

Textteil

Bebauungsplan Am Alten Neckar / Flst. 462/11
Stadtteil 111 „Zell“
Vorentwurf vom 10.06.2026

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 Nrn. 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 Gebäudehöhe**

- 2.2.1 Die im Plan mit "H = ..." festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe.
- 2.2.2. Die festgesetzte Maximalhöhe darf durch technische Aufbauten und Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.

2.3 **Grundfläche**

- 2.3.1 Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der außerhalb der Baugrenzen liegenden Terrassen und Balkone um max. 10 % überschritten werden.
- 2.3.2 Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.
- 2.3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO überschritten werden.

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

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone auf einer Länge von insgesamt max. 22,0 m und einer Tiefe von max. 3,0 m überschritten werden.
- 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen auf einer Fläche von max. 15,0 m² überschritten werden.
- 3.3 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 4.1 Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

Wird noch ergänzt (Lärmgutachten wird derzeit erarbeitet)

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

6.1 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.

6.2 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter, stadtklimatisch angepasster Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume können auf die vorgegebene Anzahl angerechnet werden. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Auf die „Esslinger Baumartenliste“ der Stadt Esslingen am Neckar wird verwiesen.

6.3 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei baulichen Maßnahmen einschließlich ihres Wurzelraums zu sichern. Abgängige Bäume sind durch großkronige, standortgerechte, stadtklimatisch angepasste Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm vom jeweiligen Grundstückseigentümer in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Auf die „Esslinger Baumartenliste“ der Stadt Esslingen am Neckar wird verwiesen. Die Lage der Pflanzstandorte kann von der zeichnerischen Darstellung abweichen. Die Anzahl der Bäume ist bindend.

6.4 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° des obersten Geschosses sind flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung 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 Sedum-Arten 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). Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünung sind aufgeständert auszuführen, so dass die Funktionsfähigkeit der Begrünung nicht beeinträchtigt wird, die Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau nicht unterschritten wird und die Verdunstungsleistung des begrünten Dachs gewährleistet bleibt. Die Unterkante der Module sollte einen Mindestabstand von mind. 20 cm zur Oberkante des Substrates haben.

6.5 Begrünung von Flachdächern mit Terrassennutzung

Sonstige Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° mit Terrassennutzung sind auf einer Fläche von 50% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses flächendeckend mit einer intensiven Dachbegrünung auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen sind mit einer mindestens 35 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit standortgerechten Laubgehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 100 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

Geotechnik

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Alleenstraße/Körschstraße“, in dessen Geltungsbereich dieser Bebauungsplan „Am Alten Neckar / Flst. 462/11“ liegt, wurde eine „Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse“ (geoplan Reutlingen, 28.09.2011) durchgeführt. Demnach besteht der Baugrund im Wesentlichen aus quartären Neckarkiesen, teilweise liegen aber die Fundamentsohlen noch im Bereich der Auelehme. Daher ist für das Plangebiet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen.

In Abhängigkeit von der jeweils vorgefundenen, kleinräumigen Situation kann eine Flachgründung, eine vertiefte Flachgründung oder eine Pfahlgründung erforderlich werden.

3

Grundwasser

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwasserspiegels nicht möglich, da erforderliche Mindestabstände nicht eingehalten werden können.

Wegen der Lage des Baugebiets in Gewässernähe ist davon auszugehen, dass Untergeschosse im Hochwasserfall aufgrund ungewöhnlich starker Grundwasseranstiege unter Grundwassereinfluss geraten können. Es wird daher dringend empfohlen, Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden und die Auftriebskräfte zu berücksichtigen, auch wenn die Untergeschosse oberhalb des mittleren Grundwasserschwankungsbereichs liegen.

4

Hochwasser

Das Plangebiet wird gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW, 11.05.2026) 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.

5

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, Grundstückszugänge, ...) durch den Eigentümer selbst gegen eindringendes Oberflächenwas-

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

6 **Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden. Für eine detaillierte Ausführung wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle vom Juni 2026 verwiesen.

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Sollte die Rodung außerhalb des genannten Zeitraums erforderlich werden, so sind betroffene Gehölze vorab auf belegte Nester und hinsichtlich revierverhaltender Vögel durch einen Artenschutzgutachter zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle brütende Vogelarten festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die Bauarbeiten dadurch ggf. verzögern können und/oder eine Einstellung der Bauarbeiten erforderlich werden kann.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Fläche nochmals gutachterlich auf ein etwaiges Vorkommen von Mauereidechsen zu untersuchen. Sollten dabei Tiere festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Alternativ kann Anfang April, nach der Gehölzrodung, ein Reptilienschutzzaun gestellt werden, um die Einwanderung und somit baubedingte Individuenverluste zu verhindern. Bis zum Baubeginn ist die Fläche dann regelmäßig zu mähen, kurzrasig zu halten und mögliche Deckungsstrukturen sind umgehend zu entfernen.

7 **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.

8 **Vermeidung von Vogelschlag**

Für Glaselemente ab 4 m² 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.

9 Bodenschutz, künstliche Auffüllungen

Im Planbereich des Bebauungsplans „Alleenstraße/Körschstraße“, in dessen Geltungsbereich dieser Bebauungsplan „Am Alten Neckar / Flst. 462/11“ liegt, sind gemäß den Ergebnissen der Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse (geoplan Reutlingen, 28.09.2011) Auffüllungen vorhanden, die punktuell bis in eine Tiefe von 0,9 Meter reichen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Bereich künstlicher Auffüllungen lokal Schadstoffgehalte vorhanden sind. Im Rahmen der erforderlichen, objektbezogenen Baugrund- und Gründungsuntersuchungen ist daher jeweils die Frage der Entsorgungsrelevanz der Auffüllungen zu prüfen.

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 bzw. im Baugebiet 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.

10 Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Nach Angabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg liegt die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 b) LuftVG in diesem Bereich bei 460 m ü. NN.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird diese Bezugshöhe nicht überschritten, so dass keine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG erforderlich ist.

11 Verwendungsverbot für Brennstoffe

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

C Aufgehobene Vorschriften

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

- Der Bebauungsplan Alleenstraße/Körschstraße (Nr. 914),
Lageplan vom 11.11.2013,
In Kraft getreten am 11.08.2016

(Hinweis: Ausgenommen ist die Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, siehe hierzu auch Nr. 11 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 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348).

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 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. Nr. 15).