



Planzeinerklärung

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

- MU Urbane Gebiete
- MK Kerngebiete

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

- VII Zahl der Vollgeschosse
- Baulinie
- Baugrenze

Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- P Stellplätze
- P Öffentliche Parkplätze
- TG Tiefgarage
- T Ein- Ausfahrt Tiefgarage

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Bahnhofplatz (Fußgängerzone)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsruhiger Geschäftsbereich (Tempo 20)

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 Bäumen
- Erhalt von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

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

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- - - - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit)
- E_{FF}max 237,50 m üNN Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Höhere Dachaufbauten (HdA)

Nutzungschablone:			
MUZ	Z = siehe Eintrichstab	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	0,8		

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

Bei der Dimensionierung der Außenbauteile sind die maßgeblichen Außenlärmpegel in Abhängigkeit der Raumnutzung zu berücksichtigen und die in Tabelle 7 der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Richtwerte Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ festgesetzten Schalldämmmaße der Außenbauteile nachzuweisen.
Grundlage hierzu sind die nachfolgend aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 einander wie folgt zugeordnet sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a (dBA)
I	< 55
II	55 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80 ^{a)}

^{a)} Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

2.3.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Z) wird durch Eintrag von maximalen Gebäudehöhen (H_{max} =) im Plan und wie folgt begrenzt:

- bei Z = I gilt H_{max} = 5,00 m
- bei Z = II gilt H_{max} = 8,00 m
- bei Z = III gilt H_{max} = 11,00 m
- bei Z = IV gilt H_{max} = 14,00 m
- bei Z = V gilt H_{max} = 17,00 m
- bei Z = VI gilt H_{max} = 20,00 m
- bei Z = VII gilt H_{max} = 24,00 m

2.3.2 Die im Planteil im urbanen Gebiet MU 1 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf eine Höhe von max. 237,50 m über NN festgesetzt. Als EFH gilt die Fertigfußbodenhöhe. Die zulässige Höhe baulicher Anlage (Z) wird von der festgesetzten EFH bis zum oberen Abschluss Flachdachebene (Belageebene) gemessen.

2.3.3 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.

2.3.4 Die festgesetzten Maximalhöhen dürfen im urbanen Gebiet MU 1 im Bereich „HdA“ durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,50 m, gemessen an der Oberkante des vertikalen Gebäudeabschnittes (Attika), überschritten werden.

2.3.5 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 innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig (Tiefgarage, Stellplätze).

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bahnhofplatz“ (Fußgängerzone) sind im Wesentlichen folgende Verkehrsarten zugelassen: Anlieger- und Lieferverkehr, Radfahrer und Fußgänger.

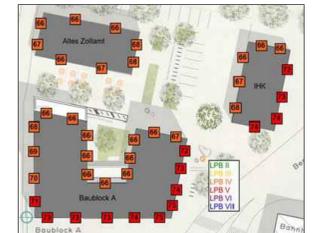


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für das Baufeld A (...) für die Geschosse EG - 4. OG während des Tagzeitrums.

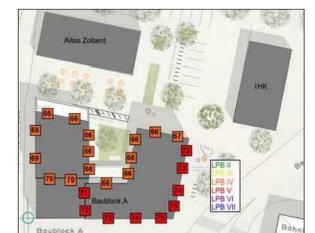


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für das Baufeld A (...) für die Geschosse 5. - 6. OG während des Tagzeitrums

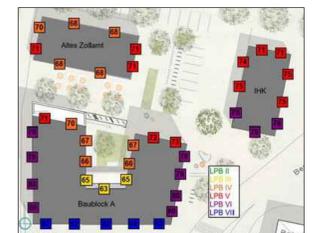


Abbildung 3: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für das Baufeld A (...) für die Geschosse EG - 4. OG während des Nachtzeitrums (inkl. 10 dB Nachzuschlag für Verkehrslärm und 15 dB Nachzuschlag für Gewerbelärm).

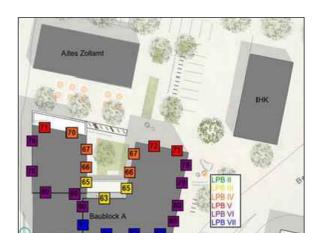


Abbildung 4: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für das Baufeld A (...) für die Geschosse 5. - 6. OG während des Nachtzeitrums (inkl. 10 dB Nachzuschlag für Verkehrslärm und 15 dB Nachzuschlag für Gewerbelärm).

(Auszug aus der Gutachterlichen Stellungnahme zum Außenlärm Neue Weststadt Esslingen, Baublock A, EGS-plan Ingenieuregesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 02.08.2021)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

Bei einer Abweichung der Grundrissgestaltung sowie der Lage der Gebäude muss im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren der maßgebliche Außenlärmpegel situationsbedingt neu berechnet werden.

Die DIN 4109:2016-07 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109:2016-07 über Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.

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

6.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
Die durch Pflanzgebote festgesetzte Einzelbaum entlang der Eugenie-von-Soden-Straße ist als großkroniger, standortgerechter, hochstämmiger Laubbau 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.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

6.2 Pflanzgebote für klein- bis mittelkronige Einzelbäume
Die durch Pflanzgebote festgesetzten Einzelbäume entlang der Fleischmannstraße und entlang der Berliner Straße 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 (Feuerverhauftafelfleichen) sind auch Abweichungen über 2 m zulässig.
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

6.3 Pflanzgebote 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 auszufüllen und gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % der Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen (Straucher sowie hochstämmige Laubbäume) zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

6.4 Pflanzgebote 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 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).
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 Transpirationseistung bzw. eine zeitlich verzögerte Wasserabgabe analog zu den festgesetzten Dachbegrünung nachgewiesen wird.

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

7. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen
(§ 1a BauGB) i. V. mit § 44 BNatSchG

7.1 Um Individuenverluste oder erhebliche Störungen bei Vögeln zu vermeiden, sind Gehölzrischnette jeweils auf den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu beschränken.

7.2 Um baubedingte Individuenverluste oder erhebliche Störungen bei Vögeln und gebäudebedingten Fledermausarten zu vermeiden, sind Gebäuderückbauarbeiten jeweils auf den Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. zu beschränken.

7.3 Vor der Durchführung von Baumaßnahmen zwischen dem IKK-Gebäude und dem alten Zollamt (Teilgebiet MU 2) sind wegen der Verschlechterung der Anflugbedingungen für die Vogelart „Mauersegler“ Ersatzhabitate in Form von fassadenintegrierten Nistkästen an der südorientierten Fassade des geplanten Gebäudes im Teilbereich MU 1 anzubringen.

7.4 Die Durchführung von Baumaßnahmen an den Dächern oder Fassaden von Bestandsgebäuden ist jeweils auf den Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. zu beschränken, um Individuenverluste bei gebäudebewohnenden Fledermausarten auszuschließen.

7.5 Sofern Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden außerhalb der o. g. Zeiträume geplant sind, ist vorab ein Planungsbüro für Tierökologie mit Kontrollbegleitungen sowie mit einer ökologischen Baubegleitung zu beauftragen. Die Ergebnisse der Kontrollbegleitungen sowie der ökologische Baubegleitung sind zu dokumentieren und im bauaufsichtlichen Verfahren vorzulegen. Sollten bei den Kontrollbegleitungen Fledermaus- oder brütende Vogelarten festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Es ist zu beachten, dass sich die Bauarbeiten dadurch ggf. verzögern können und / oder eine Unterbrechung der Bauarbeiten erforderlich werden könnte.

7.6 Repilien (hier insbesondere Zaun- und Mauereidechsen) konnten nicht festgestellt werden. Die Bestandsgebäude dienen nicht als Sommer- oder Winterquartier für Fledermäuse.
Für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sind im Bebauungsplan geeignete CEF-Maßnahmen festgesetzt, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.
Gebäudeabbruch- und/oder Sanierungsmaßnahmen sind generell auf den Zeitraum zwischen dem 01.11. und dem 28.02. zu beschränken.
Sofort Gebäudeabbruch- und/oder Sanierungsmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraum vorgeschrieben sind, sind die Maßnahmen vorab durch Kontrollbegleitungen und durch eine ökologische Baubegleitung durch ein Planungsbüro für Tierökologie zu flankieren.

7.7 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.8 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.9 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.10 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.11 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.12 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.13 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.14 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.15 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.16 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.17 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.18 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.19 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.20 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.21 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.22 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.23 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.24 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.25 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.26 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.27 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.28 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.29 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.30 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

7.31 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien über den Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

(18.12.2001)
- Umwelttechnischer Bericht, FF Esslingen Gbfl, Ing.-Büro Henselet und Partner GbRR (12.01.2011)

- Stellungnahme zu den vorhandenen Gutachten, Geotechnik Gündling GmbH (16.06.2015)
Etwa im Abstand von 40 Metern östlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der „Altstandort“ Ehem. Gaswerk Esslingen, Fleischmannstraße 1+2“. Das Areal des von 1955 bis 1974 betriebenen Gaswerks befindet sich heute im Bereich des Bahnhofplatzes in dem östlich angrenzenden Bebauungsplan „Südtangente/Gleis 1 (Östlicher Teil)“, in Kraft getreten am 16.08.2012.

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen bezüglich der gaswerkspezifischen Boden- und Grundwasserbelastungen geeignete Sicherungsmaßnahmen realisiert.
Altlastenspezifische Auswirkungen, insbesondere über das Grundwasser, sind bei baubedingten Grundwasserabsenkungen im Plangebiet „Neue Weststadt, Baublock A“ dennoch nicht auszuschließen. In diesem Fall ist möglicherweise mit technischen Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zu rechnen.

Sollten bei Erd- und Aushubarbeiten Altlasten, Boden- und/oder Grundwasserbelastungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu informieren und zu beteiligen.

5. **Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“**
Ein klarer Teil des Gebietes des Bebauungsplans (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 aktuellen Erscheinungsbild von Gebäuden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Der Denkmalpflegerische Wertepan in der Denkmaltopographie Esslingen, der derzeit als Entwurf vorliegt, ist zu beachten.

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

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

7. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen
(§ 1a BauGB) i. V. mit § 44 BNatSchG

7.1 Um Individuenverluste oder erhebliche Störungen bei Vögeln zu vermeiden, sind Gehölzrischnette jeweils auf den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu beschränken.

7.2 Um baubedingte Individuenverluste oder erhebliche Störungen bei Vögeln und gebäudebedingten Fledermausarten zu vermeiden, sind Gebäuderückbauarbeiten jeweils auf den Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. zu beschränken.

7.3 Vor der Durchführung von Baumaßnahmen zwischen dem IKK-Gebäude und dem alten Zollamt (Teilgebiet MU 2) sind wegen der Verschlechterung der Anflugbedingungen für die Vogelart „Mauersegler“ Ersatzhabitate in Form von fassadenintegri