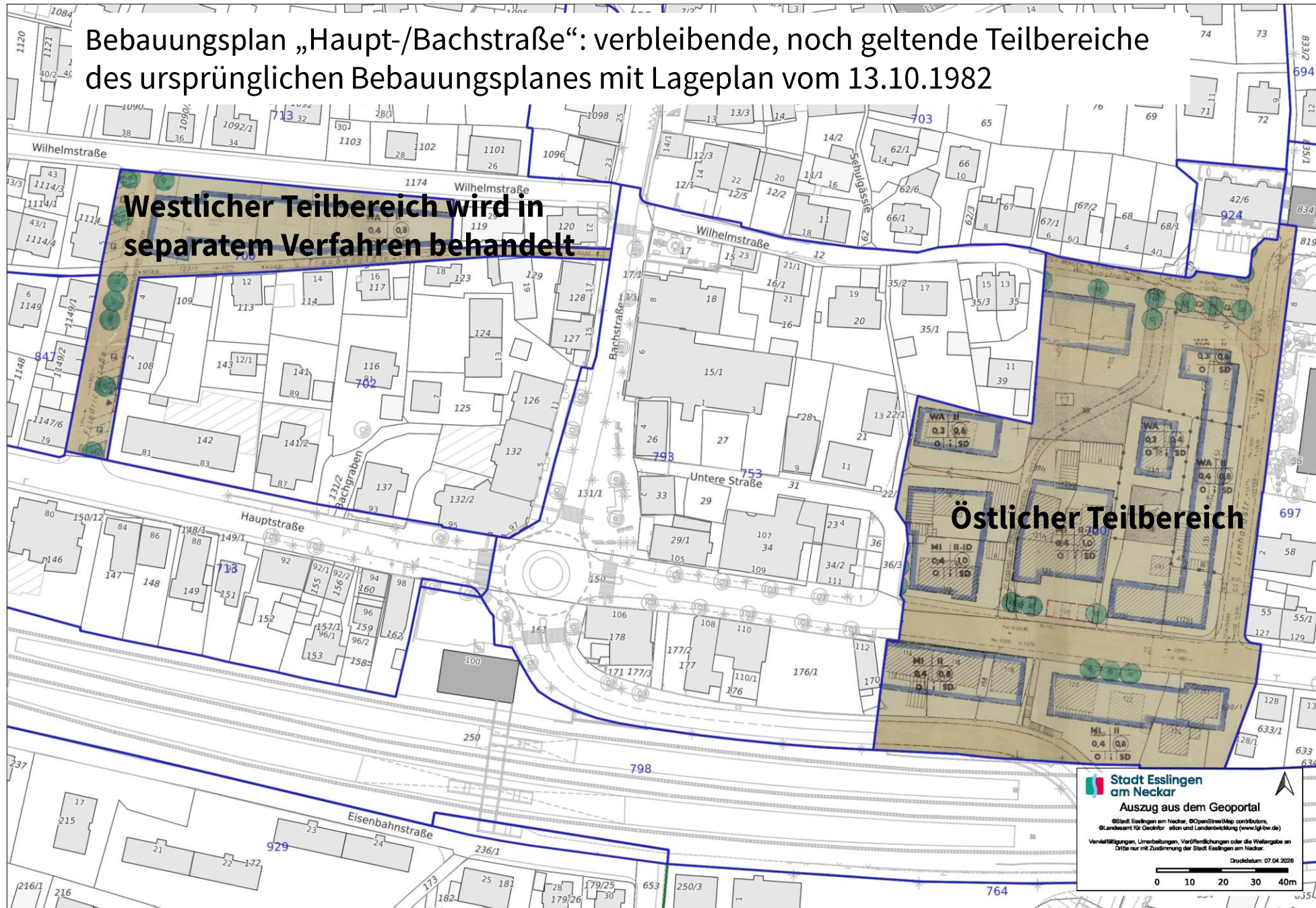


# Bebauungsplan „Haupt-/Bachstraße“: verbleibende, noch geltende Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Lageplan vom 13.10.1982

**Westlicher Teilbereich wird in  
separatem Verfahren behandelt**

**Östlicher Teilbereich**



**Stadt Esslingen  
am Neckar**  
Auszug aus dem Geoportall

©Stadt Esslingen am Neckar, ©OpenStreetMap contributors,  
©Landsat für GeoCheck for station and Landentwicklung (www.lg-bw.de)

Veröffentlichungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an  
Dritte nur mit Zustimmung der Stadt Esslingen am Neckar.

Druckdatum: 07.04.2028

0 10 20 30 40m



STADTPLANUNGSAMT  
 ESSLINGEN AM NECKAR

Bebauungsplan: *140/1*

Planbereich: *1. B. Zell*

VORBEREITUNG vom: *13.10.82*

Ausgelegt vom: *13.10.82* bis: *13.10.82*

3. ENTWURF vom: *13.10.82* bis: *13.10.82*

Ausgelegt vom: *15.11.* bis: *15.12.82*

STADT ESSLINGEN AM NECKAR

STADTPLANUNGSAMT

700

LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Haupt-/Bachstraße  
im Planbereich 47 "Zell"

- . Fertigung

Esslingen am Neckar, den 13.10.1982

Baudirektor  
~~Stadtplanungsamt~~

BÜRGERMEISTERAMT

Ausgelegt gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.11.1982 bis 15.12.1982

**Festgestellt** durch Beschluss des Gemeinderats

vom 9.5.1983 - § 148 -

**Genehmigt** durch Erlass des Reg. Präs. Stuttgart

vom 23.9.1983 Nr. 13-2210-47-Esslingen

**In Kraft getreten** durch Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung Nr. 231 vom 6.10.1983

zur Beurkundung: Esslingen am Neckar, den 6.10.1983

In Vertretung

Bürgermeister

~~Regierung~~

## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

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

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe Textteil Nr. 1.1

**WA<sub>1</sub>**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung in den Obergeschossen gem. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO (siehe Textteil Nr. 1.1 und 1.2)

**WB**

Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) (§ 4 a BauNVO) siehe Textteil Nr. 1.4

**MI**

Mischgebiet (§ 6 BauNVO) siehe Textteil Nr. 1.3

### Maß der baulichen Nutzung

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

**II**

Zahl der Vollgeschosse zwingend

**II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**ID**

Ein als Vollgeschoss zählendes Dachgeschoss i.S.v. § 2 Abs. 8 Nr. 1 LBO

**0,4**

Grundflächenzahl

**1,0**

Geschossflächenzahl

Bauweise

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

o

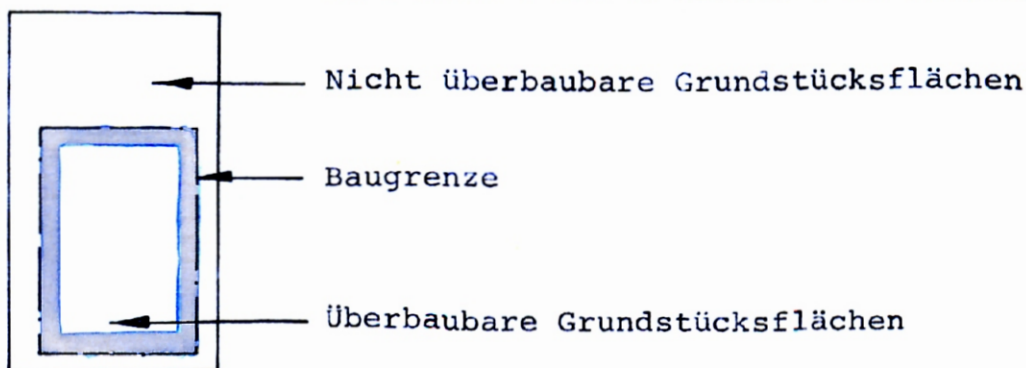
offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

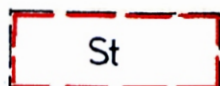
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO)

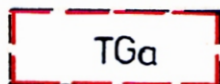


Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)



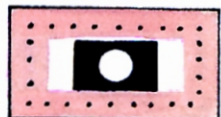
Stellplätze



Tiefgarage

Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)



Verwaltungsgebäude (Rathaus)

Verkehrsflächen

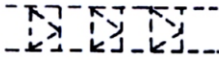
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



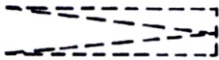
Verkehrsfläche



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



Richtlinie für Treppenaufgang



Richtlinie für Rampe



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



Ein- und Ausfahrt

Versorgungsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)



Umformerstation

Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



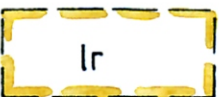
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -



Private Grünfläche - Gartenland -

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)



Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)



Pflanzgebot für Einzelbäume

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)



Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen

## Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 111 Abs. 1 und 6 LBO)

Entsprechend den folgenden Einschrieben sind nur zulässig:

<b>FD</b>	Flachdach
<b>SD</b>	Satteldach
<b>WD</b>	Walmdach

## Kennzeichnung von Flächen

(§ 9 Abs. 5 BBauG)

i

Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Massnahmen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

siehe Textteil Nr. 3.2

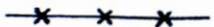
## Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

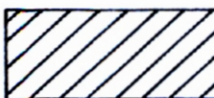


Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung

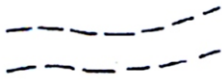


Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

## Hinweise



Bestehende bauliche Anlagen



Richtlinien für Wegführung innerhalb von  
öffentlichen Grünflächen

Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster  
im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanVO bescheinigt:

13.10.82

*Geisler*

STADTPLANUNGSAMT ESSLINGEN AM NECKAR, den 13. Oktober 1982

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

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG 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<sub>1</sub> 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).
- 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).

2.0 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG, § 12 Abs. 6 BauNVO)

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

3.0 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 BBauG).

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)

4.0 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 111 und 112 LBO)

4.1 Dachgestaltung (§ 111 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 (§ 111 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 (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Mehr als eine Antenne auf Gebäuden ist unzulässig.  
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an  
eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
- 4.4           Niederspannungsfreileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 4.5           Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der unbebauten  
Flächen der bebauten Grundstücke, der Plätze für  
bewegliche Abfallbehälter (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 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 unterhal-  
ten.
- 4.5.2        Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind  
mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stell-  
plätze und soweit sie in den Mischgebieten nicht als  
Arbeits- oder Lagerflächen erforderlich sind, als  
Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhal-  
ten.
- 4.5.3        Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich  
oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffent-  
lichen Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 4.6           Genehmigungspflicht baulicher Anlagen (§ 111 Abs. 2  
Nr. 1 LBO)  
Genehmigungsfreie Einfriedigungen nach § 89 Abs. 1  
Nr. 13 a LBO sind angrenzend an öffentliche Verkehrs-  
flächen genehmigungspflichtig.
- 4.7           Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschrif-  
ten gelten die Vorschriften des § 112 LBO).
- 5.0           Aufgehobene Vorschriften  
  
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in  
seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen  
Vorschriften außer Kraft.

6.0 Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221), letztmals geändert am 6.7.1970 (BGBl. I S. 949)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352), letztmals geändert am 12.2.1980 (Ges.Bl. S. 116).

### B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz

zum Bebauungsplan Hauptstraße/Bachstraße im Planbereich 47

"Zell" vom 13.10.1982

#### 1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Zell soll, wie im städtebaulichen Rahmenplan bereits als Zielvorstellung formuliert, im Bereich der Hauptstraße/Bachstraße/Untere Straße die bisher hier ansatzweise vorhandene Funktion als Stadtteilmitte verfestigt und durch Neuschaffung von Wohn-, Geschäfts- und Kommunikationsflächen ein attraktives Stadtteilzentrum geschaffen werden.

In diesem durch Gebäudeabbrüche und teilweise erneuerungsbedürftige Bausubstanz weitgehend ungeordneten Bereich bietet sich die Chance für eine Sanierung entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

#### 2. Planerische Gestaltung

Um die platzartige Erweiterung der Unteren Straße zur Bachstraße hin sollen sich die Einrichtungen des Stadtteilzentrums Zell gruppieren. In diesem Bereich ist eine Verdichtung der Bebauung vorgesehen, deren Höhenentwicklung die der bisher dort vorhandenen Baukörper nicht überschreiten soll.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erlaubt deshalb ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung auch bei einer Höchstzahl von 2 bis 3 Geschossen. Abseits dieses zentralen Bereiches ist offene Bauweise vorgesehen, die weiter entkernt und aufgelockert werden soll.

Die Gebäude Untere Straße 6 und Hauptstraße 113 und 115 müssen einer Verbesserung der Erschließung des zentralen Bereiches weichen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches werden geplante und größtenteils schon vorhandene Freiflächen als öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplatz und als privates Gartenland festgesetzt. Dabei sollen die vorhandenen Fußwegverbindungen erhalten bleiben und weiter ergänzt werden.

Im Westen des Geltungsbereiches soll der Charakter der vorhandenen Bebauung weitgehend erhalten bleiben, auch wenn dafür eine neuabgegrenzte Gesamtkonzeption gefunden werden mußte, in die sich Neubauten und Sanierungsvorhaben maßstabsgerecht einfügen lassen.

Die Friedrichstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich in besonderer Weise gestaltet werden.

### 3. Abwägung privater und öffentlicher Belange

Ziel der Sanierungsbemühungen soll außerdem ein Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange in der Weise sein, daß zugleich mit der Schaffung einer attraktiven und verkehrsberuhigten Ortsmitte, die alle wichtigen öffentlichen und privaten zentralen Dienstleistungseinrichtungen aufnehmen kann, den Eigentümern und Bewohnern der veralteten vorhandenen Gebäude die Möglichkeit zu einer wesentlichen Verbesserung ihrer Wohn- und Geschäftslage eröffnet wird. Neben der Möglichkeit, neue Räume in der neuen Ortsmitte zu beziehen, wird im Westen des Geltungsbereichs auf städtischen Grundstücken (Hauptstraße 81 bis 87) Wohnbauland bereitgehalten, auf dem neue Wohnungen für diejenigen entstehen können, die den zentralen Bereich der Unteren Straße ganz verlassen wollen. Durch die Nutzungsfestsetzungen im westlichen Teil des Geltungsbereiches soll überdies nicht nur der vorhandene Baubestand in die neue Gestaltung integriert werden, sondern auch ein klar definierter Planungsspielraum geschaffen werden, der weitere Sanierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben erlaubt. Damit wird das Angebot an Tauschobjekten erweitert und der in der Unteren Straße eingeleitete Sanierungsimpuls unterstützt und fortgesetzt.

Der generelle Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten

Belangen kann so innerhalb dieses Rahmens auch in den einzelnen Entschädigungsfällen vollzogen werden.

#### 4. Art der baulichen Nutzung

Der Zentrumsbereich wird als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, um die vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und zu fördern. Da der Anteil an gewerblich genutzten Flächen entsprechend der Größe und Funktion des Stadtteils Zell auch im Zukunft relativ gering sein wird, sollen sich diese auf möglichst viele Gebäude des Zentrums verteilen. Deshalb sollen besonders in dem mit WA<sub>1</sub> bezeichneten Bereich Läden und Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoß zulässig sein. Um den Zentrumsbereich schließen sich allgemeine Wohngebiete (WA) an, die dem Charakter des Stadtteils Zell entsprechen, wobei entlang dem Traubengässle und dem verkehrsberuhigten Bereich der Wilhelmstraße die Nutzungen so eingeschränkt werden, daß dort ruhiges Wohnen in Zentrumsnähe ermöglicht wird. Der Bereich entlang der Hauptstraße im östlichen Teil wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt, da hier die teilweise vorhandene gewerbliche Nutzung erhalten bleiben soll.

#### 5. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Gliederung nach Nutzungsarten wurde auch das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt. Im besonderen Wohngebiet (WB) und im Mischgebiet (MI) südlich der Hauptstraße wird die in der BauNVO § 17 Abs. 10 genannte Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung in einigen Fällen überschritten, da dort eine Verdichtung städtebaulich erwünscht ist. Dies kann vertreten werden, da im näheren Umkreis eine lockere Bebauung vorherrscht und ausreichend Freiflächen vorhanden sind. Öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen. Der Bestandsschutz der bisherigen Ausnutzung ist gewährleistet, wobei die Erhöhungsmöglichkeiten nach § 21 a BauNVO zu berücksichtigen sind.

#### 6. Umweltschutz

Aufgrund der vorliegenden ökologischen Gutachten (Leser/Kreeb) wurde für das gesamte Planungsgebiet ein Verwendungsverbot

für luftverunreinigende Stoffe festgesetzt. In Bereichen, in denen eine Versorgung mit Edelenergie nur mit einer Energieart möglich ist (Strom), werden zur Vermeidung von Monopolstellungen auch andere Energiearten für Heizzwecke (nicht Warmwasserbereitung) im Wege der Befreiung ausnahmsweise zugelassen.

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

#### 7. Verkehrerschließung

Das vorhandene Hauptverkehrsnetz bleibt weitgehend erhalten. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt teilweise über verkehrsberuhigte Bereiche, die dem Bedürfnis nach ruhigem Wohnen und dem Ziel, den Verkehr möglichst zu bündeln, entsprechen.

Um im verdichteten Zentrumsbereich die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen als Freiflächen zu erhalten, werden für diesen Bereich zwei Tiefgaragen vorgesehen. Die Zufahrten sind nur an den gekennzeichneten Stellen erlaubt, um den reibungslosen Verkehrsablauf auf der Haupt- und der Bachstraße zu gewährleisten.

Der Planbereich wird von einem Fußwegesystem durchzogen, das für das bequeme und sichere Erreichen der Einrichtungen im Zentrum, der Schulen, des Rathauses und des Bahnhofes sorgt. An der Kreuzung Haupt-/Bachstraße ist eine Fußgängerunterführung in der Verlängerung der Bahnunterführung vorgesehen, so daß auch aus dem südlich der Bahnlinie gelegenen Gebiet das Zentrum kreuzungsfrei zu Fuß erreichbar ist.

#### 8. Grünflächen

Im nord-östlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde ein Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre mit einer Fläche

von ca. 4 ar festgesetzt und durch Fußwege erschlossen. Daraan soll sich nach Westen, im Bereich des Gebäudes Wilhelmstraße 11, privates Gartenland anschließen.

Zur Trennung von Fahrstraßen und Fußwegen wurden im Kreuzungsbereich von Haupt- und Bachstraße sowie zwischen Wilhelmstraße und Traubengässle Verkehrsgrünflächen vorgesehen.

#### 9. Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Zur Belebung des Straßenraumes und als ökologische Ausgleichsmaßnahme werden entlang der Verkehrsflächen zahlreiche Pflanzgebote für Einzelbäume verschiedener Größe festgesetzt.

Die Erhaltung eines vorhandenen Baumes soll durch die Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert werden.

#### 10. Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücke soll der Privatinitiative überlassen bleiben.

Auf Grund der schwierigen Grundstücksverhältnisse im Geltungsbereich muß jedoch damit gerechnet werden, daß im Einzelfall die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht allein mit privater, sondern nur im Rahmen einer amtlichen Bodenordnung zu realisieren ist.

#### 11. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen Kosten von ca. 5 Mio. DM für Straßen, Plätze, verkehrsberuhigte Bereiche, Fußwege, Parkplätze, Bepflanzungen und einen Kinderspielplatz sowie für die Entschädigung und Umsetzung der Eigentümer und Bewohner der Gebäude Bachstraße 2 und 4 und Untere Straße 2 und 3.

Dabei ist berücksichtigt, daß das Gebäude Untere Straße 3 bereits städtisches Eigentum ist und die städtischen Grundstücke Hauptstraße 81 bis 87 als Tauschobjekte für Wohnungsbau zur Verfügung stehen und bei Umsetzungen und Entschädigungen verrechnet werden können.

