

Textteil

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Adlerstraße 2 und 2/1“ Stadtteil 11 „Innenstadt Mitte“

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)
Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Vorhabengebiet „Wohnen“ gem. §12 (3) BauGB festgesetzt. Im Vorhabengebiet „Wohnen“ sind Wohnungen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Arztpraxen, Räume für freie Berufe und Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

2.2 Firsthöhe und Traufhöhe

Die mit FH/GH und TH/THG festgesetzten First-, Gebäude- und Traufhöhen sind maximale Höhen.

3 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

3.1 Garagen, Gebäude für Technik, Müll und Fahrradabstellplätze sind nur in der mit NG bezeichneten Fläche zulässig.

3.2 Offene Stellplätze sind nur in der mit ST bezeichneten Fläche zulässig.

3.3 Auf der mit DP bezeichneten Fläche ist nur ein offener Stellplatz oder ein offener, versenkbarer Doppelparker (Parkliftsystem ohne Dach und Wände) zulässig.

3.4 Auf der mit GT bezeichneten Fläche ist die Rekonstruktion der historischen, eingeschossigen Gartenhütte zulässig.

4 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

4.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind nichtfruchtende, hochstämmige Zierrösbäume mit einer Mindestpflanzgröße SU 18/20 zu verwenden. Auf den un bebauten Freiflächen sind zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten mindestens zwei hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten mit einer Mindestpflanzgröße SU 16/18 zu pflanzen, daumnd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Pflanzgebot für Dachbegrünung

Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. 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 erforderlich).

B Hinweise

1 Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Kulturdenkmals „Hochmittelalterliche Siedlung, staufische Stadt, Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Reichstadt“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 11M). 1995 wurden bei Bauarbeiten auf der benachbarten Parzelle Adlerstraße 4 Baustrukturen und zahlreiche Keramikfunde einer pflanzbegrenzteten Vorgängerbauung angetroffen. Bei Bodeneingriffen in dem bislang weitgehend ungestörten Bereich ist daher mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zur Besiedlungs- und Stadtgeschichte Esslingens – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG heimatgeschichtlicher und wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung - zu rechnen. Aufgrund des, nach Ausweis historischen Planmaterials bisher weitgehend ungestört überlieferten Areals und nach vorliegenden Daten der 2019 innerhalb des Geltungsraums durchgeführten geologischen Erkundung (RKS), sind grundsätzlich gute Voraussetzungen für den Erhalt archäologischer Substanz hier gegeben.

Gebäudeabbrüche dürfen zunächst nur bis auf Erdgleiche erfolgen. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine archäologische Untersuchung vorgesehener Baufenster sowie aller durch Leitungsbau oder sonstiger Bodeneingriffe betroffener Areale erforderlich.

Im Übrigen (auch für die Durchführung der vorgesehenen Abbrucharbeiten) wird ausdrücklich auf die Beachtung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG zum Umgang mit zufälligen Funden hingewiesen. Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

2 Verwendungsverbot für Brennstoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Satzung über die

beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

3 Zulässigkeit von Antennenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die Zulässigkeit von Antennenanlagen im Bereich der historischen Altstadt“ vom 12.01.1994

4 Gestaltungsfibel

Die Gestaltungsfibel für die Esslinger Altstadt gibt erläuternde Hinweise für die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen.

5 Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit dem 04.08.2001 rechtsverbindlich ist. Damit ist das Orts-, Platz- und Straßenbild dieses Bereiches unter Gesamtanlagenschutz gestellt im Sinne des §19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Innerhalb der Gesamtanlage ist für Änderungen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Der Denkmalpflegerische Wertepan in der Denkmaltopographie Esslingen, der derzeit als Entwurf vorliegt, ist zu beachten.

6 Hochwasser

Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist der Planbereich von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) geschützt und würde nur bei einem sogenannten extremen Hochwasser (HQ extrem) überflutet. Bei dem von extremem Hochwasser betroffenen Bereich handelt es sich um Risikogebiete nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz, in denen bauliche Anlagen dem Hochwassererisiko angepasst errichtet werden sollen.

Bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) ergibt sich aufgrund der Nähe zum Neckar ein Druckwasserbereich und es ist nicht auszuschließen, dass sich ein relativ hoher Grundwasserspiegel einstellt. Vor dem Wehr am Wasserhaus in den Pulverwiesen wird der Wasserspiegel bei einem HQ 100 mit 236,56m über NN prognostiziert. Bis zu dieser Höhe könnte in etwa auch der Grundwasserspiegel steigen. Damit sind zumindest die unterirdischen Teile von Gebäuden grundwassergefährdet. Für den HQ Extrem-Fall wird eine Wasserspiegellage von 238,6m ü. NN prognostiziert.

Auf die Hochwasserschutzfibel Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefahrenen Gebieten, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefahrenen Stoffen (VAWS) nach §80 Wassergesetz (WG) von Baden-Württemberg in hochwassergefahrenen Bereich sind einzuhalten.

7 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Talablagern des Neckars. Es ist damit zu rechnen, dass das geplante Bauwerk bis ins Grundwasser reicht. Es ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauliche Grundwasseraberknungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasseraberknungen erfordern, sind nicht zulässig.

Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Mit den Antragsunterlagen ist auch ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten vorzulegen. Gebäudeanteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasser dicht und auftriebssicher hergestellt werden.

8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mischigkeit. Mit einem kleinstmögliche deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten, z.B. zum genauen Baugrunderaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2:2010-10 bzw. DIN 4020:2010-12 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9 Richtlinien

Die DIN EN 1997-2:2010-10 bzw. DIN 4020:2010-12 werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die DIN EN 1997-2:2010-10 bzw. DIN 4020:2010-12 über Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.

C Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Kies-/Adlerstraße (673) Lageplan vom 10.05.1985 In Kraft getreten am 11.12.1986.

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S.1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S.313).

Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Adlerstraße 2 und 2/1“ Stadtteil 11 „Innenstadt Mitte

A Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Allgemeiner Gestaltungsgrundsatz

1.1.1 Die Fassaden von Gebäuden sind deutlich erkennbar als tragende Erdschosszone und als flächige Lochfassade in den Obergeschoss auszubilden, dabei muss der Wandanteil in den Obergeschossen größer sein als der Öffnungsanteil. Öffnungen sind als stehende Rechtecke in Art, Proportion, Form und Abmessung am historischen Bestand des Gebäudes und der Umgebung auszurichten.

1.1.2 Die von Fernsichtpunkten, vom öffentlichen Verkehrsraum und von der Nachbarschaft einsehbare Dachlandschaft und ihre Dächer dürfen in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit, insbesondere in Bezug auf Dachform, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe sowie Detaillausbildung, in ihrem Gesamtbild nicht beeinträchtigt werden.

1.1.3 Die zur Verwendung kommenden Materialien und Farben für bauliche Anlagen und Bauteile müssen auf die besondere gestalterische Situation der historischen Altstadtsubstanz Bezug nehmen. Sie sind untereinander abzustimmen. Faserzement-, Kunststoff- und ähnliche Platten oder Schindeln sowie glänzende, reflektierende oder glasierte Oberflächen, grelle und sehr dunkle Farben, grob oder buckelig ausgeführte Putze sind zur Gestaltung der baulichen Anlagen nicht zulässig.

1.2 Gestaltungsregeln

1.2.1 Fassade

Erdschoss Die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Außenwandflächen von Gebäuden sollen auch im Erdschoss einen geschlossenen Wandanteil erhalten. Dabei müssen Eckpfeiler und Mittelpfeiler deutlich ablesbar bleiben.

Obergeschosse und Giebel

Obergeschosse und Giebel sind gestalterisch als Einheit herzustellen. Senkrechte Fensterbänder sind nicht zulässig.

Fenster und Türen

Fenster- und Türöffnungen sind mit Putzfascien auszuführen. Rolllädenkästen sind baulich zu integrieren, Rollläden müssen farblich auf die Fassade abge-

stimmt sein.

1.2.2 Dach

Zulässig sind mittige Satteldächer mit einer Dachneigung im Neubau von 50°. Das Nebengebäude für Parken, Müll, Fahrräder und Technik erhält ein begrüntes Flachdach. Der Neubau Adlerstraße 2/1 erhält auf seiner Südseite einen zweigeschossigen Gebäudeteil mit Flachdach.

Dachüberstand

Satteldächer sind am Ortsgang und an der Traufe mit einem Dachüberstand herzustellen. Die Traufe ist mit vorgehängter, halbrunder metallener Dachrinne, der Ortsgang mit Windbrett, Zahnleiste oder Stellbrett auszubilden. Ortsgangziegel sind nicht zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte, Dachfenster

Dachgauben und Dachfenster müssen von der traufseitigen Außenwand und dem First horizontal gemessen einen Abstand von jeweils mindestens 1,00 m und von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Die Breite aller Dachgauben einer Dachseite darf insgesamt 60% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Dachrinnen sind an den Dachgauben nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachdeckung

Dächer (auch Dachaufbauten) sind mit Tonziegeln in naturblassener roter Farbe einzudecken.

1.2.3 Andere Bauteile

Balkone

Balkone sind nur auf den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seiten zulässig.

2 Werbeanlagen und Automaten

(§74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

2.1 Allgemeine Grundsätze

2.1.1 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden.

2.1.2 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Senkrecht übereinander stehende Schriftzeichen

- Beklebung oder Verdeckungen von mehr als 15% der Fläche von Schaufenstern und sonstigen Öffnungen an baulichen Anlagen
- Spruchbänder und Fahnen
- Schriften auf Tafeln oder Bändern
- Kästen für Stechschilder, Zeichen, Embleme, Schriftzüge
- Schriften und Zeichen an Vordächern und Markisen
- Selbstleuchtende Transparente
- Für Anschlässe bestimmte Werbeanlagen über 0,5 m² Größe, ausgenommen Liftaßsaulen.

2.2 Gestaltungsregeln

2.2.1 Ort der Anbringung und Anzahl der Werbeanlagen und Automaten

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdschosses oder der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

- Je Betrieb oder Institution ist an jeder Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig. Zusätzlich kann ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem oder Stechschild zugelassen werden. Werbeanlagen für verschiedene Geschäfte oder Institutionen an einem Gebäude sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.

- Automaten sind nur in Laden- und Hauseingängen, Hofeinfahrten oder Passagen sowie als integrierter Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig.

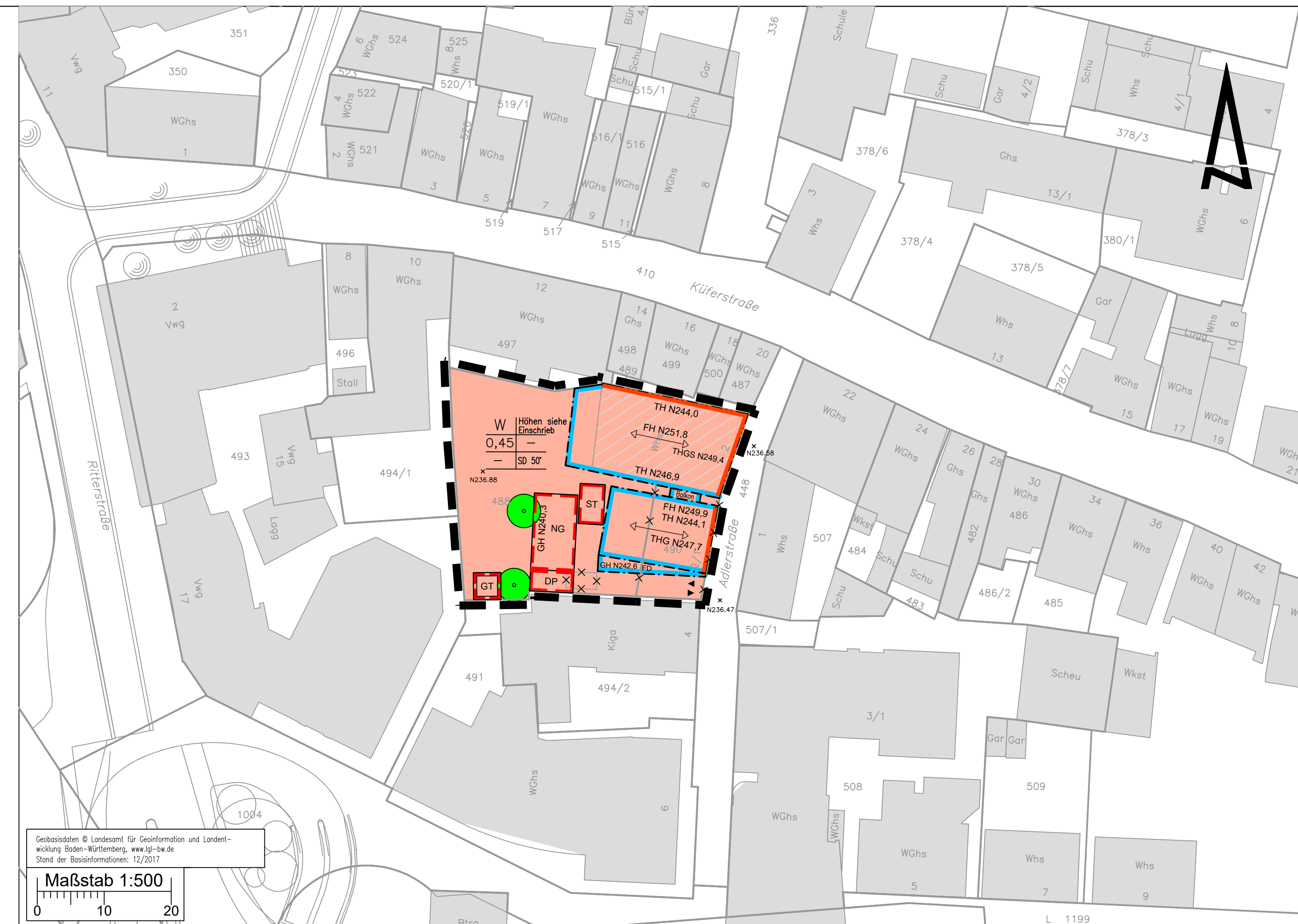
2.2.2 Gestaltung der Werbeanlagen

- Schriftzüge sind mit Einzelbuchstaben in horizontaler Anordnung auszuführen. Der Corpus der Schrift darf max. 30 cm hoch sein; bei Worten, die aus firmenbezogenen Gründen nur aus Großbuchstaben bestehen, sind Buchstabenhöhen bis 40 cm zulässig. Größere Höhen können zugelassen werden, wenn 1/3 der Höhe der Anbringungsfäche nicht überschritten wird. Die Schriftzüge dürfen in der Breite max. 2/3 der freien Wandfläche einnehmen. Einzelbuchstaben in künstlerischer Ausführung aus Metall und aufgemalte Schriften können höher ausgeführt werden.

- Stechschilder dürfen eine Höhe von max. 90 cm und eine Ausladung von max. 120 cm nicht überschreiten (Schilmdmaß).

- Embleme und Zeichen dürfen eine Höhe von max. 50 cm, eine Breite von max. 50 cm und eine Tiefe von max. 15 cm nicht überschreiten.

- Glänzende, reflektierende, grelle oder sehr dunkle Farben und Materialien und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.



Planzeichen:

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

Table with 2 columns: Symbol (W) and Description (Vorhabengebiet „Wohnen“ (§ 12 (8) BauGB) (siehe Textteil Nr. A.1))

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

Table with 2 columns: Symbol (Green circle) and Description (Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil Nr. A.4.1))

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) (siehe Textteil Nr. A.2)

Table with 2 columns: Symbol and Description (0,45 Grundflächenzahl, TH N246,9 Max. Traufhöhe, THG N247,7 Max. Traufhöhe Giebeln, THGS N249,4 Max. Traufhöhe Giebeln Südseite, FH N251,8 Max. Firsthöhe, SD 50° Satteldach mit 50° Neigung, FD Flachdach, GH N240,3 Max. Gebäudehöhe)

Sonstige Planzeichen (nachrichtliche Hinweise)

Table with 2 columns: Symbol (Dashed line, Triangle, X, Shaded area, X) and Description (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB), Ein- und Ausfahrt zum Garten, Abzubrechende Gebäude, Bestehend bleibendes Gebäude, Höhe über NN (neues System))

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol (Red dashed rectangle, Red dashed rectangle, Red dashed rectangle, Red dashed rectangle) and Description (Überbaubare Fläche für Garage, Technik im UG, Fahrräder, Müll, Überbaubare Fläche für Doppelparker, Überbaubare Fläche für Stellplätze, Überbaubare Fläche für Gartenhütte)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol (Blue outline rectangle, Blue outline rectangle, Blue outline rectangle) and Description (Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Baulinie, Nicht überbaubare Grundstücksfläche)

Bearbeiter: Vermessungsbüro Joachim sigmund, Am Markt 11, 73271 Pfaffingen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Adlerstraße 2 und 2/1 954

Stadtteil 11 "Innenstadt Mitte" Platdatum 30.10.2020 gez. W. Ratzler Stadtplanungsamt

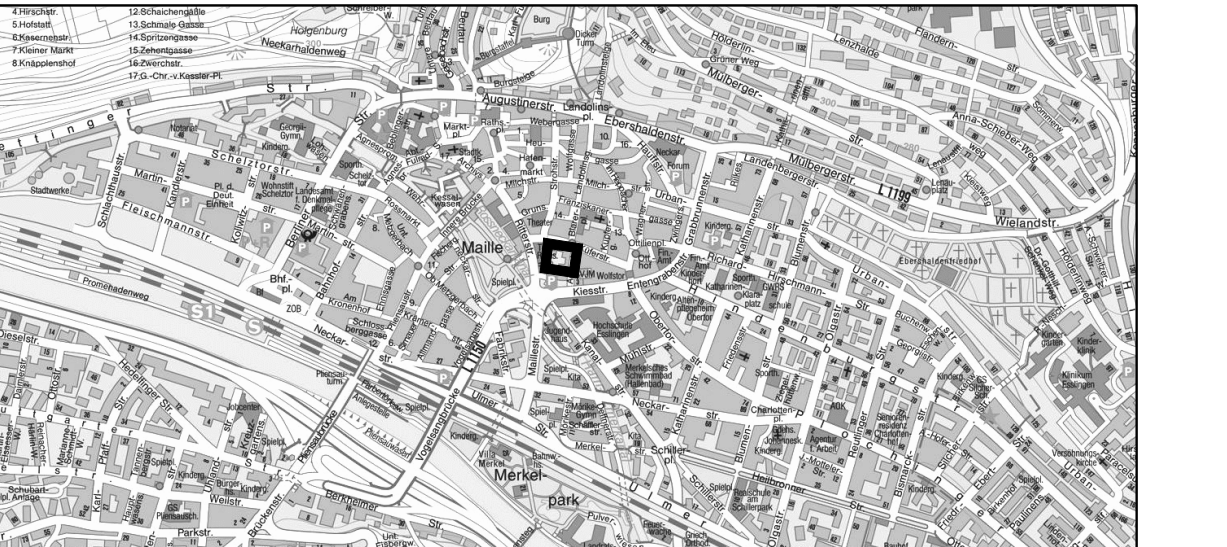


Table with 2 columns: Auslage (1. Auslage, 2. Auslage), Datum, and Content (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2021 bis 01.04.2021)

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 17.05.2021, TOP 10 Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 7.6.2021

In-Kraft-Treten: gez. W. Wallbrecht Bürgermeister, Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 17.06.2021, Nr. 136