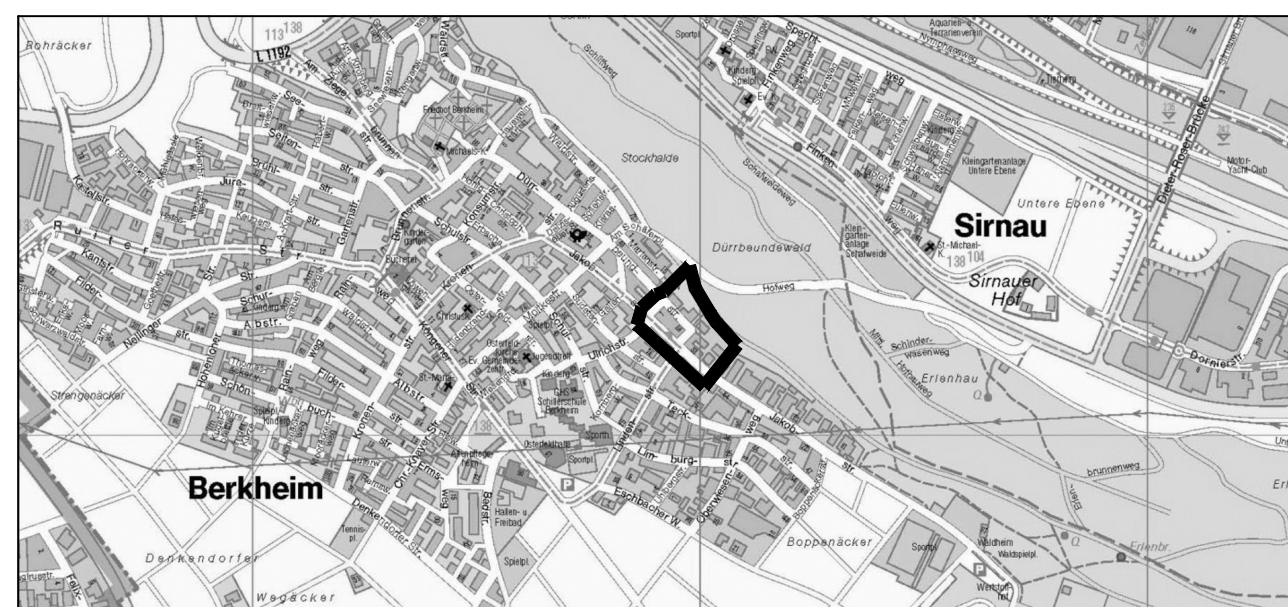
- Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
  - 3.1 Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzusichern.
  - 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
  - 3.3 Pkw-Stellplätze und Stauraum vor Garagen, soweit diese nicht überdeckt sind, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rassenfugen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasenfugenpflaster, Schotterterrassen) 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 Wasserabflüssen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten. Für die Stellplatzflächen und deren Zufahrten, die mit offengründigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungens sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann.
  - 3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern über 1,0 m sind unzulässig. Ausnahmen können, wenn es die topographischen Gegebenheiten erfordern, zugelassen werden.
  - 3.5 Im Mischgebiet (MI) sind entlang von öffentlichen Flächen 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 Pflanzenabstand 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.
  - 3.6 Im eingeschränkten Gebiet (GEE) sind entlang von öffentlichen Flächen Einfriedungen in Form von Hecken oder von Metallzäunen in Verbindung mit Hecken bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Dabei müssen die Metallzäune um mindestens 0,5 m von der Grenze zurückversetzt sein.
- Außenantennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
  - 4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
- 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 Rechtsgrundlagen
- Landesbaurechtung 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).



## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN JAKOBSTRASSE / DÜRRBEUNDSTRASSE

IM PLANBEREICH 46 "BERKHEIM"  
Hauptgruppen: 28.05.2015  
gez. Daniel Fluhrer  
Lfd. Stadtbaudirektor



|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Auslage</b>           | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2015 bis 16.10.2015 |
| <b>Satzungsbeschluss</b> | Gemeinderat am 22.02.2016 TOP 5                                  |
| <b>Ausfertigung</b>      | Esslingen am Neckar, den 22.04.2016                              |
| <b>In-Kraft-Treten</b>   | Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 28.04.16, Nr. 98     |

gez. W. Wallbrecht  
Bürgermeister