

## Textteil

zum Bebauungsplan Breite / Oberer Brühl  
Stadtteil 71 "Pliensauvorstadt"  
Entwurf vom 24.02.2020

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

#### 1 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

- 1.1 Auf den „Flächen für die Landwirtschaft“ sind Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB nicht zulässig.  
Landwirtschaftliche Gewächshäuser gemäß Anhang Abs. 1d zu § 50 Abs. 1 LBO sind zulässig.
- 1.2 Ausnahmsweise sind auf den „Flächen für die Landwirtschaft“ auf den mit A (Landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich) festgesetzten Flächen bauliche Vorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig.

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

- 2.1 Die auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Anlage 2 zu § 33 Abs. 1 befindlichen Biotope sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

#### 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 3.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Esslingen am Neckar) zu belastenden Flächen (lr 1) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.
- 3.2 Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung. Innerhalb der mit Leitungsrecht (lr 2) bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 20 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind dem Leitungsträger zur Prüfung vorzulegen. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o. ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag und Baum- oder Strauchanpflanzungen nicht gestattet. Die Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen.

Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden.

## B    Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 1    **Landschaftsschutzgebiet**

Die mit "L" gekennzeichneten Bereiche unterliegen der Verordnung des Landratsamtes Esslingen über das Landschaftsschutzgebiet "Esslingen" vom 16.07.1990.

## C    Hinweise

### 1    **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.

### 2    **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Hassberge-Formation (Kieselsandstein) und/oder der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel) erwartet.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen. In diesem Fall ist die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens durchzuführen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie gege-

benenfalls von Sulfatgesteinslösung im Untergrund ist von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand zu nehmen.

Im Rahmen von baurechtlichen Verfahren sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro durchzuführen.

### 3 **Grundwasserschutz, Entwässerung**

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibungen sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung ist durchzuführen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwassersenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

Zu jedem Baugenehmigungsverfahren ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

### 4 **Hochwasser**

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (HWGK BW, Stand 2016) liegt der Planbereich im Einflussbereich von Neckarhochwasser. Es besteht ein Schutz bis zum 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100).

Allerdings besteht bei HQ 100 bei hohem Grundwasserstand ein Gefährdungspotential durch drückendes Wasser.

Im Extremhochwasser (HQ extrem) ist die Fläche als überflutet gekennzeichnet. Bei der Planung der Bauvorhaben sind die möglichen Hochwasserrisiken durch hochwasserangepasste Bauweise zu minimieren, z. B. durch eine entsprechende Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe, durch eine auftriebssichere Bauweise und/oder durch die Ausbildung der Untergeschosse als weiße Wanne.

Auf die Hochwasserschutzfibel *Objektschutz und bauliche Vorsorge*, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Stand: 2016), wird hingewiesen.

Die Bestimmungen der *Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen* (§ 49 - § 51 AwSV) sind in den hochwassergefährdeten Bereichen nach § 65 Wassergesetz (WG) einzuhalten.

### 5 **Übergeordnete Stromversorgung (110 kV-Leitung)**

Voraussetzung für die Errichtung von Bauvorhaben ist die Neuregelung der bestehenden Dienstbarkeit, in der die Art und das Maß des Baukörpers unter Berücksichtigung der Mindestabstände zu den Leitungen und Anlagen sowie evtl. Nutzungsbeschränkungen auf dem betroffenen Flurstück zu regeln sind. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten.

Um die Standsicherheit der Masten nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 10 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht verändert werden, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet werden und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden.

Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 20 m vom nächstliegenden sichtbaren

Mastfundament nicht mit Gebäuden o. ä. bebaut werden. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen möglich ist.

Die Endwuchshöhe von Bäumen und Gehölzen im Schutzstreifen dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten, um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden.

Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u. ä. dürfen, sofern sie im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung geplant sind, nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungsträger errichtet werden.

Leicht brennbare Stoffe dürfen im Leitungsschutzstreifen nicht gelagert werden.

Bei einer Parallelführung langer metallener Strukturen (z. B. Zaun, Metalldach) zur 110-kV-Leitung kann es zu Beeinflussungsspannungen auf dieser kommen. Lange metallene Strukturen sind mit isolierenden Elementen zu unterbrechen und zu erden, um die Schleifenwirkung und damit die Induktion zu vermindern.

Das derzeitige Geländeniveau darf nicht verändert werden (keine Erhöhung).

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

## 6 **Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Richtfunkverbindungen. Bei der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen ist die Verwendung von Kranen oder sonstigen Baufahrzeugen nur bis zu einer Höhe von maximal 23 Metern zulässig. Die maximale Höhe von zulässigen baulichen Anlagen ist ebenfalls auf 23 Meter beschränkt.

## 7 **Verwendungsverbot für Brennstoffe**

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

## D Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt in seinem räumlichen Geltungsbereich insbesondere folgende Vorschrift außer Kraft:

- der Baulinienplan vom Westlichen Stadtteil (Pliensauvorstadt) (9)  
Lageplan vom 21.05.1898  
Genehmigt am 15.03.1899

## E      Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).