



Planzeichenerklärung

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

Urbanes Gebiet

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

1,0	Grundflächenzahl
FH max.	Firsthöhe als Höchstmaß
TH max.	Traufhöhe als Höchstmaß
FDH max.	Flachdachhöhe als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Teilbereich	FH max.	TH max.	FDH max.
MK1	-	-	24,9 m
MK2	-	-	22,6 m
MK3	-	-	17,0 m
MU1	21,5 m	19,5 m	-
MU2	-	-	6,0 m
MU3	20,0 m	18,5 m	-
MU4	19,6 m	18,0 m	-
MU5	17,7 m	14,2 m	-
MU6	17,2 m	14,0 m	-
MU7	-	-	3,6 m
MU8	15,0 m	9,5 m	-
MU9	21,5 m	18,5 m	-
MU10	17,0 m	15,0 m	-
MU11	-	-	5,0 m
MU12	-	-	24,1 m

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

g	geschlossene Bauweise
[Linie]	Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Zu-/Ausfahrt Tiefgarage inklusive Anlieferung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume

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 urbanen Gebiet (MU) sind die nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Kerngebiet (MK) ist die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässige und gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart (Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Im Kerngebiet (MK) ist die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart (Wohnungen) ab dem 3. Obergeschoss allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO, § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

1.4 Im Kerngebiet (MK) sind im Erdgeschoss als Nutzungsarten nur Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

1.5 Im urbanen Gebiet MU1 und MU3 - MU5 ist im Erdgeschoss die Nutzungsart Wohnungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO).

1.6 Im urbanen Gebiet (MU) und Kerngebiet (MK) sind Vergnügungstätten und Gewerbebetriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
- Im Kerngebiet (MK 1-3): GRZ = 1,0
- Im urbanen Gebiet (MU 1-12): GRZ = 0,8
Im urbanen Gebiet (MU 1-12) darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
gemäß Pläneinfahrt als Höchstmaß -
Die maximal zulässige Firsthöhe wird von der festgesetzten EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) bis zum oberen Schnittpunkt der Dachhaut der geeigneten Dachflächen gemessen.
Traufhöhe TH
Die maximal zulässige Traufhöhe wird von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut der geeigneten Dachflächen gemessen.
Flachdachhöhe FDH
Die maximal zulässige Flachdachhöhe wird von der festgesetzten EFH bis zum oberen Abschluss der Flachdachebene (Belageebene) gemessen. Eine Überschreitung durch Einbauten (Pflanzrisen, Erschließungstürme) und technische Aufbauten sowie Altlast ist zulässig.

Teilbereich	Firsthöhe	Traufhöhe	Flachdachhöhe
MK1	-	-	24,9 m
MK2	-	-	22,6 m
MK3	-	-	17,0 m
MU1	21,5 m	19,5 m	-
MU2	-	-	6,0 m
MU3	20,0 m	18,5 m	-
MU4	19,6 m	18,0 m	-
MU5	17,7 m	14,2 m	-
MU6	17,2 m	14,0 m	-
MU7	-	-	3,6 m
MU8	15,0 m	9,5 m	-
MU9	21,5 m	18,5 m	-
MU10	17,0 m	15,0 m	-
MU11	-	-	5,0 m
MU12	-	-	24,1 m

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf eine Höhe von 235,1 m über NN festgesetzt. Als EFH gilt die Fertigfußbodenhöhe.

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

GR Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

Ausrichtung der Firstlinie mit Abweichung bis zu 30°

Nachrichtliche Übernahme

Kulturdenkmal gem. §§ 2/12/28 DSchG (Gebäude)

Nutzungschaublonne

1	1 Art der baulichen Nutzung
2	3 Grundflächenzahl (GRZ)
4	5 Geschossflächenzahl (GFZ)
5	4 Bauweise
6	5 Dachform
	FD = Flachdach
	SD = Satteldach
	6 Höhe der baulichen Anlage

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

3.1 Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

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

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO - gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen und Vordächer) um bis zu 1,0 m - auf den Baugrundstufen mit Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5 m um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Vom Baugrundrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

5.1 Die Tiefe der Abstandsfläche im Bereich des Gebäudes Ehnisse 14 wird auf 3,5 m reduziert.

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

6.1 Kfz-Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig. Fahrradstellplätze und Flächen für Müllamstellstellen sind auch oberirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine Festsetzung.

7.1 Zweckbestimmung - Fußgänger- und Radfahrerbereich -
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger- und Radfahrerbereich - ist Teil der Bahnhofstraße. Die Nutzung der Verkehrsfläche wird für den allgemeinen Verkehr beschränkt.

7.2 Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich -
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich - ist Teil der Martinstraße und dient der gleichberechtigten Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge. Die Richtgeschwindigkeit für Fahrzeugführer ist auf max. 20 km begrenzt.

7.3 Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - ist Teil der Ehnisse und dient der gleichberechtigten Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge. Die Richtgeschwindigkeit für Fahrzeugführer ist auf Schrittgeschwindigkeit begrenzt.

7.4 Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage und Anlieferung
Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und Anlieferung ist nur in einer maximalen Breite von 20,0 m innerhalb des gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichs zulässig.

7.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Gemäß der Festsetzung zum Ein- und Ausfahrtbereich (Nr. 7.4) sind Ein- und Ausfahrten außerhalb des Ein- und Ausfahrtbereichs unzulässig.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die mit „GR“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

9.1 Pflanzgebot für Dachbegrenzung
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 einer Größe von 10 m². Oberflächliche, auskragende Vordächer mit einer Auskragung von mehr als drei Metern sowie Glasdächer 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 Dachbegrenzung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweise erforderlich).
Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (z. B. intensiv begrünzte Dachterrassen) oder Aufbauten, die auf andere Weise ökologisch wirksam sind (Sachverhalt mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % in einer Kombination mit dachintegrierten Solaranlagen) können ausnahmsweise zugelassen werden.

9.2 Pflanzbindung für Einzelbäume
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte, vorwiegend heimische, groß Kronige Laubbäume zu ersetzen. Der Mindeststammumfang für die Nachpflanzung beträgt STU 18-20 cm.

Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

B Hinweise

1 Artenschutz § 39 BNatSchG
Geschützarten dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

2 Bodenkunde
Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich die Kulturdenkmale hochmittelalterliche Siedlung und spätmittelalterlich-frühneuzeitliche Pleinosa-Vorstadt (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG 13m) und die Stadtbefestigung der Pleinosa-Vorstadt (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG 14m). Hier ist mit Funden und Befunden zu rechnen, die wichtige Ergebnisse zur Stadtgeschichte Esslingens liefern können und wissenschaftlich dokumentiert werden müssen.
Zur wissenschaftlichen Dokumentation der vorgesehenen Bodeneingriffe wird eine archäologische Ausgrabung der archaischen Befunde (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG) in den Bereichen notwendig, die wieder durch moderne Baumaßnahmen gestört oder durch abgeschlossene archaischen Rettungsgrabungen bereits untersucht wurden.
Es wird empfohlen, für die archaische Ausgrabungen ein ausreichendes großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten und frühzeitig durchzuführen, um Planungssicherheit zu erreichen und Wertesachen durch archaische Grabungen zu vermeiden oder minimieren. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung müssen die Kosten für die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Vorhabenträger finanziert werden.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG diese einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Die Möglichkeit der Fundbergriff ist einzuräumen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Bauerscham) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, zum Grundwasser u. dgl.) ist eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro einzuholen.
Im Bereich der Neckarkiese sind kleinräumig vorhandene Schlick- und Sand-linsen nicht auszuschließen.
Sofern es aus fachlicher Sicht notwendig ist, sind erdgebundene, objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020:2010-12 durchzuführen.

9 Richtfunkstrassen
Über das Plangebiet verläuft in Nord-Südrichtung eine Richtfunkstrasse der Telefonica GmbH. Diese befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 159 m und 189 m über Grund. Südlich am Plangebiet vorbei verläuft in Nordost-Südwestrichtung eine zweite Richtfunkstrasse. Diese befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 73 m und 103 m über Grund. Die Trassen weisen einen Durchmesser von rund 30 bis 60 m auf und ragen somit beide in das Plangebiet hinein. Bei der Fundierung der Planaufbauten ist zu achten, dass weder geplante Konstruktionen noch notwendige Baukräne etc. in die Trassen hineinragen da es sonst zu Beeinträchtigungen der Richtfunkstrücke kommen kann. Es muss daher ein horizontaler Schutzabstand zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

10 Antennenanlagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die Zulässigkeit von Antennenanlagen im Bereich der historischen Altstadt“, in Kraft getreten am 10.02.1994.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scheitern, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. a.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit für Fundbergriff einzuräumen.

Für weitere Informationen und Terminangaben wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkevicz (Tel 0711 904 45 142; Mail: jonathan.scheschkevicz@rps.bwl.de).

3 Bodenschutz
Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) vom 17.03.1998: BGBl. I S. 502, das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 7 Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.
Auf dem Baugrundstück sind die Maßnahmen zum Grundwassersepiegel nicht zugelassen. Tiefgaragen sind mit undurchlässigen Bodenplatten auszustatten.
Auf die Ergebnisse der Grundwasserermessdaten vom 20.04.17 und 10.08.2017 wird verwiesen (Aktualisiertes Baugrund- und Grundungsgutachten, VEE3 / Partner, Lenfelden-Echdingen, 2017).

6 Hochwasser
Für den Bereich besteht nach derzeitigen Erkenntnissen ein Hochwasserschutz bis über ein 200-jährliches Hochwasser hinaus. Vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass im Versagensfall eines Wehres Esslingen der Planbereich spätestens ab einem HQ-100 (n-1) von den Stadtplanern her überbaut wird. Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ist die Planfläche vor einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) geschützt. Der Planbereich liegt jedoch innerhalb der Überschwemmungslinien 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 Hochwasserisiko angepasster Bauweise zu errichten. Nach § 78 c WHG ist außerdem die Errichtung von Heizölbrennanlagen in derartigen Risikobereichen verboten.

7 Bodenschutz / Altlasten
Aushubarbeiten sind gütlichheitlich 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 Bauarbeiten Altlasten bzw. Bodenbelastungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu informieren und zu beteiligen. Die Flurstücke Nr. 201, 204, 209, 209/1 und 209/2 sind aufgrund ihrer Vermutung als Altstandort „Bahnhofstr. 12/12A/12B“ sowie „Ehnisse 20“ (Fläche mit sogenanntem Entsorgungsrelevanz) im Bodenschutzkaster des Landesesslingen eingetragen.
Hier wurde eine Risikoabschätzung zur Altlastensituation im Bereich des Baugrundstückes vom Institut Beer (06.06.2013) unter Berücksichtigung der Vermutung und nach historischer Recherche aufgestellt. Laut diesem Gutachten bestehen keine direkten Hinweise auf Untergrundverunreinigungen, die eine Beeinträchtigung eines Schutzzuges anzeigen oder auf einen Schadensfalltrag des Areals in den Neckarkies, in dem das obere Grundwasserstockwerk liegt, hindeuten. Nach derzeitigen Planungsstand wird die bestehende Freifläche nahezu vollständig überbaut. Durch das geplante Untergeschoss der Gebäude und der Tiefgarage kommt es zu einem großflächigen Baugrundaushub. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass mögliche Bodenverunreinigungen im Bereich des Baugrundstückes durch den Aushub von weiten Teilen aus dem Untergund entfernt werden. Dadurch wird eine Verbesserung der Untergrundverhältnisse erreicht, die eine Neubewertung der Fläche bezüglich des momentan bestehenden Altlastenverdachts durch die Fachbehörde erfordert. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von wertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder Verwertung zuzuführen.
Soweit für die Gründung der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zündwertwert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.
Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorfällige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwendet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

11 Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“, die seit dem 01.08.2015 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 die Änderung am Außen Erscheinungsbild von Gebäuden eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Der Denkmalschutzrechtliche Wertepan zur Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“ ist zu beachten.

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

13 Verwendungsverbot von Brennstoffen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe“ vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

C Aufgabebereitschaften
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:
Den Bebauungsplan Bahnhofstraße / Martinstraße
Lageplan vom 14.06.2013
In Kraft getreten am 19.12.2013
Den Bebauungsplan Bahnhofstraße / Am Kronenhof (nördlicher Teil)
Lageplan vom 24.09.1986/13.01.1987
In Kraft getreten am 30.01.1988

D Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
Bauabzugsverordnung (BauAbzV) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenvorschrift (PlanZv) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017.
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

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

1.1 Fassadengestaltung
Als Hauptmaterial für Außenwände ist nur Ziegel zulässig. Weitere zulässige Materialien als Ergänzung zum Hauptmaterial sind Putz, Beton und Holz.
Lichtreflektierende Materialien außer Glas sowie glänzende und grelle Farben für Fassaden sind unzulässig.

1.2 Dachform
Über dem obersten Geschoss sind in den Teilbereichen MU1, MU3-6 und MU8-10 geneigte Dachflächen unter Berücksichtigung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe zwingend. Auf der Fläche oberhalb des obersten Geschosses sind Flachdächer zulässig. In den Teilbereichen MK1-3, MU2, MU7 und MU11-12 sind nur Flachdächer unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Flachdachhöhe zulässig. Der First der geneigten Dachfläche ist entsprechend dem Planeintrag parallel zur Pfahlrichtung auszurichten. Eine Abweichung bis 30° ist zulässig.

1.3 Dachmaterial
Großformatige, bahnenartige, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind unzulässig. Im Bereich von MU 8 sind als Dachdeckung für Satteldächer nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.

1.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur in den Teilbereichen mit festgesetzten Flachdächern sowie im Form von Dachgäuben im Bereich MU3 zulässig.
Solaranlagen auf Flachdächern sind zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1,5 m vom Dachrand und eine maximale Höhe von 1,0 m über der Attika eingehalten wird. Sie sind nur in aufgeständerter Ausführung zulässig.
Im Bereich MU 8 sind Dachaufbauten und Dachanschnitte an Satteldächern zulässig, wenn sie:
- insgesamt nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen,
- auf derselben Dachseite sind
- von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben
- das Dach vor dem Dachaufbau bis zur Traufe durchläuft
- und höher als 1,20 m sind (gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten).

Im Bereich MU1, MU3-6 und MU8-10 sind nur Dachfenster zulässig. Die Breite der Summe aller Dachflächenfenster je Dachseite darf max. 50% der Dachflächenlänge betragen.

1.5 Tiefgaragenüberdeckung
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

2 **Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO i.V.m. § 11 Abs. 3 LBO)**

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2 Werbeanlagen mit wechsellndem und bewegtem Licht und grellen Farben, Werbeanlagen, in denen von gleich bleibenden Lichtquellen beleuchtete Folien in bestimmten Zeitabständen durch andere ersetzt werden sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.

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

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

3.1 Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke sowie die Oberflächen der erdirdischen Anlagen, die nicht zur Erschließung der Gebäude und als Spiel- oder Plätze innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig. Die Verwendung von Koniferen sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3.2 Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sind unzulässig.

3.3 Einfriedigungen sind nur als Pflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Mauer bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

3.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzusichern.

4 **Einschränkung der Stellplatzverpflichtung (§74 Abs. 2 LBO)**

4.1 Die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen in der Form eingeschränkt, als dass:
- innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes für Verkaufsflächen und gastronomische Nutzungen 1 Stellplatz je 120 m² Verkaufsfläche bzw. Gastronomiefläche nachzuweisen ist,
- innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes je Wohnheim lediglich 0,75 Stellplätze nachzuweisen sind,
- bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, (§ 37 Abs. 1 Satz 2 LBO) und bei Änderungen und Nutzungsveränderungen 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 28.05.2015 zu Grunde gelegt wird.

B Ordnungsverfahren

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

C Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

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

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
STADTPLANUNGSAMT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
Bahnhofstraße/ Martinstraße – 1. Änderung

Stadtteil 11 „Innenstadt (Mitte)“
Plandatum 13.11.2020
gez. Rater Stadtplanungsamt

auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis 22.01.2021

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 29.03.2021 TOP 7

Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 22.4.2021

gez. W.Wallbrecht
Bürgermeister

Inkrafttreten: Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 08.05.2021 Nr. 105