Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,6 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, hier: Fußweg

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

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

i — Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind

Sonstige Festsetzungen

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

Anforderungen an die Gestaltung

SD — Satteldach

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

Esslingen am Neckar, den 01.02.2016
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt

gez. Benzel

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 Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
- Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen;
- Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

1.2 Im Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Im Einzelfall können weitere Überschreitungen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Grundfläche zugelassen werden, wenn die weiteren Flächen wasserdurchlässig und begrünt oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO).

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

3.1 Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise, aber ohne Beschränkung der Gebäudelängen.

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

4.1 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, insbesondere die hier maßgebliche Tabelle 6 der Ziffer 6.3, hingewiesen (siehe Hinweis 7 unter "C Hinweise").

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

5.1 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die nicht überbaubaren 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.

5.2 **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 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.
Die Dachbegrünung muss eine Wasserauffnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

5.3 **Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume und Sträucher**
Auf den mit Pflanzbindung festgesetzten Flächen ist die Bepflanzung dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen oder durch standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze zu ersetzen.

B Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Flurstücke 14241, 14244/1, 14244/2, 14247 und 14250 sind Teil frühmittelalterlicher Gräber (Denkmal der Vor- und Frühgeschichte) und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

C 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. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Sollte an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten werden, regt das Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Denkmalpflege an, um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, frühzeitig im Vorfeld von der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchzuführen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen findet man unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

2 **Geotechnik/Baugrunduntersuchungen**
Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

3 **Grundwasser**
Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

4 **Hochwasserschutz**
Gemäß den geltenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg (Stand 2013) liegt der überwiegende Teil des Plangebiets in einem Bereich, der bei Extremhochwasser überflutet sein kann (HQ extrem).
Außerdem liegt der Planbereich im Einflussbereich des Neckarhochwassers (Druckbereich). Es wird angeregt, bei der weiteren Planung die möglichen Hochwasserrisiken zu minimieren, z. B. durch Höherlegung der EFH und durch hochwasserangepasste Bauweise.
Auf die Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge", herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, wird hingewiesen.
Die geltenden Bestimmungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in hochwassergefährdeten Bereichen sind einzuhalten.

5 **Bodenschutz, Altlasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt es mehrere Flächen, die auf Grund von früheren Nutzungen im Bodenschutz-Kataster des Landkreises Esslingen als so genannte B-Fälle klassifiziert sind („B-Fälle": Grundstücke, bei denen im Falle einer Umnutzung oder bei Abbruch und Erdarbeiten ein Untersuchungsbedarf besteht):

- Obertürkheimer Straße 62 (von 1933 bis 1993 Chemiefaser-, Gummi- und Kunststoffproduktion, heute teils gewerbliche Zwischennutzungen, ansonsten Leerstände/Brachen)
- Obertürkheimer Straße 70/72 (1959 bis 1989 Tankstelle, heute Kfz-Prüfstelle)
- Rosenstr. 101 (ehem. Teilfläche der Tankstelle Obertürkheimer Str. 70/72, heute Wäscherei)

Erd- und Aushubarbeiten sowie Umbaumaßnahmen sind auf diesen Grundstücken gutachterlich zu begleiten, damit evtl. anfallende, nicht frei verwertbare Bodenbestandteile und Baustoffe separiert und ggf. gesondert entsorgt werden können.

6 **Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

7 **Richtlinien**
Die VDI 2719 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.
Zudem kann die VDI 2719 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

D Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Obertürkheimer Straße - Lerchenbergstraße - Halbergstraße (592)
  Lageplan vom 12.06.1973/27.03.1974
  Inkrafttreten am 14.03.1974

E 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 Für die Dachform und –neigung des Hauptgebäudes gilt:
SD = Satteldach 35° – 45°

1.1.2 Die Dachneigung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzusehen.

1.2 **Dachdeckung**
1.2.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur naturrote bis rotbraune und betongraue bis grauschwarze Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig. Eine Begrünung ist ebenfalls zulässig.

1.2.2 Dächer sind mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813 unter dem Wert 45 GU auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen.

1.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
1.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht breiter sind als die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand und allseits von Dachfläche umschlossen sind.

1.3.2 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

1.3.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel, und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

1.3.4 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,50 m sein.
Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 0,8 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

1.4 **Materialien und äußere Gestaltung**
1.4.1 Großflächige reflektierende Strukturen wie metallische Fassadenverkleidungen und die Gestaltung der Außenflächen baulicher Anlagen mit grellen Farben sind nicht zulässig (Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813 unter Wert 45 GU).

1.4.2 Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 **Allgemeine Anforderungen**
2.1.1 Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

2.1.2 Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung.

2.2 **Werbeanlagen auf den Fassadenflächen**
2.2.1 Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m² überschreiten (Großflächenwerbung), sind unzulässig.

2.2.2 Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Fassaden darf je Gewerbegrundstück pro angefangene 20 m Straßenfrontlänge eine maximale Fläche von 3 m² Fläche nicht überschreiten. Werbeanlagen an der Außenwand der Gebäude sind bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

2.3 **Gemeinschaftswerbeanlagen/Stelen**
2.3.1 Freistehende Werbeanlagen sind nur als Gemeinschaftswerbeanlagen/Stelen zulässig.

2.3.2 Befinden sich mehrere Stätten der Leistung in einem Gebäude, sind deren Werbeanlagen auf einer Gemeinschaftsanlage zusammenzufassen. Im Bereich von Zufahrten/Eingängen ist eine frei stehende Gemeinschaftswerbeanlage der im Plangebiet ansässigen Betriebe mit maximal 1,5 m Breite und 2,5 m Höhe zulässig. Diese muss einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sofern sie nicht direkt an der Fassade angebracht ist.

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 Standplätze für 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, 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, Zufahrten und Stauräume vor oberirdischen Garagen (mit Ausnahme von Ein-/Ausfahrten der Tiefgaragen), sind, soweit diese nicht überdeckt sind, mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen, einzusäen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainfugensteinen ist nicht zulässig.

3.4 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfangrinnen über die eigene Grundstückseinmündung in den öffentlichen Abwasserkanal zuzuleiten.

3.5 Stützmauern sind unzulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind unzulässig.

3.6 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen 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.
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 Hinweise

Die DIN EN ISO 2813 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.
Zudem kann die DIN EN ISO 2813 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

D 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
STADTPLANUNGSAMT

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

944

OBERTÜRKHEIMER STRASSE/ WEINSTRASSE (SÜDLICHER TEIL)

Stadtteil 92 "Mettingen Ost"

gez. Ratzer
Stadtplanungsamt

06.06.2019

Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	27.02.2017
	bis	31.03.2017
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am 22.07.2019 , TOP	11
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	29.07.2019

gez. W. Wallbrecht
Bürgermeister

In-Kraft-Treten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom	22.08.2019 , Nr. 194