

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)
- 1.1

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1

Von den nach § 4 (2) 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgenommen:
a) Schank- und Speisewirtschaften
b) Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.1.2

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Gemeinbedarfsfläche wird mit der Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘ festgesetzt.
2.

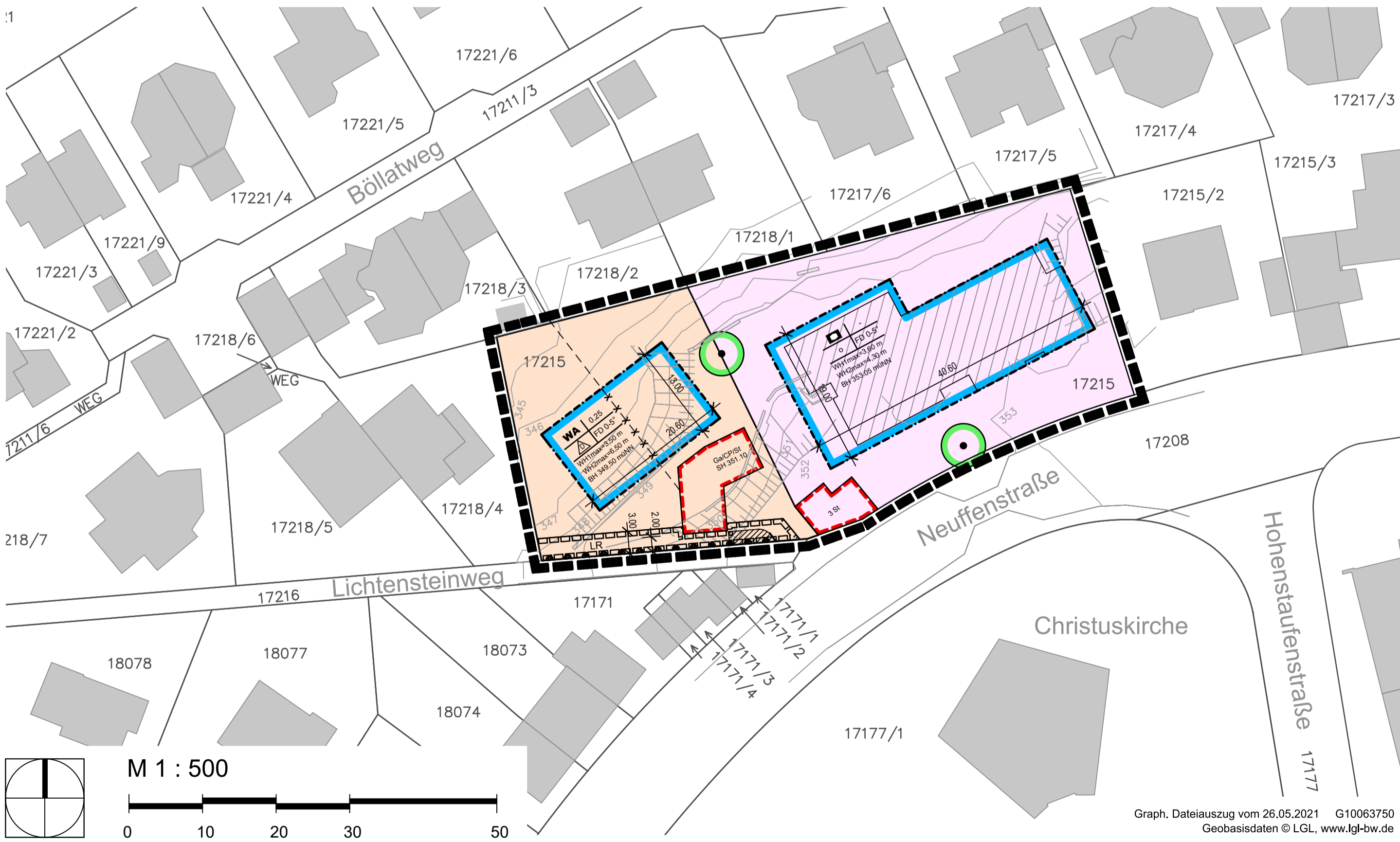
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)
- 2.1

Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 (2) BauNVO als Maximum festgesetzt.
- 2.2

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird tal- und bergseits gemäß Planeinschrieb durch maximale Wandhöhen begrenzt – gemessen von der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BH) bis Oberkante Abdeckung der obersten Attika:

max. Wandhöhe	talseits WH1	bergseits WH2
- auf WA-Fläche	3,50 m	6,50 m
- auf Gemeinbedarfsfläche	3,60 m	4,30 m

Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Aufbauten und Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden
Das Dachgeschoss ist von der talseitigen Hauswand um mind. 3,50 m zurückzusetzen.



Zeichenerklärung

- WA

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteil Nr. A.1.1) (§ 4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Sozialen Zwecken dienende Einrichtung: Kindergarten

3.

Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Bezugshöhe (BH) = die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) bezogen in Meter über Normalnull siehe Planeinschrieb.

BH auf WA-Fläche	BH auf Gemeinbedarfsfläche
349,50 m ü NN	353,05 m ü NN
- 3.2

Höhenlage der Stellplätze und Garagen (SH) bezogen auf Normalnull siehe Planeinschrieb.
4.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO); gemäß Planeinschrieb; im WA ist nur ein Doppelhaus zulässig.
5.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.
6.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Baugrenzen auszurichten.
7.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet können bis max. 15 m² umbauter Raum je Grundstück zugelassen werden. Mit Gartengerätehütten ist von öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
8.

Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind offene und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind offene Stellplätze nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
9.

Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Die Aufstellung von Müllcontainern im WA ist nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.
10.

Zufahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

max. Wand- / Gebäudehöhe bezogen auf Bezugshöhe

0,25
WH1max /
WH2max
- Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bezugshöhe = max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

SH

Höhenlage der Stellplätze und Garagen in Meter über Normalnull

11.

Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser, Anlage von Retentionszisternen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen sowie von Belagsflächen ist mit einem Rückhaltvolumen von 35 Liter/m² Belagsfläche bzw. Dachfläche in flachen, max. 0,35 Meter tiefen Verdunstungs- und Versickerungsmulden zurück zu halten, temporär zu speichern und für die Umgebungsbauung schadlos zu versickern. Das über Dachbegrünung generierte Retentionsvolumen kann hierauf angerechnet werden. Alternativ ist das Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und zeitlich verzögert in die Mischwasserkanalisation abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 35 Liter/m² Belagsfläche bzw. Dachfläche betragen. Das in den Retentionszisternen zwischengespeicherte Niederschlagswasser ist über einen gedrosselten Ablauf (Retentionsdrossel) in den Mischwasserkanal abzugeben. Je 250 m² versiegelter Objektfläche ist ein maximaler Anschlusswert von 2,5 l/s zulässig. Für Ausnahmesituationen ist generell für Verdunstungs- und Versickerungsmulden und Retentionszisternen ein Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation vorzusehen. Die Gesamteinleitung in den Kanal ist auf 10 l/s*ha zu drosseln. Sollten Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung „Anzeigepflichten“ die Eigentümer der geplanten Immobilie verpflichtet, die Retentionszisternen, die zur Entnahme oder Absage von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat und die im Haushalt zusätzlich zu der Trinkwasserinstallation installiert sind, unverzüglich der Stadt anzuzeigen.
12.

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im zeichnerischen Teil festgesetzt ist ein Leitungsrecht (LR) zu Gunsten der Netze BW und der Stadtwerke Esslingen.
13.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 13.1

Pflanzgebot für Dachbegrünung
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind 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 Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis).

Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünung sind aufgeständert auszuführen, so dass die Funktionsfähigkeit der Begrünung nicht beeinträchtigt wird, die Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau nicht unterschritten wird und die Verdunstungsleistung des

- Abgrenzung Art oder Maß der Nutzung

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedliche Festsetzung, hier: BH = Bezugshöhe
- Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offene Bauweise

nur Doppelhaus zulässig
- Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garage / Carport / Stellplatz
- Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht
- Pflanzgebot und Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A.13.2)
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdach (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A.1.1)

zulässige Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. A.1.1)
- Sonstige Festsetzungen

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

Fläche für Abfallbehälter
- Sonstige und nachrichtliche Pliandarstellungen

Höhenlinien mit Höhenangabe und Böschung

Bestandsgebäude innerhalb / außerhalb des Geltungsbereichs
- Stadtplaner:

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Breuninger
Freier Architekt und Stadtplaner SRL
Rebhalde 37, 70191 Stuttgart, Tel. 0711-257 87 17

- begrünten Dachs gewährleistet bleibt (0,35 m Mindesthöhe der Solarpaneele am tiefsten Punkt).
- 13.2

Pflanzbindung für Einzelbäume
Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch großkronige, standortgerechte, stadtklimatisch angepasste Laubbäume, die auch als Insektennährgehölze geeignet sind zu ersetzen. Der Mindeststammumfang für die Nachpflanzung beträgt STU 18-20 cm.
- B

Hinweise
1.

Planungsgrundlagen
Für das Plangebiet liegt der Stadt Esslingen eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“ vom 02.08.2019 vor.
2.

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.
3.

Verwendungsverbot für Brennstoffe
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.
4.

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.
5.

Grundwasserschutz
Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung ist durchzuführen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Land-

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Außenwände der Gebäude im WA sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- 1.1

Dacheindeckung, Dachform, Dachneigung
Dächer für Haupt- und Nebengebäude gemäß Planeinschrieb:
Dachform Flachdach (FD)
Dachneigung FD 0° - 5°
FD: extensive Dachbegrünung (s. Textteil Planungsrechtliche Festsetzungen A.13.1)

Bei Flachdächern müssen Solaranlagen um mindestens 1,5 m von der Außenkante des Gebäudes zurückgesetzt werden. Die Höhe der Solaranlagen wird auf 1,5 m beschränkt.
- 1.2

Außenwände
Bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sind Verkleidungen aus Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten sowie stark reflektierende bzw. spiegelnde Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben) nicht zulässig.
2.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 2.1

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.3

Werbeanlagen, deren Flächen 1 m² überschreiten, 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

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die nicht überbauten bzw. nicht mit Belägen befestigten Flächen sind als Grünfläche/Vegetationsfläche anzulegen, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.2

Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen
PKW-Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen, zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten.

Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist,

- ratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.
6.

Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Psilonotenton-, der Angulatensandstein- und der Arienkalk-Formation, welche teilweise von Lösslehm überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens im Bereich des Lösslehms und der Psilonotenton-Formation ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist im Bereich der Arienkalk-Formation zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifen, des sulfathaltiges Grund- und Schichtwasser führen. Im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens ist eine ingenieurgeologische Beratung, insbesondere zur Ölschieferthematik, einzuholen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen sind bei allen Bauvorhaben im Plangebiet durchzuführen.
- C

Aufgehobene Vorschriften
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich insbesondere folgende Vorschriften außer Kraft:
der Bebauungsplan Böllatweg (669)
Lageplan vom 01.04.1985
In Kraft getreten am 15.05.1986
- D

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfänggrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.
- 3.3

Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (Standplätze für Abfallbehälter) sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 3.4

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen, als Mauern 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.
- 3.5

Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Ansichtshöhe von max. 1,0 m zulässig; höhere Geländesprünge sind in mehrere jeweils zueinander zurückversetzte Mauern aufzuteilen, deren einzelne Ansichtshöhe nicht höher als 1,0 m sein darf, die um jeweils min. 0,5 m zueinander versetzt und deren Absätze bepflanzt sein müssen.
- 3.6

Sichtschutzelemente
Seitliche Sichtschutzelemente entlang von Terrassen sind bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.
4.

Genehmigungspflicht baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände bedürfen abweichend von § 50 Abs. 1 i. V. m. Anhang zu § 50 Abs. 1, Ziff. 12 b) LBO einer Genehmigung.
- B

Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- C

Rechtsgrundlagen
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- auslage

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 01.10.2021
- Satzungsbeschluss

Gemeinderat am 19.12.2022, TOP 12
- Ausfertigung

Esslingen am Neckar, den 30.01.2023
- Inkrafttreten

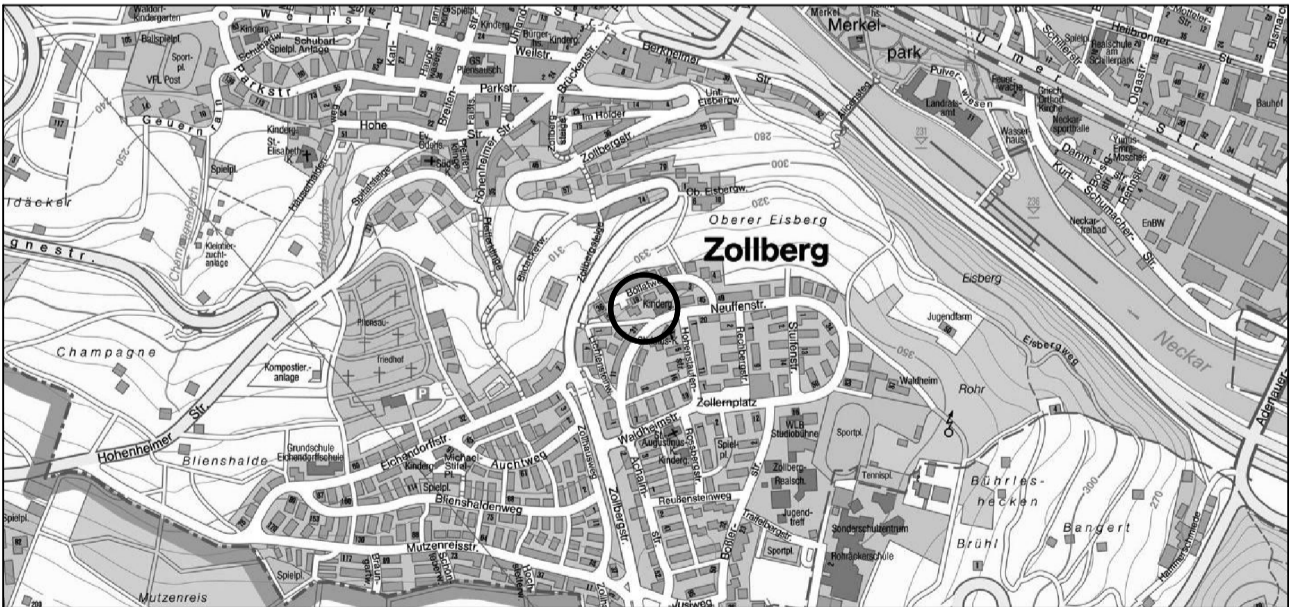
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Esslingen am Neckar vom 17.02.2023 Nr. 6
- gez. H.-G. Sigel
Bürgermeister

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

NEUFFENSTRASSE 35-39

Stadtteil 72 "Zollberg" gez. Fricke
Plandatum 10.02.2022 Stadtplanungsamt



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 01.10.2021
i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.04.2022 bis 11.05.2022
Satzungsbeschluss Gemeinderat am 19.12.2022, TOP 12
Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 30.01.2023

Inkrafttreten Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Esslingen am Neckar vom 17.02.2023 Nr. 6
gez. H.-G. Sigel
Bürgermeister