



Textteil

zum Bebauungsplan Neuffenstraße 35-39
Stadtteil 72 "Zollberg"
2. Entwurf vom 10.02.2022

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.

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 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 m³ 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.

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 Rückhaltevolumen 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 Umgebungsbebauung 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, die 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 begrüntes 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 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.

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 Landratsamt 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 Arietenkalk-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/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich des Lösslehms und der Psilonotenton-Formation ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist im Bereich der Arietenkalk-Formation zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes 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).

Bearbeitung:

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung, Stuttgart