

GENEHMIGT



697

LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Haupt-/Hermannstraße
im Planbereich
47 "Zell"

Esslingen am Neckar, den 31.8.1979

1. Fertigung

Bonacker
Oberbaudirektor

BÜRGERMEISTERAMT

Ausgelegt gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 3.12.1979 bis 3.1.1980

Festgestellt durch Beschluss des Gemeinderats

vom 6.10.1980 -§ 231-

Genehmigt durch Erlass des Reg. Prés. Stuttgart

vom 21.5.1981 Nr. 13-2210-47-Esslingen..

In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung Nr. 132 vom 11.6.1981

zur Beurkundung: Esslingen am Neckar, den 11.6.1981



[Signature]
Dezernent

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,25

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

Bauweise

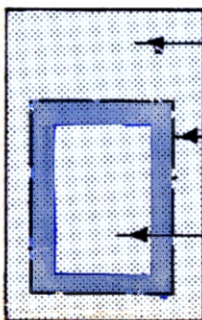
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V.m. § 22 BauNVO)

○

Offene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO)



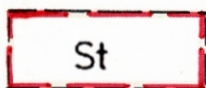
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

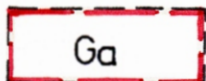
Überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)



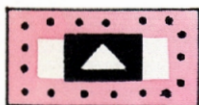
Stellplätze



Garagen

Flächen für den Gemeinbedarf

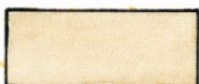
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)



Schule

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Verkehrsfläche



Richtlinien für die Aufteilung von Geh-,
Fahr-, Parkflächen u.a.



Richtlinien für Verkehrsgrün als Bestandteil
von Verkehrsanlagen i.S. des § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG

Versorgungsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)



Umformerstation

Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



Spielplatz

Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)

M

Fläche für Abfallbehälter als Gemeinschaftsanlage

m

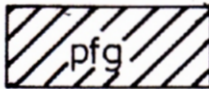
Zuordnung der Grundstücke zur Abfallbehälter-
standfläche (§ 75 LBO)



Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Pflanzgebot für Einzelbäume



Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 111 Abs. 1 u. 3 LBO)

Entsprechend den folgenden Einschrieben sind
nur zulässig

SD

Satteldach

Kennzeichnung von Flächen

(§ 9 Abs. 5 BBauG)

i

Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung
besondere bauliche Maßnahmen gegen Verkehrs-
immissionen zu treffen sind.

Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Be-
bauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)



Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen
zu Art und Maß der Nutzung



Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Fest-
setzungen

Hinweise



Bestehende bauliche Anlagen

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschafts-
kataster im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanzVO
bescheinigt:

21.3. 79

STADTPLANUNGSAMT ESSLINGEN AM NECKAR

31. 8. 1979

Benz

Heinrich

Bebauungsplan Haupt-/Hermannstraße
Planbereich 47 "Zell"
Lageplan vom 31.08.1979

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1 - 21 a BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V.m. § 12 BauNVO)
- 2.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m, andernfalls mindestens 5 m aufweisen, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Der Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen darf jedoch höchstens 15 m betragen.
- 2.2 Anlagen, wie Stellplätze sind an die Abstandsvorschrift für Garagen, mit Ausnahme des Höchstabstandes von 15 m von den öffentlichen Verkehrsflächen, nicht gebunden.
- 3.0 Umweltschutz
- 3.1 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG) Holz, Kohle, Kohleprodukte und Öl dürfen nicht zum Zwecke der Warmwasserversorgung (ausgenommen für Heizzwecke) verbrannt werden.

- 4.0 Örtliche Bauvorschriften
 (\$ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. §§ 111 und 112 LBO)
- 4.1 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement-,
 Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie
 glasierte und glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- 4.1.1 Flachgedeckte Anbauten und Erweiterungen von Gebäuden
 mit Satteldach sind nicht zulässig.
- 4.2 Antennen
 (\$ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 4.2.1 Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.
- 4.3 Niederspannungsfreileitungen
 (\$ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 4.3.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen und der Plätze für
 Abfallbehälter
 (\$ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 4.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
 sind, mit Ausnahme der Stellplätze, als Grünflächen
 oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit
 sie in den Mischgebieten nicht als Arbeits- oder
 Lagerflächen erforderlich sind.
- 4.4.2 Standplätze für Abfallbehälter sind baulich oder durch
 Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Straßen
 abzuschirmen.
- 4.5 Genehmigungspflicht baulicher Anlagen
 (\$ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
- 4.5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m
 Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind genehmigungspflichtig.
- 4.5.2 Einfriedigungen sind an öffentlichen Verkehrsanlagen
 genehmigungspflichtig.
- 4.6 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften
 gelten die Vorschriften des § 112 LBO.

5.0 Aufgehobene Vorschriften

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

den Bebauungsplan Mettenhalde I - Friedhof
gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Nord-Württ.
vom 21.09.1976 Nr. 13-2210-47-Esslingen

6.0 Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221), letztmals geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
- Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 352), letztmals geändert am 21.06.1977 (Ges. Bl. S. 226).

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Hauptstraße/Hermannstraße im Planbereich
47 "Zell"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsbereich wird durch die Haupt-, die Johannes-, die Mettenhalden- und die Lienhardtstraße begrenzt. Nördlich der Mettenhaldenstraße werden darüber hinaus die Grundstücke Mettenhaldenstraße Nr. 1 und 1/1 und Teile der Grundstücke Mettenhaldenstraße 5, Lienhardtstraße 12 sowie Teile der Parzellen 833/1 und 832/2 mit erfaßt.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtteil Zell hat in dem überplanten Bereich derzeit überwiegend den Charakter eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebietes.

Der Charakter eines Wohn- und Mischgebietes soll gesichert, die gewerbliche Nutzung (u.ä. ein Städtischer Bauhof) aus dem Bereich langfristig herausgenommen werden.

Dazu kommt, daß nach dem Ausbau der Lienhardtstraße der Erschliessungsbeitrag entsprechend der zulässigen Nutzung der angrenzenden Grundstücke erhoben wurde.

Hierbei zeigte sich, daß auf einzelnen Grundstücken derzeit eine bauliche Nutzung möglich ist, die aus städtebaulichen Gründen - Überbauung der hinterliegenden Grundstücksteile - nicht erfolgen sollte.

Mit dieser Planung wird die Lücke zwischen dem bereits überplanten Gebiet Mettenhalde II und der derzeit anliegenden Planung Hauptstraße/Bachstraße geschlossen.

3. Geltendes Recht

Ein Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden. Im Flächennutzungsplan Teil-Vorentwurf des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 13. 2. 1979 (neueste Fassung) ist das Planungsgebiet entlang der Hauptstraße als (bestehende) gemischte Baufläche, das nördliche Planungsgebiet als (bestehende) Wohnbaufläche dargestellt.

Derzeit gilt ein "Ortsplan" (Baulinienplan) i.M. 1:1000 der früheren Gemeinde Zell, der entlang den bestehenden Straßenzügen genehmigte Baulinien vom 7. 5. 1886, 19.2.1926 und 28. 3. 1928 beinhaltet.

4. Planerische Gestaltung

Die derzeitige Gestaltung und der Charakter des Bereiches soll beibehalten werden, d.h. neben der bestehenden Schule Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern.

5. Art der baulichen Nutzung

Entlang der Hauptstraße wird Mischgebiet (Mi) festgesetzt, um die derzeitige Nutzung abzudecken. Der nördlich angrenzende ruhigere Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend dem Bestand und der umgebenden vorhandenen und geplanten Bebauung festgesetzt.

6. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Mischgebietes entlang der Hauptstraße wird eine verhältnismäßig dichte Bebauung mit GRZ/GFZ = 0,4/0,8 bzw. 0,3/0,6 festgesetzt, um den Bestand abzudecken bzw. ihn geringfügig erweitern zu können und um eine gewisse Lärmbarriere für das im Norden angrenzende Allgemeine Wohngebiet und die bestehende Schule zu erreichen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden mit einer GRZ/GFZ von 0,25/0,5 bzw. 0,2/0,4 der Bestand abgedeckt und darüber hinaus noch gewisse bauliche Erweiterungen ermöglicht.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird lediglich der Bestand abgedeckt.

7. Flächen für den Gemeinbedarf

Für die bestehende Schule mit Turnhalle wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

8. Umweltschutz

Aufgrund der vorliegenden ökologischen Gutachten (Leser /Kreeb) wurde für das gesamte Planungsgebiet ein Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe festgesetzt. In Bereichen, in denen eine Versorgung mit Edelenergie nur mit einer Energieart möglich ist (Strom), werden zur Vermeidung von Monopolstellungen auch andere Energiearten für Heizzwecke (nicht Warmwasserbereitung) im Wege der Befreiung ausnahmsweise zugelassen.

Besonders der südliche Planungsbereich wird durch das starke Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße (L 1192) und durch den Schienenverkehr der Deutschen Bundesbahn (Hauptstrecke und S-Bahn) durch starke Lärmimmissionen belastet. Der äquivalente Dauerschallpegel nach Vornorm DIN 18005 liegt in den mit "I" gekennzeichneten Gebieten des Bebauungsplanes über dem Planungsrichtpegel. Dort sind bauliche Maßnahmen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich.

9. Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert.

Der Ausbau der Ortsdurchfahrt Zell einschließlich der Linksabbiegespur zur Johannesstraße entsprechen den beim Straßenbauamt Kirchheim bereits existierenden Planungen.

An der Einmündung der Johannesstraße in die Hauptstraße ist in westlicher Richtung kein Sichtfeld festgesetzt (in östlicher Richtung ist es im Bebauungsplan Mettenhalde II enthalten). Es wird davon ausgegangen, daß sich der Fahrverkehr in der Johannesstraße in einer Form abwickeln wird (notfalls durch entsprechende Beschilderung), die in Richtung Esslingen a.N. nur die Anfahrtsichtweite notwendig macht. In diesem Fall fällt das freizuhaltende Sichtfeld mit der öffentlichen Verkehrsfläche zusammen und ist daher nicht besonders festgesetzt.

Diese Lösung erlaubt, daß die Vorgärten der Gebäude Hauptstraße Nr. 143 und 145 voll erhalten bleiben können und insbesondere das Gebäude Nr. 145 dadurch wenigstens geringfügig gegen Lärm, Abgase und Staub geschützt werden kann.

Die Hermannstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit von der Hauptstraße abgehängt.

Sowohl die Hermannstraße als auch der in diese mündende Stichweg, der zu den Gebäuden Hermannstraße Nr. 10/1 und 12/1 führt, werden als Befahrbare Wohnwege bzw. Verkehrsberuhigte Bereiche i.S. des § 42 Abs. 4 a der StVO vom 21. Juli 1980 festgesetzt.

Durch ihre Festsetzung als Befahrbarer Wohnweg wird eine Verkehrsberuhigung im Allgemeinen Wohngebiet erzielt.

10. Ver- und Entsorgung

Das Wasserleitungsnetz ist vorhanden. Die Entwässerungskanäle sind ebenfalls vorhanden. Die Reinigung der Abwässer erfolgt durch die bestehende Kläranlage Zell.

Die Stromversorgung ist durch die Neckarwerke gesichert.

Für die Gasversorgung ist das Gebiet bisher nicht erschlossen.

11. Sonstige Festsetzungen

Im Bereich der Befahrbaren Wohnwege wird eine Fläche für Abfallbehälter als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
alsbald getroffen werden sollen

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist nur der Ausbau der Befahrbaren Wohnwege erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

13. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen Kosten von ca. 350.000,- DM. Diese werden durch den Haushaltsplan abgedeckt.

Bauer