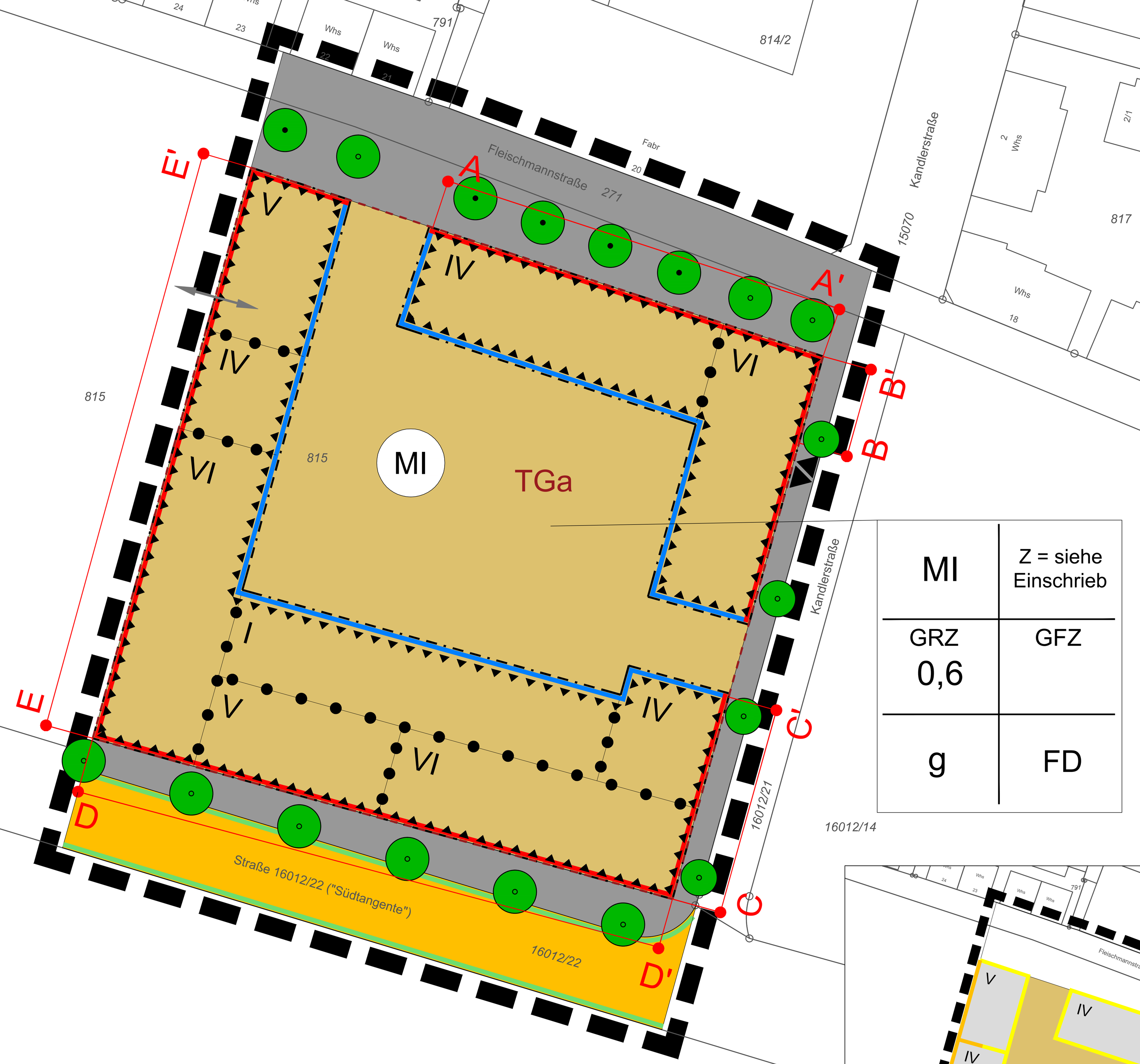
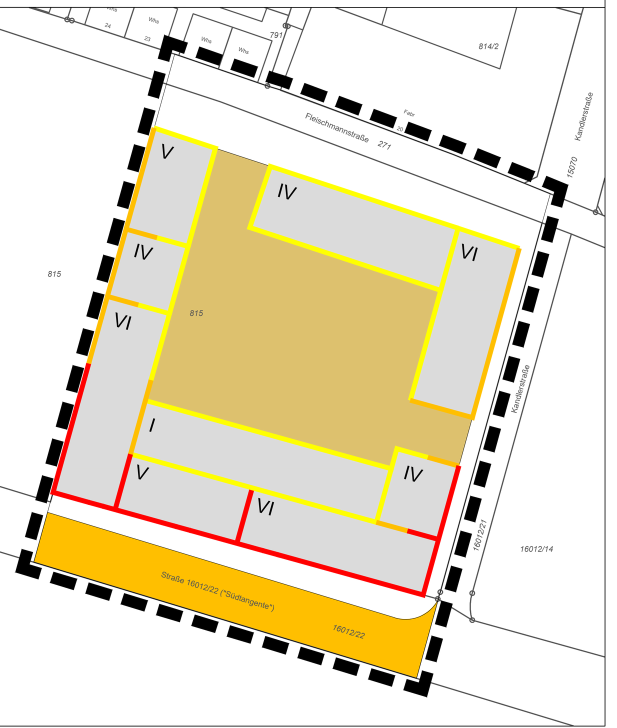


Bahnhof



Teilkarte
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LPB III: 30 bis 35 dB(A)
LPB IV: 35 bis 40 dB(A)
LPB V: 40 bis 45 dB(A)

Maßstab 1:1.000

0 20 40 60

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI Mischgebiete

Aufenthalts- und Fahrfläche

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

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß Textfestsetzung Punkt 4 und Teilkarte Lärmpegelbereiche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von großkronigen Bäumen

Anpflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen

Erhalt von Bäumen

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

TGa Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt

Geplante Verbindung zur Tiefgarage Baublock E

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

A A' Fassadenabschnitte

Nutzungsschablone:

MI	Z = siehe Einschrieb
GRZ 0,6	GFZ
g	FD

Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise g = geschlossen	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 Mischgebiet (MI) werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 600 m² Verkaufsfläche nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.4 Im Mischgebiet sind Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen nicht zulässig (§1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.5 Im Mischgebiet (MI) sind in den Erdgeschossen innerhalb Fassadenabschnitte A-A', B-B', C-C', D-D' und E-E' Wohnungen zum Straßenraum nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs.8 BauNVO).

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

2.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche 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 entweder durch Eintrag von maximalen Gebäudehöhen (Hmax =) im Plan oder wie folgt begrenzt:

bei Z = I gilt Hmax = 5,00 m
bei Z = II gilt Hmax = 8,00 m
bei Z = III gilt Hmax = 11,00 m
bei Z = IV gilt Hmax = 14,00 m
bei Z = V gilt Hmax = 17,00 m
bei Z = VI gilt Hmax = 20,00 m

gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

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.

2.2.3 Die festgesetzten Maximalhöhen dürfen um höchstens 1,50 m unterschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Kfz-Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Tiefgarage zulässig. Außer in der Tiefgarage sind Fahrradstellplätze auch im Mischgebiet (MI) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich	*erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB*	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	*Büroräume und ähnliches*
III	*35*	*30*
IV	*40*	*35*
V	*45*	*40*

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Bezug über Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (Teilkarte Lärmpegelbereiche).

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

5.1 Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume entlang der Südtangente und der Fleischmannstraße sind als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zulässig sind z. B. Bergahorn oder Winterlinde. Bei der Pflanzung sind Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 20 bis 25 cm zu verwenden; gemessen in 1 m Höhe.

Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Aus brandschutztechnischen Gründen (Feuerwehraufstellflächen) sind auch Abweichungen über 2 m zulässig. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

5.2 Pflanzgebot für klein- bis mittelkronige Einzelbäume

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume entlang der Kandlerstraße sind als klein- bis mittelkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Bei der Pflanzung sind Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 20 bis 25 cm zu verwenden; gemessen in 1 m Höhe. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Aus brandschutztechnischen Gründen (Feuerwehraufstellflächen) sind auch Abweichungen über 2 m zulässig.
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

5.3 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,5 m starken, im Mittel jedoch mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % der Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher sowie hochstämmige Laubbäume) zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

5.4 Pflanzgebot für Dachbegrünung

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

Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Oberlichter, auskragende Vordächer mit einer Auskragung von mehr als drei Metern sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Die Dicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen, die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus („durchwurzelbare Aufbaudicke“ gemäß FLL-Richtlinie 2008) mindestens 15 cm.

Die Flächen sind mit Sedum, Gräsern und Wildkräutern 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).

Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (z.B. intensiv begrünte Dachterrassen mit einem mindestens 35 cm starken Begrünungsaufbau und einem begrünten Flächenanteil von mindestens 50 % oder vollflächige Dachbegrünungen in Kombination mit aufgeständerten Solaranlagen) sind ebenfalls zulässig.

Im Zusammenhang mit dem Projekt „Smart City“ sind vollflächig installierte Solaranlagen ausnahmsweise zulässig, sofern die Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² sowie eine Transpirationsleistung bzw. eine zeitlich verzögerte Wasserabgabe analog zu der festgesetzten Dachbegrünung nachgewiesen wird.

5.5 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, vorwiegend heimische, großkronige Laubbäume zu ersetzen.

B Hinweise

1. 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.

2. Geotechnik/Baugrunduntersuchungen

Als Grundlage der Ausführungsplanung sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend den allgemein 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 Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Ebenso ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlich Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offenes und 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 und im Einzelfall auf die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, 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 möglich; entsprechende Vorsichtsmaßnahmen und bauliche Vorkehrungen sind erforderlich.

Im Plangebiet stehen kiesige Talablagerungen des Neckars an, die Grundwasser führen. Objektbezogene Beurteilungen der Grundwassersituation 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 Drainniveau reichen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserschutzbehörde - zu beantragen. Bauteile im Grundwasserschwankungsbereich sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen. Eine Reaktion der Grundwasserstände auf extreme Hochwasserereignisse des Neckars ist nicht ausgeschlossen. Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen werden zwar grundsätzlich zugelassen, mit Einschränkungen bzw. besonderen Anforderungen muss wegen bestehender Grundwasserverunreinigungen gerechnet werden.

Durchlässige Tiefgaragenböden werden aufgrund der Lage im Grundwasserleiter und der Nähe zum Grundwasserspiegel nicht zugelassen. Tiefgaragen sind mit undurchlässigen Bodenplatten auszustatten.

4. Bodenschutz, Altlasten

Erd- und Aushubarbeiten sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Das Aushubmaterial im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unter Beachtung der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (14. März 2007) zu separieren und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Der bisherige Kenntnisstand ergibt sich aus folgenden Gutachten und Unterlagen:

a) Kampfmittel
- FAX des Regierungspräsidiums Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.05.2001 (Luftbildauswertung)
- Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 09.08.2005 (Luftbildauswertung)

Bei den o. a. multitemporalen Luftbildauswertungen wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Bombardierungen erkannt. Am südlich angrenzenden Neckarufer wurden zwei Bombentrichter festgestellt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Ergebnis der Luftbildauswertungen nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden kann.

b) Altlasten
- Orientierende Untersuchung Orts-und Güterbahnhof Esslingen, Teilgutachten über die zum Verkauf vorgesehene Fläche entlang der Bahnhofstraße (ca. 35.000 qm), ING.-BÜRO DR. HAFNER (29.10.1999)
- Auszug aus „Orientierende Untersuchung Orts-und Güterbahnhof Esslingen, Teilstandort 03, Fläche 002“, hier: Teilfläche 04, ehem. Güterhalle, ING.-BÜRO DR. HAFNER (30.12.1999)
- Orientierende Untersuchung Güterbahnhof Esslingen, Stellungnahme zum Teilgutachten vom Ing.-Büro Dr. Hafner vom 29.10.1999, ING.-BÜRO GEOPLAN (08.03.2001)
- Abfalltechnische Erkundung auf dem Güterbahnhof in Esslingen am Neckar, ING.-BÜRO IBL (18.12.2001)
- Umwelttechnischer Bericht, FF Esslingen Gbf, Ing.-Büro Henseleit und Partner GdBR (12.01.2011)
- Stellungnahme zu den vorhandenen Gutachten, Geotechnik Gündling GmbH (16.06.2015)

Sollten im Zuge der Bauausführungen Altlasten bzw. Bodenbelastungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu informieren und zu beteiligen.

5. Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“

Ein kleiner Teil des Gebietes des Bebauungsplanes (Bereich Fleischmannstraße) befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit 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 Werteplan in der Denkmaltopographie Esslingen, der derzeit als Entwurf vorliegt, ist zu beachten.

6. Verwendungsverbot für Brennstoffe

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

7. Bahnimmissionen/-emissionen

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos 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 Bauherren zu erfolgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Straßen und Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

8. Richtlinien

Die DIN 4109 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.

C Aufgehobene Vorschriften

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

- die Ortsbausatzung (Staffelbauplan Esslingen) (223)
  genehmigt durch Ministerialerlass vom 06.05.1930, Nr.1594
  In Kraft getreten am 23.05.1930

- den Bebauungsplan Stadtbauplan „Schelzwasen“ (230)
  Lageplan vom 28.10.1930
  In Kraft getreten am 14.09.1934

- den Bebauungsplan Bahnhofplatz Esslingen (320)
  Lageplan vom 30.08.1951
  In Kraft getreten am 25.01.1952

- die Bebauungsplanänderung Mettinger Straße (503)
  Lageplan vom 03.11.1964/ 18.03.1965
  In Kraft getreten am 10.09.1965

D 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).

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

1.1 Technische Aufbauten und Anlagen müssen um mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Eine Ausnahme bilden die Photovoltaikanlagen, sofern diese durch die Attika verdeckt werden.

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

2.1 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie Werbeanlagen in denen von gleich bleibenden Lichtquellen beleuchtete Folien in bestimmten Zeitabständen durch andere ersetzt werden, sind unzulässig.
Ebenso sind für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2,5 m² überschreiten (Großflächenwerbung), unzulässig.

2.2 Im Mischgebiet (MI) ist je Betrieb nur eine Werbeanlage von max. 1 m² zulässig; bei Eckgebäuden sind je Betrieb zwei dieser Werbeanlagen zulässig.

2.3 Sofern die Werbeanlagen von mehreren Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

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

3.1 Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen, wie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

3.2 Stützmauern von mehr als 1,5 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe sind unzulässig.

3.3 Einfriedungen sind max. bis zu einer Höhe von 1,0 m und nur als Schnitthecke zulässig, falls erforderlich auch in Kombination mit einer filigranen Absturzsicherung (z.B. Füllstabgeländer, Spanndrähte).

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

4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

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

5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Einschränkung der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 LBO)

6.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung in der Form eingeschränkt, dass
a) für jede Wohnung 0,75 Stellplätze nachzuweisen sind (§ 37 Abs. 1 Satz 1 LBO)
b) bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, (§ 37 Abs. 1 Satz 2 LBO) und bei Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen für die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge (§ 37 Abs. 3 LBO) der höhere Richtwert gemäß VwV Stellplätze in der Fassung vom 03.06.2016 zu Grunde gelegt wird.

B Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen 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 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Katastergrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS®), 27.10.2016

© Landratsamt Esslingen, Amt für Geoinformation und Vermessung (www.landkreis-esslingen.de)

Maßstab 1:500

0 10 20 30

Planfertiger: FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
www.firu-mbh.de

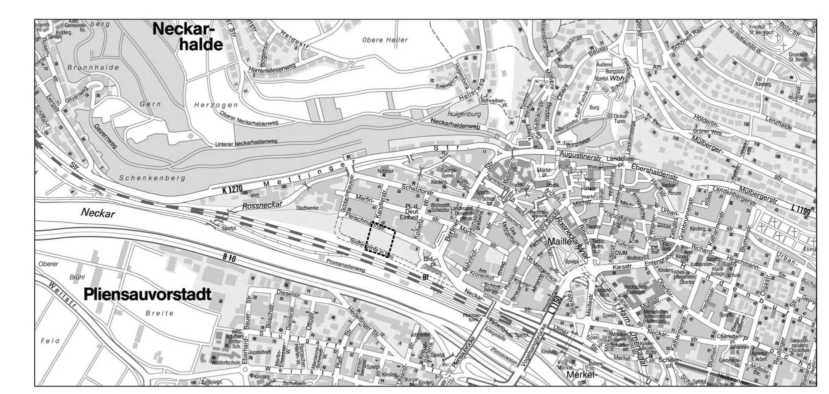
STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGSAMT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

NEUE WESTSTADT/Baublock D

IN DEM PLANBEREICH 03 "INNENSTADT III"

PLANDATUM: 13.11.2017 Stadtplanungsamt



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018	
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am 08.10.2018 , TOP 5	
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den ____________	Bürgermeister
In-Kraft-Treten	Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom ____________ , Nr. 121	