BÜRGERMEISTER
Bürgermeister für das Bauwesen

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 12.10.2026 gemäß § 10 Baugesetzbuch, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil)
im Stadtteil 111 "Zell"

Textbebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 10.08.2026

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. I Nr. 226) und von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. Nr. 44, S. 3), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. Nr. 13) wird der Bebauungsplan Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil) im Stadtteil 111 "Zell" beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 23.03.2026 umgrenzte Gebiet. Dies entspricht den Lageplänen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Haupt-/Hermannstraße im Planbereich 47 „Zell“ (Lageplan vom 31.08.1979, in Kraft seit dem 11.06.1981, Nr. 697), ausgenommen dem bahnfestgestellten Flurstück 250

- Bachstr./Untere Str. im Planbereich 47 „Zell“ (Lageplan vom 15.04.1991, in Kraft seit dem 05.02.1994, Nr. 753)

- Haupt-/Bachstraße im Planbereich 47 „Zell“ (Lageplan vom 13.10.1982, in Kraft seit dem 06.10.1983, Nr. 700), für das im Geltungsbereich mit Plan vom 23.03.2026 dargestellten östlichen Teilbereichs

§ 2 Gegenstand der Satzung

Die Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO) wird folgendes festgesetzt:

1.1 Die Paragraphen werden wie folgt aktualisiert:
- In Art und Maß der baulichen Nutzung wird „§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG“ durch "§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB",
- in Stellplätze und Garagen wird „§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG“ durch "§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB",
- in Umweltschutz wird „§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG“ durch "§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB" ersetzt.

1.2 In allen Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB) sind gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO folgende Nutzungen ergänzend unzulässig:

- Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen
- Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen

1.3 In allen Mischgebieten (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

- Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen
- Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Die Festsetzung "Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) wird wie folgt neu gefasst:

2.1 Bei allen Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Wohnräumen tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 40 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 35 dB (A) nicht überschritten wird.

3. Die Festsetzung „Pflanzgebot für Einzelbäume“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) wird wie folgt neu gefasst:

3.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als mittel- bis großkronige, standortgerechte, stadtklimatisch angepasste Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der

Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 3 m abweichen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Auf die "Esslinger Baumartenliste" der Stadt Esslingen am Neckar wird verwiesen.

4. Örtliche Bauvorschriften:

4.1 Die Paragraphen werden wie folgt aktualisiert:

- In Örtliche Bauvorschriften werden „§ 9 Abs. 4 BBauG“ durch „§ 9 Abs. 4 BauGB“ und „§ 111 und 112 LBO“ sowie "§ 73 LBO" durch "§ 74 LBO",
- in Äußere Gestaltung (baulicher Anlagen) werden „§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO“ sowie "§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO",
- in Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen wird "§ 73 Abs. 1. Nr. 1 und Abs. 2. Nr. 1 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO",
- in Antennen werden „§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO“ sowie "§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO",
- in Niederspannungsfreileitungen werden „§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO“ sowie "§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO",
- in Gestaltung (der Gemeinschaftsanlagen) der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen werden „§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO“ sowie "§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO",
- in Zuwiderhandlungen bzw. Ordnungswidrigkeiten werden „§ 112 LBO“ sowie "§ 74 LBO" durch "§ 75 LBO" ersetzt.
- Die Genehmigungspflicht baulicher Anlagen gem. § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO entfällt.

4.2 Die Örtliche Bauvorschrift wird hinsichtlich der Werbeanlagen wie folgt neu gefasst:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage am Gebäude zulässig; bei Eckgebäuden sind je Betrieb zwei dieser Werbeanlagen zulässig. Im Mischgebiet (MI) ist zusätzlich eine freistehende Werbeanlage pro Grundstück bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1 m² zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- In allen allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Werbeanlagen bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1 m² zulässig.
- In allen Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB) und in Mischgebieten (MI) sind Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,5 m² zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

4.3 Die Örtliche Bauvorschrift wird hinsichtlich der Einfriedigungen wie folgt neu gefasst:

- Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur als Schnitthecken aus standortgerechten Laubgehölzen wie z.B. Hainbuche, Liguster, Roter Hartriegel oder als Zäune aus Metall bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.
- Mit Schnitthecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Flächen eingehalten werden.

- Mit Zäunen aus Metall muss ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden eingehalten werden.

5. Es werden folgende Hinweise ergänzt:

Fund von Kulturdenkmalen
Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Ergänzung befindet sich das archäologische Denkmal „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Zell“ (Listen-Nr. 8M, ADAB-Id. 102028942), einem Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Der genannte Bereich unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen einer frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege. Eine Übersichtskarte mit der Verortung des Kulturdenkmals ist als Anlage der Begründung dieser Bebauungsplan-Ergänzung beigefügt.
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.
Dies können bauliche und archäologische Funde oder Befunde sein. In diesem Fall sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) bedürfen ggf. der Sicherung und wissenschaftlichen Dokumentation – dabei ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Grundwasser
Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

Hochwasser
Das Plangebiet wird gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW, 09.03.2026) bei einem Extrem-Hochwasser zum Großteil überflutet und gilt somit als Hochwasserrisikogebiet.
Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise ist gemäß § 78b, Abs. 1 Satz 2 WHG dringend geboten. Zur Schadensminimierung sollte geprüft werden, ob beispielsweise empfindliche Aggregate hochwassersicher platziert und ob evtl. bestehende Wasserzutrittsmöglichkeiten geschützt werden können. Auf die "Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge" (Stand Februar 2022), herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird hingewiesen.

Starkregen
Durch Starkregen kann es auf Teilflächen des Plangebiets zu Überflutungen kommen. Entsprechende Schutzvorkehrungen werden daher dringend empfohlen. Im Zuge des Objektschutzes sind Bauvorhaben (Gebäude, Garage, Grundstückszufahrt, …) durch den Eigentümer selbst gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen zu schützen.
Die interaktiven Starkregengefahrenkarten der Stadt Esslingen sind über www.esslingen.de/wettergefahren/starkregen im Internet abrufbar.

Artenschutz
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden. Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.
Die Bäume sind durch Fachgutachter rechtzeitig vor der Rodung auf Horste, Bruthöhlen und potentielle Fledermausquartiere zu kontrollieren. Ggf. ist die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Vor geplanten Abriss-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine Gebäudekontrolle durchzuführen. Hierbei hat ein Fachgutachter die betroffenen Gebäude im Vorfeld von Abriss-/Ausbaumaßnahmen hinsichtlich Vorkommen von potenziellen Fledermausquartieren bzw. gebäudebrütenden Vogelarten zu kontrollieren. Sollten Tiere angetroffen werden, so sind die weitere Vorgehensweise sowie der konkrete Maßnahmenumfang frühzeitig mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Insektenfreundliche Beleuchtung
Die Beleuchtung im Plangebiet hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z. B. Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten mit Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder eine nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig. Die eingesetzte Lichtmenge (Anzahl Lampen und Leistung) sowie die Betriebsdauer ist zu minimieren sowie auf das erforderliche Maß zu beschränken. Auf die Bestimmungen des § 21 NatSchG wird verwiesen.

Vermeidung von Vogelschlag
Für Glaselemente ab 4 m^2 Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.
- Einsatz von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) und zusätzlich mit hochwirksamen, flächigen Markierungen (Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko)
- Verwendung von transluzenten also teilweise lichtdurchlässigen Materialien z.B. Ornamentglas, Milchglas, Glasbausteine, satiniertes Glas
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

Es wird auf die Veröffentlichung „Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach“ verwiesen.

Schutzbereiche für den Verkehrsflughafen Stuttgart
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Nach Angabe des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg liegt die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in diesem Bereich bei 460 m ü. NHN. Wird diese Höhe durch bauliche Anlagen überschritten, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG erforderlich.

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

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 der Bauherren zu erfolgen.
Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung) sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb dieser Anlagen keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.
Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Geologie
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten (LGRB, 12.03.2026) 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 Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Altlasten
Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplan-Ergänzung befindet sich der Altstandort „AS Hauptstr. 137“, der auf Beweisniveau 1 in B-Entsorgungsrelevanz bewertet ist. Bei einer Umnutzung der Fläche wird empfohlen, das Vorhaben gutachterlich begleiten zu lassen, damit gegebenenfalls nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

6. Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. I Nr. 226).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. Nr. 44, S. 3).

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt!
Esslingen am Neckar, den 22.10.2026

Gez.
Hans-Georg Sigel
Bürgermeister