Textteil

Bebauungsplan Am Hausweinberg
Stadtteil 41 "Hegensberg"
Entwurf vom 18.08.2026

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 **Erdgeschossrohfußbodenhöhe**
Die im Plan mit "EFH = …" festgesetzte Höhe ist die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über Normalhöhennull.

2.2 **Maximale Firsthöhe**
Die im Plan mit "FH = …" festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss des Firstes. Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

2.3 **Maximale Traufhöhe**
Die im Plan mit "TH = …" festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

2.4 **Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

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

3.1 Die festgesetzte Baugrenze darf durch Terrassen und Balkone auf einer Länge von max. 6,0 m und einer Tiefe von max. 2,5 m je Grundstück überschritten werden.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO auf einer Tiefe von max. 1,5 m überschritten werden.

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

4.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren und der durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Allerdings darf der Abstand zwischen der hinteren Begrenzung von offenen Stellplätzen und der Straße „Am Hausweinberg“ maximal 10 m betragen.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Wohngebäude dürfen nicht mehr als eine Wohnung (max. 1 WE) haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche ist entsprechend dem Planeintrag zugunsten der Bewohner des Flurstücks 184/1 (Flur 2) zu belasten.

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

7.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten 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 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird.
Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719:1987-08, insbesondere die hier maßgebliche Tabelle 6 der Ziffer 6.3, hingewiesen (siehe hierzu unter "B Hinweise Nr. 8").

Raumart	Mittelungspegel L_m dB	mittlere Maximalpegel L_{max} dB
3 Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 bis 40	40 bis 50
3.2 Büros für mehrere Personen	35 bis 45	45 bis 55
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40 bis 50	50 bis 60

(Auszug aus der Tabelle 6 der VDI 2719:1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987.)

8 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume
Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit mittelkronigen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Zulässig sind z. B. Feldahorn und Hainbuche. Obstbäume sind ebenfalls zulässig.
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

8.2 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, Oberlichter sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern, Stauden und Sedumarten 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).

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 Artenschutz
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen. Für eine detaillierte Ausführung wird auf die Habitatpotentialanalyse der Planungsgruppe Ökologie und Information vom Januar 2024, Ergänzung im Mai 2024 verwiesen.

Erhalt von Gehölzen
Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind so weit wie möglich zu erhalten. Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Bauzeitenbeschränkung
Eingriffe in vorhandene Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Vermeidung von Vogelschlag
Es sind im Plangebiet geeignete Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko an Glasflächen vorbeugen. Geeignet sind z.B.
- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko.)
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialen
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

Es wird zudem 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.

Anbringen von Nisthilfen zur Förderung von Vogelarten der Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter
Zur Förderung von Vogelarten der Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind insgesamt drei Nisthilfen (zwei Halbhöhlen, eine Nisthöhle) an Bäumen im bzw. in der Umgebung des Plangebiets anzubringen. Die Nisthilfen sind vor Beginn der auf die Baufeldräumung folgenden Brutperiode, spätestens bis Ende Februar, aufzuhängen.

3 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.

4 Grundwasser/Baugrunderkundung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Löwenstein-Formation (Stubensandstein). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne und Beschreibungen sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen.

Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung ist durchzuführen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

5 **Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung (z.B. Verdichtungen) auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind zum Abschluss der Baumaßnahme durch Tieflockern zu lösen und durch zunächst tiefwurzelnde Ansaaten zu rekultivieren. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbleiben, der Erdmassenausgleich ist anzustreben bzw. ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwendung an anderer Stelle zuzuführen. Auf § 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) zur Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen wird verwiesen. Das LKreiWiG findet ebenfalls Anwendung bei privaten Bauherren respektive beim beauftragten Unternehmen und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme beachtet.

6 **Starkregenereignis**

Da der Straßenkörper bei Starkregenereignissen als eine Art Leitbahn für das Oberflächenwasser dient, sind Anschlaghöhen z.B. in Form von Randsteinen/Borden zu berücksichtigen. Eine Absenkung von Randsteinen/Borden (abgesenkter Bordstein) und eine damit einhergehende Fließrichtungsänderung in Richtung des Hauseingangs, der (Keller-) Fenster und Lichtschächte etc. sind zu vermeiden.
Da sich die zu überplanende Grundstücke im äußeren Kurvenbereich der Straße "Am Hausweinberg" befinden, werden entsprechende Schutzvorkehrungen dringend empfohlen. Im Zuge des Objektschutzes sind die Bauvorhaben (Gebäude, Garage, Grundstückszufahrt,…) durch den Eigentümer selbst gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen zu schützen.

Auf den "Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge" (Stand April 2019), herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und die Broschüre "Pflicht und Möglichkeiten der Eigenvorsorge für den Hochwasserfall" (Stand April 2014), herausgegeben von der WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH werden hingewiesen.

Auf die Starkregengefahrenkarte der Stadt Esslingen am Neckar wird hingewiesen. Die interaktiven Karten sind über www.esslingen.de/wettergefahren/starkregen im Internet abrufbar.

7 **Abwasserbeseitigung**

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf die Bestimmungen der Abwassersatzung der Stadt Esslingen am Neckar wird hingewiesen. Die aktuelle Fassung ist über www.esslingen.de/ortsrecht im Internet abrufbar.

8 **Freiflächengestaltungsplan**
Zu jedem Baugesuch ist ergänzend ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

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

10 **Richtlinien**
Die VDI 2719:1987-08 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.
Zudem kann die VDI 2719:1987-08 über DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten in seinem räumlichen Geltungsbereich insbesondere folgende Vorschriften außer Kraft:

- Der Bebauungsplan Anhäuserstraße (Nr. 827),
  Lageplan vom 17.07.2002,
  In Kraft getreten am 22.05.2003

(Hinweis: Ausgenommen ist die Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, siehe hierzu auch Nr. 7 der Hinweise in Teil B.)

D Rechtsgrundlagen

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).