



**Planzeichenerklärung:**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

allgemeines Wohngebiet

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

Baugrenze

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 und § 21a BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

+D zusätzliches Nichtvollgeschoss als Dachgeschoss zulässig

0,4 Grundflächenzahl

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

o Offene Bauweise

**Höheanlage der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

EFH max = 246,10 Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Metern über Normalnull

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD Flachdach

**Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß Textfestsetzung Punkt 6**  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

i besondere Maßnahmen gegen Verkehrslärmimmissionen gem. textlichen Festsetzungen Punkt 6 notwendig

**Pflanzgebote**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzung von Hecken

Anpflanzung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.4, 21 und 24 sowie Abs.7 BauGB)

TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Rad Umgrenzung von Flächen für Fahrradabstellplätze

Müll Umgrenzung von Flächen zur Müllunterbringung

Zu-/Ausfahrt Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Nachrichtliche Übernahme**

HQ extrem Linie

Baumquartiere Bestand

**Nutzungsschablone:**

WA	Z= siehe Einschrieb	Art der baulichen Nutzung	Zahl der max. Vollgeschosse
0,4		Grundflächenzahl	
o	FD	offene Bauweise	Flachdach

**Textteil:**

**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**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

**1.1** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

**1.2** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

**2.1** Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Flächen von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) nicht mitzurechnen (§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

**2.2** Höhe baulicher Anlagen:

**2.2.1** Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Z) wird im Plan wie folgt begrenzt:  
bei Z = II+D gilt Hmax = 10,0 m  
bei Z = III+D gilt Hmax = 13,0 m

gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Die angegebene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) kann um maximal 20 cm unter oder überschritten werden.

**2.2.2** Die festgesetzten Maximalhöhen dürfen durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m gemessen an der Oberkante des vertikalen Gebäudeabschnittes (Attika), ausnahmsweise überschritten werden.

**3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m
- Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

**4 Stellplätze, Garagen und Müllstandorte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 14 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGA) zulässig. Außer in der Tiefgarage sind Fahrradstellplätze und Flächen für Müllammelstellen auch oberirdisch auf den dafür ausgewiesenen Flächen (Rad / Müll) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

**5.1** Nisthilfen an Gebäuden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für Vögel und Fledermäuse, CEF-Maßnahmen

Folgende dauerhaften Ersatzhabitate für Brutvögel und Fledermäuse sind an den neu entstehenden Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:  
- 5 künstliche Fledermausquartiere und  
- 3 Vogelnisthilfen  
Nistkästen und Spaltenquartiere sind in Form von besiedelbaren Hohlräumen zur Verfügung zu stellen, dauerhaft sachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Sie sind durch Integration in die Fassade oder in die äußere Fassadenverkleidung herzustellen. Die konkrete Lokalisierung wird in der nächsten Planungssstufe vorgenommen.  
Diese Maßnahmen sind durch Auflage zur Baugenehmigung sicher zu stellen.

**5.2** Monitoring  
Für die CEF-Maßnahmen ist ein 5-jähriges Monitoring durchzuführen, wenn nicht vorher der Erfolg der neuen Quartiere nachgewiesen werden konnte. Das Ergebnis ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

Für die innerhalb der, in der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure Schäfer Schröder Ludwigsburg vom 29.05.2018 gekennzeichneten, Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (2016) zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:  
- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.  
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben. Für den Fall, dass die DIN 4109 (2018) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bereits eingeführt sein sollte, sind die entsprechenden ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 (2018) heranzuziehen sowie der entsprechende Nachweis zu bringen. Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist zum wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile sind durch Berechnungen nach DIN 4109 / VDI 2719 festzulegen.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 29. Mai 2018 (A5861).

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

**7.1 Pflanzung von Bäumen**  
Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.  
Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich nachzupflanzen.  
Alle Bäume in Belagsflächen sind mit Baumquartieren mit geeignetem Substrat und einer Mindestfläche von 10 m² sowie einer Mindestgröße von 10 m³ anzulegen.

**7.2 Pflanzgebot für Einzelbäume 2. Ordnung entlang der Hauptstraße**  
Die Pflanzstandorte für die Bäume können straßenparallel verschoben werden. Bäume sind als Hochstamm mit der Mindestgröße 20 - 25 cm Stammumfang zulässig. Als Baumarten werden empfohlen:  
- Acer campestre 'Huibers Eleganz' - Feldahorn  
- Acer platanoides 'Olmsted' - Spitzahorn  
- Acer platanoides 'Columnare' - Spitzahorn  
- Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Hainbuche  
- Carpinus betulus 'Fastigiata Monument' - Säulen-Hainbuche  
- Carpinus betulus 'Lucas' - Säulen-Hainbuche  
- Fraxinus pennsylvanica 'Summit' - Rotesche  
- Fraxinus ornus 'Louisa Lady' - Blumenesche  
- Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' - Thüringische Säulen-Mehlbeere

Unmittelbar entlang der Hauptstraße sind Bäume gleicher Art und Sorte, gleicher Qualität und Größe zu pflanzen. Um die Zuwegung zu den Gebäuden zu gewährleisten sind die Baumstandorte um maximal 2,0 m parallel zur Straße verschiebbar.  
Die Bäume müssen mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden. Zum Schutz der Kabel in der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein senkrechter Wurzelschutz in Form von Schutzfolie oder Schutzplatten einzubringen.

**7.3 Pflanzgebot für Einzelbäume 2. oder 3. Ordnung auf Tiefgaragendecken**  
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer im Mittel mind. 60 cm starken Erdbeldeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen und zu unterhalten. Die auf der Tiefgarage festgesetzten Bäume sind als Hochstamm mit einer Mindestgröße von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Aufkantung von mindestens 1,0 m über der Tiefgaragendecke herzustellen. Um technisch bedingt auf die Konstruktion der Tiefgarage reagieren zu können sind die Bäume innerhalb eines 5 m Radius des Pflanzgebietes zu erstellen.

**7.4 Pflanzgebot für Einzelbäume 2. Ordnung auf Grünflächen**  
Bäume sind als Hochstamm mit der Mindestgröße 20 - 25 cm Stammumfang zulässig. Als Baumarten werden empfohlen:  
- Malus floribunda - Vielblütiger Apfel  
- Malus 'Everest' - Zierapfel  
- Malus 'Red Splendor' - Zierapfel  
- Malus 'Wintergold' - Zierapfel  
- Prunus cerasifera - Kirsch-Pflaume  
- Prunus serrulata 'Pink Perfection' - Zierkirsche  
- Prunus sargentii - Scharlachkirsche

**7.5 Pflanzgebot für Sträucher und geschnittene Hecken**  
Die entlang der Hauptstraße festgesetzten Hecken sind als geschnittene Hecken von Laubgehölzen zu pflanzen. Zulässig sind einheimische standortgerechte Arten, z. B. Carpinus betulus - Hainbuche und Ligustrum vulgare - Liguster. Pflanzgröße mind. 80-100 cm, Ballenware max. 1,20 m hoch. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Mit Schnitthecken muss ein Pflanzbestand 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. Zum Schutz der Kabel in der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein senkrechter Wurzelschutz in Form von Schutzfolie oder Schutzplatten einzubringen.

**7.6 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. Oberflächlich 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 sich aus dem Rücksprung der Dachgeschosse ergebenden Flächen können bis zu 60 % als Terrasse genutzt werden sofern auf den verbleibenden Grundflächen die Substratstärke entsprechend auf 12 cm erhöht wird. Systemschnitte sind vorzulegen.  
Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mind. 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen. Ein Herstellernachweis ist erforderlich.

**B Hinweise**

**1. Fund von Kulturdenkmälern**  
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

**2. Geotechnik / Baugrunduntersuchungen**  
Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Esslingen liegt im Bereich der seismischen Zone 1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg (LGRB Freiburg, 2005). Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine) erwartet. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. aktuellen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

**3. Grundwasser**  
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen dauernde Grundwasserabsenkungen nicht vorgenommen werden; bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht entstehen. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind beim Landratsamt anzumelden und sind genehmigungspflichtig. Hohe Grundwasserstände sind möglichst entsprechende Vorsichtsmaßnahmen und bauliche Vorkehrungen sind erforderlich. Objektbezogene Beurteilungen der Grundwasserersituation sind erforderlich. Sofern nicht bereits Erkundungsdaten vorliegen, sind entsprechende Erkundungen durchzuführen. Die Erkundungstiefe muss mindestens bis 1 m unter den tiefsten Punkt des geplanten Bauwerks oder, falls Flächendrainagen geplant sind, mindestens 1 m unter das tiefste Drain-Niveau reichen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserschutzbehörde - zu beantragen. Bauteile im Grundwasserschwankungsbereich sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen. Durchlässige Tiefgaragenböden werden aufgrund der Nähe zum Grundwasserspiegel nicht zugelassen. Tiefgaragen sind mit undurchlässigen Bodenplatten auszustatten.

**4. Hochwasser**  
Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist der Planbereich vor einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) geschützt. Der südöstliche Bereich des Plangebiets liegt jedoch innerhalb der Überschwemmungsfläche bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem). Des Weiteren wird auf die neu eingefügten §§ 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG und 78 c WHG hingewiesen. Demnach sind bauliche Anlagen in sogenannten Risikobereichen (u.a. HQ-Extrem-Bereiche) in einer dem Hochwasserrisiko angepasster Bauweise zu errichten. Nach § 78 c WHG ist außerdem die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in derartigen Risikogebieten verboten.

**5. Entwässerung**  
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den verdolten Forstbach ist ein Wassererschließungsverfahren notwendig. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Antrag zur wasserrechtlichen Einleit Erlaubnis vorzulegen. Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept frühzeitig mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

**6. Bodenschutz / Altlasten**  
Aushubarbeiten sind gutachterlich zu überwachen. Kontaminiertes Aushubmaterial ist unter Beachtung der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (14. März 2007) zu separieren und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.  
Sollten im Zuge der Bauausführungen Altlasten bzw. Bodenbelastungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu informieren und zu beteiligen. Der „Bericht zu Untersuchungen auf Altlasten, Abfall, Baugrund und Bausubstanz“ von der Re2area GmbH vom 30.9.2016 liegt der Begründung bei.

**7. Bahnimmissionen / -emissionen**  
Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entscheidungslös zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Straßen und Wegen, Werbung und Zeichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Bahnrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

**8. Bauzeitenregelung aus Gründen des Artenschutzes**  
Die Bauferndrämung mit Gebäudeabriss hat im Zeitraum außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Vögeln, zwischen dem 15. November und dem 28./29. Februar, idealerweise im Anschluss an eine Frostperiode, zu erfolgen. Gehölzrücken sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Hiermit wird davon ausgegangen, dass ein Verstoß gegen §§ 44 ff. BNatSchG, den Vorschriften für besonders und streng geschützte Tierarten, vermieden wird. Dies ist durch Auflage zur Baugenehmigung sicher zu stellen.  
Sollten Gebäudeabriss und Gehölzrücken nicht in dem vorgegebenen Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Objekte vorab von einer Fachperson auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden. Sollten Tiere angetroffen werden, so ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Esslingen abzustimmen.

**9. Schaffung von CEF-Maßnahmen an Bäumen auf Flurstück Nr. 1187 in Esslingen-Zell**  
Folgende Interimsmaßnahmen sind als vorgezogene CEF-Maßnahme in den Bäumen der nahegelegenen städtischen Grünanlage auf Flurstück Nr. 1187 fachgerecht anzubringen und bis zur Fertigstellung der neuen Habitate an den neuen Gebäuden sachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.  
- 5 künstliche Fledermausquartiere und  
- 3 Vogelnisthilfen.  
Montage und notwendige Kontrollmaßnahmen und Monitoring sind durch eine Fachperson durchzuführen. Das Monitoring ist vertraglich zu sichern. Diese Maßnahmen sind rechtzeitig vor der Baufeldräumung vorzunehmen.

**10. Einsehbare Normen und Gutachten**  
Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und Gutachten werden im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Baden, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.  
Zudem können die DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

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

**C Aufgehobene Vorschriften**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:  
- Den Bebauungsplan Westliche Wilhelmstraße / Hauptstraße (712) Lageplan vom 13.06.1988  
In Kraft getreten am 21.12.1989

**D Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Bauinstandsverordnung (BauInStV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017.

**Örtliche Bauvorschriften**

**A Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 74 LBO)

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**1.1** Technische Aufbauten (Aufzugüberfahrten) müssen um mindestens 0,75 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. An den, dem Straßenraum der Wilhelmstraße zugewandten Fassaden sind technische Aufbauten (Aufzugüberfahrten) mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

**1.2** Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1,0 m vom Dachrand und eine maximale Höhe von 1,0 m über der Attika eingehalten wird. Sie sind nur in aufgeständelter Ausführung zulässig.

**1.3** Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind im Mittel mit einer mindestens 60 cm starken Erdbeldeckung auszuführen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen und zu unterhalten.

**2 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**2.1** Zufahrten und Zugänge sind nur mit sickerfähigen Materialien anzulegen. Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke sowie die Oberflächen der unterirdischen Anlagen, die nicht zur Erschließung der Gebäude und als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sind unzulässig. Terrassen mit einer maximalen Größe von 6 qm und Tiefgaragenzufahrten sind zulässig. Die Verwendung von Koniferen sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

**2.2** Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

**2.3** Einfriedungen sind nur als Pflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Maschendrahtzaun bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern und Sockelmauern als Einfriedungen sind nicht zugelassen.

**2.4** Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter auf privaten Grundstücken sind mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusichern. Kompostierplätze dürfen nicht in den straßenseitigen Vorgärten angelegt werden.

**2.5** Pro EG-Wohnung ist jeweils eine bis zu 3,0 m tiefe Terrasse zulässig. Seitliche Sichtschutzelemente sind in einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Anstelle von Sichtschutzelementen sind Gartenschränke in einer Länge von 3,0 m, einer Breite von 0,75 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Sichtschutzelemente und Gartenschränke sind in Material und Farbgebung identisch zu gestalten.

**2.6** Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Forstbach ist eine gedrosselte Einleitung von 10 l/s\*ha vorzusehen. Die dafür notwendige Rückhaltung ist nachzuweisen. Dachbegrünung kann hierbei berücksichtigt, oder das Retentionsvolumen anderweitig gewährleistet werden. An die Regenwasserkanalisation dürfen nur unverschmutzte Flächen, bei denen keine Gefahr besteht, dass wasserschädliche Stoffe in das Gewässer gelangen, angeschlossen werden.

**3 Außenantennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

**3.1** Es ist maximal eine Rundfunk- und Fernsehantenne je Gebäude zulässig.

**4 Niederspannungsfreileitungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

**4.1** Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig

**B Ordnungswidrigkeit**  
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlung gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

**C Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,103).

**Planfertiger:** Re2area GmbH  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen  
Tel. 0711 34585-100  
Fax 0711 34585-70  
www.re2area.com  
info@re2area.com

**STADT ESSLINGEN AM NECKAR**  
STADTPLANUNGSAMT

**Satzung**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB

**Hauptstraße / Flurstück 1172**

Stadtteil 111 "Zell"  
Plandatum 20.02.2019  
Stadtplanungsamt



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018	13.08.2018
	bis	28.09.2018
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am 08.04.2019	TOP 15
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	
		Bürgermeister
In-Kraft-Treten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom	Nr. 135