**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil)**
**im Stadtteil 111 "Zell"**
**Lesehilfe zum Bebauungsplan „Haupt-/Hermannstraße“**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil) am rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Haupt-/Hermannstraße“ vorgenommen werden.

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

Im Mischgebiet (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

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 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 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 Umweltschutz

3.1 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Holz, Kohle, Kohleprodukte und Öl dürfen nicht zum Zwecke der Warmwasserversorgung (ausgenommen für Heizzwecke) verbrannt werden.

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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
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
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung (§ 74 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
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

4.2.1 Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig

### 4.3 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

4.3.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen und der Plätze für Abfallbehälter
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 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.

Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 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 Mischgebieten (MI) sind Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,5 m² zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Einfriedigungen
(74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 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.

~~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 § 75 LBO.

Hinweise

**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 – da-bei 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. 2., 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.

## 5 Aufgehobene Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 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)~~

- 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, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)~~

- 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, in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 352), letztmals geändert am 21.06.1977 (Ges. Bl. S. 226).~~

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

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil)**
**im Stadtteil 111 "Zell"**
**Lesehilfe zum Bebauungsplan „Haupt-/Bachstraße“**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil) am rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Haupt-/Bachstraße“ vorgenommen werden.

Bebauungsplan Haupt-/Bachstraße
Planbereich 47 „Zell“
Lageplan vom 13.10.1982

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

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA + WA 1) und im besonderen Wohngebiet (WB) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 und § 4 a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 In dem mit $WA_1$ bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes sind Läden und Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 und 8 BauNVO).

~~1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).~~

Im Mischgebiet (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

~~1.4 Im besonderen Wohngebiet (WB) ist in Gebäuden ein Anteil von 33 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).~~

1.5 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

1.6 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

1.7 Die zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 30 % der zulässigen Geschossfläche zu erhöhen (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

2 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m, andernfalls mind. 5,0 m betragen.

3 Umweltschutz

3.1 Kohle, Kohleprodukte und Öl dürfen nicht verbrannt werden. Ausgenommen von diesem Verwendungsverbot sind Bereiche, in denen die Versorgung mit nur einer Edelenergieart (Strom) möglich ist. Jedoch ist auch in diesen Bereichen die Verwendung dieser Stoffe im Zusammenhang mit offenen Kaminen sowie mit der Warmwasserbereitung unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

~~3.2 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen im Regelfall so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden eine mind. 15 dB (A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist (s. Tab. 4 Vornorm DIN 18005). (§ 9 Abs. 5 BbauG).~~

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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
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
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

4.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Geneigte Dachflächen sind mit Dachneigung zwischen 40° und 60° auszuführen.

4.1.2 Die Länge von Dacheinschnitten in geneigten Dächern darf max. 40 % der traufseitigen Gebäudelänge betragen.

4.2 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten sowie glasierte und glänzende Oberflächen sind unzulässig. Ausnahmen können bei Schaufensterzonen im EG zugelassen werden.

4.3 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Mehr als eine Antenne auf Gebäuden ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

4.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4.5 Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.5.1 Die nicht überbauten und nicht unter öffentlicher Verkehrsfläche liegenden Deckenflächen unterirdischer Anlagen sind mit Erdüberdeckung zu versehen und als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie in den Mischgebieten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.5.3 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 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 Mischgebieten (MI) sind Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,5 m² zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Einfriedigungen
(74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 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.

~~4.6 Genehmigungspflicht baulicher Anlagen (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO)~~
~~Genehmigungsfreie Einfriedigungen nach § 89 Abs. 1 Nr. 13 a LB0 sind angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen genehmigungspflichtig.~~

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

Hinweise

**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 – da-bei 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 durch-

zuführen. 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. 2., 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.

## 5 Aufgehobene Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

## 6 Rechtsgrundlagen

- ~~Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221), letztmals geändert am 6.7.1970 (BGBl. I S. 949)~~

- 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)~~

- 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, in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 352), letztmals geändert am 12.2.1980 (Ges. Bl. S. 116).~~

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

**Anlage zur Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil)**
**im Stadtteil 111 "Zell"**
**Lesehilfe zum Bebauungsplan „Bachstraße/Untere Straße“**

Die blauen Eintragungen zeigen die Änderungen, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil) am rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bachstraße/Untere Straße“ vorgenommen werden.

Bebauungsplan Bachstraße/Untere Straße
Planbereich 47 „Zell“
Lageplan vom 15.04.1991

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

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

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

Im besonderen Wohngebiet (WB) sind Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen und Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen nicht zulässig (1 Abs. 5 bis 9 BauNVO).

1.2 Im besonderen Wohngebiet (WB) werden die gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Im besonderen Wohngebiet (WB) ist in Gebäuden ein Anteil von 25 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

~~1.4 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Gewerbebetriebe die der gewerblichen Unzucht dienen, sowie Läden mit Sex- und Erotiksortiment (Sexshops), unzulässig (§ 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO).~~

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

2.1 Im WB kann bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächenzahl bis auf 1,0 erhöht werden.

2.2 Im WA kann bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächenzahl bis auf 0,8 erhöht werden.

Als Ausgleichsmaßnahme muß die Oberfläche der Tiefgarage intensiv begrünt werden.

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

3.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 1,0 m, an der Haupt- und der Bachstraße bei Senkrechtstellung mindestens 5,0 m (Stauraum) betragen.
Der Abstand vor oberirdischen Stellplätzen und Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen darf höchstens 15,0 m betragen.

4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBO nicht zulässig, festgesetzte Tiefgaragen bleiben davon unberührt.

5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Im "Fußgängerbereich" ist die Nutzung der Verkehrsfläche entsprechend § 41 Abs. 2 Nr. 5 Straßenverkehrsordnung eingeschränkt.

5.2 In den "verkehrsberuhigten Bereichen" ist die Nutzung der Verkehrsfläche entsprechen § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung eingeschränkt.

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

6.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.

7 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

7.1 Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

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

~~8.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden eine mind. 15 dB (A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist (siehe Tabelle DIN 18005).~~

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.

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

~~9.1 Pflanzgebot für Einzelbäume:~~
~~Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, einheimische, hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.~~

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.

9.2 Pflanzgebot für private Grünflächen:
Die privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind mit mindestens einem Obstbaum je 100 $m^2$ zu bepflanzen. Sofern diese mit einer Tiefgarage unterbaut werden ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

9.3 Pflanzbindung für Einzelbäume:
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

10 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

11 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

11.1.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.

11.1.2 Geneigte Dachflächen sind mit Dachneigungen zwischen 40 und 60° auszuführen.

11.1.3 Flachdächer sind mit geeigneten Substrat von mind. 15 cm Stärke anzufüllen und mit einer standortgerechten Bepflanzung oder Ansaat zu versehen, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsschicht gewährleistet ist.

11.1.4 Die Länge von Dacheinschnitten in geneigten Dächern darf max. 40 % der traufseitigen Gebäudelänge betragen.

11.1.5 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur -einschnitte zulässig.

11.1.6 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit glänzenden und glasierten Oberflächen ist unzulässig.
Ausnahmen können bei Schaufensterzonen im Erdgeschoß zugelassen werden.

11.1.7 Die Außenwände der Doppelhäuser (und Hausgruppen) sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

11.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

~~11.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoß und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.~~

~~11.2.2 Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage von max. 1 $m^2$ zulässig; bei Eckgebäuden sind je Betrieb zwei dieser Werbeanlagen zulässig.~~

~~11.2.3 Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sind unzulässig.~~

~~11.2.4 Das Bekleben, Beschriften, Bemalen, usw. von mehr als 15 % der Fläche der Schaufenster zum Zwecke der Werbung und des Sichtschutzes ist unzulässig.~~

- 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 Mischgebieten (MI) sind Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,5 m² zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

11.3 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

11.3.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf Gebäuden ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

11.4 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

11.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

11.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

11.5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.

11.5.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.

~~11.5.4 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.~~

~~11.5.5 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern,~~
~~Holzzäunen mit Senkrechtlattung,~~

~~einschließlich Fußmauern und Mauerpfeilern,~~
~~zulässig.~~

- 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.

## 12 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

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

## 13 Aufgehobene Vorschriften

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

den Bebauungsplan Haupt-/Bachstraße, gen. d. Erl. d. Reg.-Präs. Stuttgart vom 03.08.1987 Nr. 22-251-2210-47 (702)

den Bebauungsplan Haupt-/Bachstraße, gen. d. Erl. d. Reg.-Präs. Stuttgart vom 23.09.1983 Nr. 13-2210-47-Esslingen (700)

## 14 Rechtsgrundlagen

- ~~Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)~~

- 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)~~

- 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 der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51)~~

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

## 15 Hinweis

15.1 Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

15.2 Unterkellerungen sind rechtzeitig mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Referat 26, Abteilung Archäologie des Mittelalters, Mörikestraße 12, 7000 Stuttgart 1 abzustimmen. Sollten archäologische Befunde zutage treten, ist mit Leerzeiten zur Dokumentation zu rechnen. Firmen, die Erdarbeiten ausführen, werden nachdrücklich auf§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

**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 – da-bei 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. 2., 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.