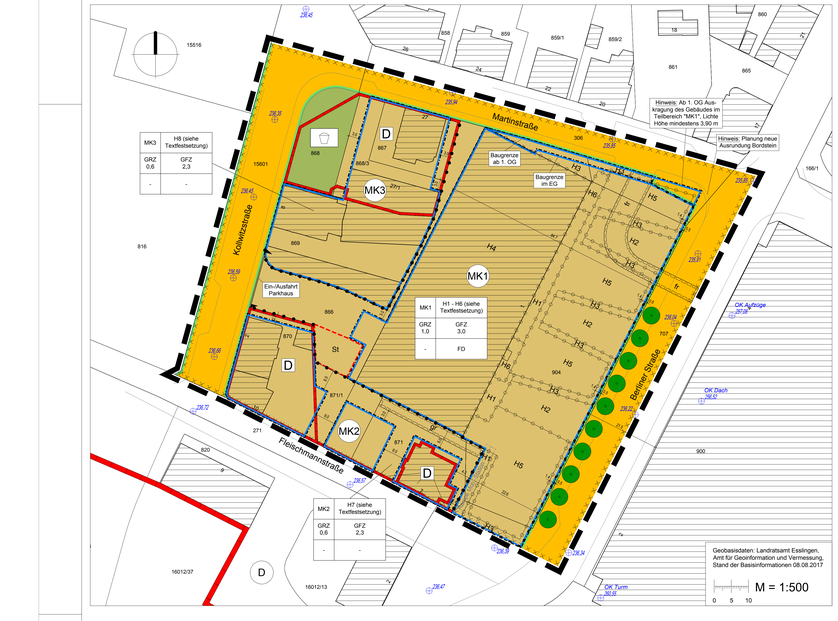

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen auf Grundlage des BauGB in Verbindung mit der BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)

Kerngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Kfz-Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

fr — Mit Fahrrechten zu belastende Flächen (Begünstigung siehe Textteil) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr — Mit Gehrechten zu belastende Flächen (Begünstigung siehe Textteil) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen und Zuordnungen (§16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Darstellungen

Flurstücksgrenzen

871 — Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

D — Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, einschließlich eventueller denkmalrechtlicher Einfriedungen oder Verkehrs- und Wirtschaftsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

26.9 — Bestehende Geländehöhen bzw. Gebäudehöhen in Meter über Normalnull

Umgrenzungen der Flächen, bei denen Belastung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone:

MK1	H1 - H6 (siehe Textfestsetzung)
GRZ 1,0	GFZ 3,0
-	FD

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grund-flächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachformen FD = Flachdach

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Im Kerngebiet (MK1, MK2 und MK3) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):
- Vergnügungsstätten
- Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen
- Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen

1.2 Im Kerngebiet (MK1, MK2 und MK3) werden die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, d.h. die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (z.B. auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehende Elektro-Tankstellen bzw. Elektro-Ladestationen) sind von diesem Ausschluss jedoch nicht betroffen und gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässig.

1.3 Im Kerngebiet (MK1, MK2 und MK3) sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO fallen) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Damit sind alle Arten von Wohnungen allgemein zulässig.

1.4 Im Kerngebiet mit der Kennzeichnung "MK1" sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO).

1.5 Im Kerngebiet mit der Kennzeichnung "MK1" sind Einzelhandelsnutzungen in den Obergeschossen nicht zulässig, d.h. also nur im Erdgeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (H) bezieht sich auf Normalnull (Meereshöhe) und wird wie folgt in Meter über Normalnull (mNN) begrenzt (Zuordnung der Höhen siehe Planeintrag):
- H1 = HK 241,00 müNN bis Höchstmaß
- H2 = HK 243,00 müNN bis 245,00 müNN als Mindest- und Höchstmaß
- H3 = HK 253,00 müNN bis 255,00 müNN als Mindest- und Höchstmaß
- H4 = HK 256,00 müNN als Höchstmaß
- H5 = HK 256,00 müNN bis 258,00 müNN als Mindest- und Höchstmaß
- H6 = HK 256,00 müNN bis 261,50 müNN als Mindest- und Höchstmaß
- H7 = HK 255, 00 müNN als Höchstmaß
- H8 = HK 258, 00 müNN als Höchstmaß

2.1.2 Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden. Als Ausnahme können für Aufuffarlagen auch größere Höhen zugelassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

2.1.3 Die unter A.2.1.1 und A.2.1.2 genannten Begrenzungen der zulässigen Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für immiss

2.2 Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. unterirdische (Technik-) Räume, unterirdische Garagen (Tiefgaragen) mit ihren Ein- und Ausfahrten etc.), nicht mitzurechnen (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Geschossfläche

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

2.4 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen, die nach vorgerandetem Absatz nicht anzurechnen sind, sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO).
Somit sind die Flächen des Parkhauses "Beim Bahnhof Esslingen" bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen.

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

3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer in Richtung Fleischmannstraße bis zu einer Gesamttiefe von 20,00 m und einer Tiefe von maximal 2,00 m sowie in Richtung Berliner Straße bis zu einer Gesamttiefe von 110,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden, sofern der lichte Straßenraum von Kraftfahrzeugen hierdurch nicht überdeckt und eingeschränkt wird.

3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Flächen für Kfz-Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Kfz-Stellplätze mit ihren Einfahrten und in Tiefgaragen zulässig.

4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Tiefgaragen zulässig.

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit Fahrrechten (fr) zeichnerisch festgesetzten Flächen sind zugunsten der Anlieger des Bebauungsplanes Fleischmannstraße/Berliner Straße (Rieg.-Nr. 809) zu belasten. Dieses Fahrrecht erstreckt sich auf die Ausfahrtsrampe und dient der Erschließung der Tiefgarage innerhalb des Bebauungsplanes Fleischmannstraße/Berliner Straße (Reg.-Nr. 809).

5.2 Die mit Gehrechten (gr) zeichnerisch festgesetzten Flächen sind zugunsten der Anlieger auf den Flurstücken Nr. 866 und Nr. 904 zu belasten. Dieses Gehrecht dient der internen Andienung zwischen den Flurstücken Nr. 866 und Nr. 904.

6 Zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109:2016-07 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten und in den bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Die dazu maßgebenden Außenlärmpegel sind wie folgt festgesetzt:

6.1.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche
Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden. Grundlage hierzu sind die nachfolgend aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 einander wie folgt zugeordnet sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
I	< 55
II	55 bis 60
III	60 bis 65
IV	65 bis 70
V	70 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Maßgeblicher Außenlärmpegel Wohnen
in dB(A)

I	< 55
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	75 - 80
VII	>= 80

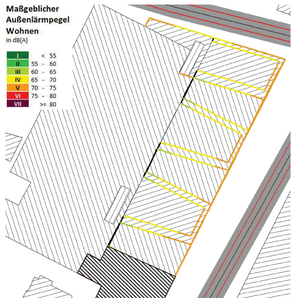

Abbildung 1: "Maßgebliche Außenlärmpegel Wohnbebauung" nach DIN 4109:2016-07

Maßgeblicher Außenlärmpegel Büro
in dB(A)

I	< 55
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	75 - 80
VII	>= 80

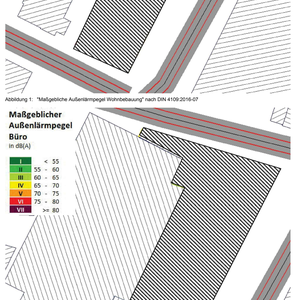

Abbildung 2: "Maßgebliche Außenlärmpegel Büro" nach DIN 4109:2016-07

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

Bei einer Abweichung der Grundrissgestaltung sowie der Lage der Gebäude muss im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren der maßgebliche Außenlärmpegel situationsbedingt neu berechnet werden.

6.1.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Die Lüftungselemente sind bei der Berechnung des Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

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

7.1 Pflanzgebot für schmalkronige Einzelbäume 2. Ordnung

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume entlang der Berliner Straße sind als schmalkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zulässig sind z.B. Carpinus betulus „Frans Fontaine" (Säulenhainbuche) oder Ulmus x hollandica „Lobel" (Schmalkronige Stadtulme). Bei der Pflanzung sind Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20 bis 25 cm zu verwenden, gemessen in 1 m Höhe. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten und mit vorgenannten Mindeststammumfang nachzupflanzen.

7.2 Pflanzgebot für Dachbegrünung

7.2.1 Dachgärten (H2)
Die Dachflächen, die mit "H2" gekennzeichnet sind, sind auf mindestens 50 % der Fläche als Dachgärten anzulegen (Intensivbegrünung).
Die Flächen sind im Mittel mit einer mindestens 25 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Sedum, Gräsern, Stauden und Kleingehölzen zu bepflanzen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Ausgenommen hiervon sind Glasdächer, Oberlichter und Terrassenüberdachungen sowie andere Dachflächen bis zu 10 m² (z.B. Dächer von technischen Aufbauten und von Teilen haustechnischer Anlagen etc.).
Maximal 50 % der Dachflächen, die mit "H2" bezeichnet sind, können als nicht begrünte Beilags- oder Kiesflächen gestaltet werden (Erschließungs-, Terrassen-, Aufenthalts- sowie Rand- oder Restflächen).
Alle mit "H2" bezeichneten Flächen (Dachgartenflächen sowie Beilags- und Kiesflächen) müssen im Mittel eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellermaßnahmen erforderlich).

7.2.2 Extensiv begrünte Dachflächen (H5)
In den Bereichen, die mit "H5" gekennzeichnet sind, sind die Dachflächen flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.
Ausgenommen hiervon sind Glasdächer, Oberlichter und Terrassenüberdachungen sowie andere Dachflächen bis zu 10 m² (z.B. Dächer von technischen Aufbauten und von Teilen haustechnischer Anlagen etc.).
Die Dachbegrünungen müssen im Mittel eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 15 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), wobei die Dicke der Vegetationstragschicht mindestens 10 cm betragen muss, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus Sedum, Gras und Kraut gewährleistet ist.
Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² aufweisen. Der Gehalt an organischer Substanz in der Vegetationstragschicht muss zwischen 3 und 12 Massenprozent liegen.
Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (vollflächige Dachbegrünung in Kombination mit aufgeständerten Solaranlagen) sind ebenfalls zulässig.

8 Hinweise

1 Nachrichtliche Übernahme von Kulturdenkmalen

1.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auf folgenden Grundstücken Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen und welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (§ 9 Abs. 6 BauGB):
- Martinstraße 27; 27/1 (Flurstücke Nr. 867 und Nr. 868/3): Fuhrunternehmen Blocher/Bart mit Wohnhaus von 1904, Pferdestall, Nutzviehstall und Remise;
- Fleischmannstraße 10, Kolleweizstraße 2 (Flurstück Nr. 870): Wohn- und Gasthaus Staufeneck von 1900 samt Nebengebäude, Garten und Einfriedung
- Fleischmannstraße 7 (Flurstück Nr. 871): Wohnhaus von 1896 mitsamt seiner Einfriedung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere, denkmalpflegerisch relevante Objekte, so z.B. im Straßenzug der Fleischmannstraße (vom Bahnhofplatz in nordwestliche Richtung zur Schlachthausstraße), auf den Grundstücken "Martinstraße 20", "Martinstraße 22" und "Martinstraße 24" sowie auf dem Grundstück "Berliner Straße 17".

Nach § 15 Abs. 1 DSchG darf ein eingetragenes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde wiederhergestellt oder instand gesetzt werden, in seiner Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert werden, mit An- oder Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden und von seinem Stand- oder Aufbewahrungsort innerwelt entfernt werden, als bei der Eintragung aus Gründen des Denkmalschutzes verfügt wird, das Kulturdenkmal dürfe nicht entfernt werden.

Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmales, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, nach § 15 Abs. 3 DSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Es wird daher empfohlen, bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmalen bzw. in der Umgebung von Kulturdenkmälern rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

1.2 Gesamtanlagen (Ensembles)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der denkmalgeschützten Esslinger Altstadt (Gesamtanlage nach § 19 DSchG). Die Abgrenzung dieser Gesamtanlage wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).
Das Gebiet der mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Kernstadt einschließlich Burg und Beutauvorstadt sowie die Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts sind durch die "Satzung über die Gesamtanlage Esslingen am Neckar" seit dem 04.08.2001 unter Schutz gestellt. Die Regelungen und Bestimmungen dieser Satzung sind zu beachten.

2 Zufälliger Fund von Kulturdenkmalen

Gemäß § 20 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.

3 Verwendungsverbot für Brennstoffe

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

4 Geotechnik/Baugrund und Altlasten

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen unterlagert Mergel. Darunter werden Gesteine des mittleren Keupers erwartet.
Mit einem oberflächennahen salsonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/toniges schluffigen Verwitterungsbodenes sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Altstandorte befinden, die mit Entsorgungsrelevanz bewertet sind.
Zur Untersuchung eventueller Schadstoffbelastungen sowie bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrundversickerung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Sollten sich bei Baugrundersuchungen oder Baumaßnahmen Hinweise auf bisher nicht bekannte Schadstoffbelastungen bzw. Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie das Gesundheitsamt des Landratsamtes Esslingen zu informieren und im weiteren Verfahren zur gesetzlichen Bewertung beizuziehen.
Es wird empfohlen, geplante Aushubmaßnahmen bei allen vorhandenen Altstandorten im Quartier durch einen Gutachter nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) begleiten zu lassen.
Es wird darauf hingewiesen, dass das Ausscheiden einzelner Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) durch die Zusendung eines Abschlussberichtes nach Fertigstellung der Maßnahmen an das zuständige Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz geprüft werden kann.
Die Stadt Esslingen am Neckar liegt nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg" (Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB); Quelle: http://www.lgrb-bw.de/erdbeben/erdbebenkarten) in der Erdbebenzone 0, d.h. in einem Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6 bis < 6,5 zu erwarten sind, sowie in der Untergrundklasse R, d.h. in einem Gebiet mit felsartigen Gesteinsuntergrund.

5 Hochwasser, Überflutungsefährdung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg, sondern im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers (HQ_{Extrem}). Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements Baden-Württemberg wurden gemäß § 74 WHG Hochwassergefahrenkarten u.a. für den Neckar erstellt. In den Gefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UM), Stuttgart (siehe auch interaktive Karten unter https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de) sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Gemäß den Daten der Hochwassergefahrenkarten ist im Plangebiet (abgesehen von der Parkhauszufahrt) von Einstaufronten von 0,5 bis 0,8 m auszugehen, bei Wassersogeschwindigkeiten von 2,35,8 bis 237,2 m/sMN. Es wird darauf hingewiesen, dass HQ_{Extrem} auch den "n-1-Fall berücksichtigt, also den Fall, dass aufgrund des Ausfalles eines Wehrfeldes der Wasserspiegel höher steigt als ohne diesen Ausfall. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage im HQ_{Extrem}-Bereich gemäß § 78b WHG als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten" definiert und wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entsprechend gekennzeichnet.
Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.
Bei der Planung der Bauvorhaben sind die möglichen Hochwasserrisiken durch hochwasserangepasste Bauweise zu minimieren, z.B. durch eine entsprechende Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe, durch eine auftriebssichere Bauweise, durch die Ausbildung der Untergeschosse als weiße Wanne und/oder durch sonstige bautechnische Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik.
Auf die Hochwasserschutzfibel "Objektschutz und bauliche Vorsorge", herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Stand: 2015), wird hingewiesen.
Die Anforderungen der Anlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe (AwSV) sind zu beachten.

6 Grundwasser

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Antragsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.
Tiefgaragen sind wegen der Lage im Grundwasserleiter mit undurchlässigen Böden herzustellen, um möglichen Verunreinigungen des Grundwassers entgegenzuwirken. Pflasterbeläge sind möglich, wenn unterhalb eine Dichtschicht eingebracht wird.

7 Schutz von Richtfunktrassen

Zum Schutz von derzeit noch über dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Richtfunktrassen sind bauzeitlich auftretende, über die festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen hinausragende bauliche Anlagen (z.B. Baukräne) vor Errichtung mit dem Betreiber der Richtfunkverbindungen (nach derzeitigem Kenntnisstand ist dies die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG) abzustimmen, um eventuelle bauzeitliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

8 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebietsverträglichkeit haustechnischer Emittenten von Neubauten (Klimageräte etc.) im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen ist. Ebenso ist im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis zur Einhaltung der Schallpegel auch für die gegenüberliegende Straßenseite (östlich der Berliner Straße) zu erbringen. Hierbei sind ggf. erforderliche Maßnahmen darzulegen.
Es wird empfohlen, bei der Grundrissgestaltung von Neubauten die Belange des Lärmschutzes besonders zu berücksichtigen. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung bzw. -vermeidung auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus geachtet werden.

9 DIN-Normen

Folgende DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und die konkret die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, werden im Technischen Rathaus, Bürgerbüro Bauen, Rittersstraße 17, 73728 Esslingen am Neckar, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten:
- DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabedatum: 2016-07)
- DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen; Ausgabedatum: 2016-07)

(Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Bezug über Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

C Aufgehobene Vorschriften

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

- den Baulinienplan Pliensau & Schelzwasen (9)
  Lageplan vom Januar 1877
  Genehmigt durch Ministerialerlass vom 12.01.1886; Nr. 33

- den Staffelbauplan Esslingen (223)
  Genehmigt durch Ministerialerlass vom 06.05.1930; Nr. 1594
  In Kraft getreten am 23.05.1930

- den Stadtbauplan Schelzwasen (230)
  Lageplan vom 28.10.1930
  In Kraft getreten am 14.09.1934

- den Bebauungsplan Bahnhofplatz Esslingen (320)
  Lageplan vom 30.08.1951
  In Kraft getreten am 25.01.1952

- den Bebauungsplan Omnibusbahnhof und Parkhaus zwischen Berliner-, Eisenbahn-, Wilhelm- und Martinstraße (447)
  Lageplan vom 12.02.1960
  In Kraft getreten am 10.02.1961

- den Bebauungsplan Fleischmannstraße/Berliner Straße (809)
  Lageplan vom 16.11.1998
  In Kraft getreten am 16.12.2000

D Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

Technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) müssen in Richtung der Martinstraße, der Berliner Straße und der Fleischmannstraße um mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückstehen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die durch die Attika verdeckt werden.

2 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie Werbeanlagen, in denen von gleich bleibenden Lichtquellen beleuchtete Folien in bestimmten Zeitabständen durch andere ersetzt werden, sind nicht zulässig. Ebenso sind für Anschlüge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2,50 m² überschreiten (Großflächenwerbung) nicht zulässig.

2.3 Sofern Werbeanlagen von mehreren Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter
(§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

4 Stellplätze
(§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 LBO)

Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Staurdäume vor überirdischen Garagen (mit Ausnahme von Ein-/Ausfahrten der