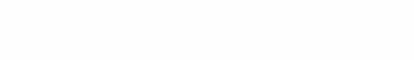


### Zeichenerklärung

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
<b>H</b>	Höhe baulicher Anlagen: Zwangig vorgegebene Gebäudehöhe als absolute Höhe in Metern über NNH (Normalhöhennull) maximale Gebäudehöhe als absolute Höhe in Metern über NNH (Normalhöhennull)
<b>H max</b>	Höhe Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
<b>O</b>	Offene Bauweise Abweichende Bauweise gem. textlichen Festsetzungen
<b>a</b>	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
<b>Bauweise</b>	Überbaubare Grundstücksfläche Bauweise Baugrenze Fläche für Terrassen Nicht überbaubare Grundstücksfläche
<b>Balk</b>	Bauweise in allen Geschossen Bauweise ab 1. OG (ab 236,40m ü. NNH), darunter Baugrenze Bauweise ab 2. OG (ab 240,88 m ü. NNH), darunter Baugrenze Bauweise ab 4. OG (ab 245,00 m ü. NNH), darunter Baugrenze
<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	Fläche für Fluchtkonzepte einschließlich der zugehörigen Treppen und Überdachungen bis zu einer absoluten Höhe von 241,00 m NNH sowie für Terrassen
<b>Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit</b>	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<b>St</b>	Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit
<b>St</b>	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
<b>St</b>	Flächen für nicht überdeckte Stellplätze
<b>2</b>	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
<b>2</b>	Fläche für Schallschutzmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen
<b>Durchgangsbereich</b>	Durchgangsbereich mit Vorgaben zum Immissionsschutz (siehe Ziff. 6.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
<b>Verkehrsmittel</b>	Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>offene Verkehrsfläche</b>	offene Verkehrsfläche
<b>v</b>	Richtlinie für Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
<b>Strassenbegrenzungslinie</b>	Strassenbegrenzungslinie
<b>Ein- und Ausfahrt Tiefgarage</b>	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
<b>Pflanzgabel und Pflanzbindungen</b>	Pflanzgabel und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
<b>Pflanzgabel für Einzelbäume</b>	Pflanzgabel für Einzelbäume
<b>Pflanzbindung für Einzelbäume</b>	Pflanzbindung für Einzelbäume
<b>FD</b>	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
<b>FD</b>	Zulassung Dachform: Flachdach (siehe Örtliche Bauvorschriften, Ziff. 1)
<b>FD</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen</b>	Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen
<b>Weitere Planzeichen</b>	Weitere Planzeichen
<b>Höhenangaben zum bestehenden Gelände, als absolute Höhe in m über NNH (siehe Festsetzung)</b>	Höhenangaben zum bestehenden Gelände, als absolute Höhe in m über NNH (siehe Festsetzung)
<b>geplante Bebauung</b>	geplante Bebauung
<b>Nutzungsachse</b>	Nutzungsachse
<b>Teilbereich</b>	Teilbereich
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Art der baulichen Nutzung
<b>Bauweise H / H max</b>	Bauweise H / H max
<b>Dachform</b>	Dachform



### Textteil

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

**Nicht zulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

#### 2. Bauzeitliche Reihenfolge

Eine Wohnung oder sonstige Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die unter Ziffer 6.1.1 bis 6.1.4 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen realisiert sind.

Im Teilbereich B2 ist eine Wohnnutzung oder sonstige Nutzung erst zulässig, wenn in den Teilbereichen A1, A2 und B1 Gebäude mit der geschlossenen Gebäudehülle in der zwingend festgesetzten Höhe zumindest entlang der gesamten festgesetzten Baulinien errichtet sind.

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

#### 1. Grundfläche

Die maßgebliche Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist das Vorhabengrundstück, also der Teil des Geltungsbereichs, der nicht als öffentliche Verkehrsfläche oder Verkehrsgrün festgesetzt ist. (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Auf dem Vorhabengrundstück darf insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden.

Auf dem Vorhabengrundstück darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen von Terrassen und unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) nicht mitzurechnen (§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe (H max) bzw. zwingend vorgegebene Gebäudehöhe (H) beziehen sich auf die ohne Begrenzung der Attika über Normal Null.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Gebäudehöhe (Hmax bzw. H) darf durch technische Aufbauten und Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

Die zwingend vorgegebene Gebäudehöhe H darf um maximal 0,2m überschritten werden. Im Bereich der im zeichnerischen Teil zwingend vorgegebenen Gebäudehöhe (H) sind die Gebäudehöhe durch Umwüchungen um bis zu 1,0m und durch Terrassenüberdachungen (siehe aktive Schallschutzmaßnahmen unter Ziff. 6.1.2) um bis zu 3,4m überschritten werden.

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im abweichenden Bauweise sind die Gebäude so zu errichten, dass entlang der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinien durchgängige geschlossene Baukörper entstehen.

In den Teilbereichen A1 und A2 dürfen Baulinien und Baugrenzen im Erdgeschoss auf einer Länge von bis zu 6,0m um bis zu 1,5m überschritten.

wenn, wenn es sich nicht um Aufenthaltsräume nach DIN 4109, November 1989 (DIN einzusehen beim Bürgerbüro Bauen des Technischen Rathauses in Esslingen), handelt.

Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Terrassen sowie durch Flachbalkone einschließlich der zugehörigen Treppen und Überdachungen innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und nicht an die festgesetzten Baulinien gebunden. Dazu zählen auch Tiefgaragenrampen inklusive deren Einhausung und Aufzüge aus den Tiefgaragen.

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

Kfz-Stellplätze sind nur im Tiefgaragen und innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

#### 5.1 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

#### 5.2 Pflanzgebot für Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind als mittelgroße, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 2025 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 5.3 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume

Die nicht überbauten Flächen der unbebauten Grundstücke, einschließlich der Stellplatzflächen, sind mit klein- bis mittelgroßen, standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 1920 cm, je 1 Baum pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Fläche, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmsweise werden auch andere Baumarten zugelassen.

#### 5.4 Pflanzgebot für Dachbegrünung

Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup>. Oberlicher sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern oder Stauden zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.

Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m<sup>2</sup> im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellerangaben erforderlich).

Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (z. B. intensiv begrünte Dachterrassen) oder Aufbauten, die auf andere Weise ökologisch wirksam sind (Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % in einer Kombination mit dachintegrierten Solaranlagen) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind auf bis zu 20 % der Flachdachflächen Terrassen zulässig, sofern auf den verbleibenden Grunddachflächen das Regenwasser entsprechend erichtet wird (Systeme sind vorzulegen).

Auf der obersten Dachfläche sind keine Terrassen zulässig.

Aufbauten, die auf andere Weise ökologisch wirksam sind (Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % in einer Kombination mit dachintegrierten Solaranlagen) können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 5.5 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken

Die nicht für Erschließungszwecke, Nebenanlagen, Stellplätze oder Terrassen in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung auszufüllen und gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

#### 6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 6.1 Schallschutzmaßnahmen

#### 6.1.1 Lärmschutzwand

An der im zeichnerischen Teil mit '1' festgesetzten Stelle ist eine Lärmschutzwand mit einer absoluten Höhe von mindestens 240,00 m NN zu errichten. Die Wand ist nach Osten hin hoch schallabsorbierend auszuführen.

#### 6.1.2 Überdachung

Der im zeichnerischen Teil mit '2' festgesetzte Bereich des obersten Geschosses ist mit einer mindestens 2 m tiefen Überdachung zu versehen. Die Überdachung ist am südlichen Ende mit einer geschlossenen Scheibe (z. B. aus Glas) abzuschließen.

#### 6.1.3 Einhausung Tiefgaragenrampen

Tiefgaragenrampen sind einzuhausern. Die seitlichen Begrenzungswände der Rampen sind auf eine Länge von mindestens 5 m absorbierend zu verkleiden.

#### Tiefgaragenrampen sind einzuhausern. Die seitlichen Begrenzungswände der Rampen sind auf eine Länge von mindestens 5 m absorbierend zu verkleiden.

#### 6.1.4 Schließung Durchgangsbereich

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Durchgangsbereich muss mit einer Festverglasung oder dem Einbau einer Lärmschleuse geschlossen werden.

#### 6.1.5 Grundrissorientierung

Im Teilbereich A1 sind Wohnungen nur dann zulässig, wenn sie mindestens über einen Aufenthaltsraum nach DIN 4109, November 1989 (DIN einzusehen beim Bürgerbüro Bauen des Technischen Rathauses in Esslingen), verfügen, dessen zu öffnende Fenster zu einer in Abb. 1 dargestellten ruhigen Fassade ausgerichtet sind. Balkone und Terrassen sind ebenfalls zu der in Abbildung 1 dargestellten ruhigen Fassade auszurichten.

Abb. 1: Grundrissorientierung / Ruhige Fassaden der Lärmschutzbauweise

#### 6.1.6 Vorgaben für Fenster von Aufenthaltsräumen

In den Bereichen, die in Abb. 2 mit Rot durchgezogene Linie dargestellt sind, gilt: Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, November 1989 (DIN einzusehen beim Bürgerbüro Bauen des Technischen Rathauses in Esslingen) sind so auszuführen, dass diese nicht geöffnet werden können.

Abb. 2: Bereiche mit Vorgaben für Fenster (Offenbalken)

#### 6.1.7 Anforderungen an die Gebäudehülle

In den im zeichnerischen Teil (separate Grafik zu Lärmpegelbereichen) festgesetzten Fassadenbereichen sind Aufenthaltsräume nach DIN 4109, November 1989 (DIN einzusehen beim Bürgerbüro Bauen des Technischen Rathauses in Esslingen), nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, November 1989 (DIN einzusehen beim Bürgerbüro Bauen des Technischen Rathauses in Esslingen) erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Aufenthaltsräume nach DIN 4109, November 1989 (DIN einzusehen beim Bürgerbüro Bauen Bürgerbüro Bauen des Technischen Rathauses in Esslingen), die an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher liegen und kein Fenster zu einer Fassade in den Lärmpegelbereich III oder II aufweisen sind mit einer schallgedämmten mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen zugelassen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzten Lärmpegelbereiche jeweils an dem höchsten Pegel einer Gebäudefront ausgerichtet wurden und sich für einzelne Geschosse auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können.

#### 6.2 Maßnahmen gegen Lichtimmissionen

Die Fassadenöffnungen von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume), die zum Necker Center hin ausgerichtet sind, sind mit ineditierten Verdunkelungseinrichtungen (z.B. dicht schließende Rollläden) auszustatten.

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

#### 7.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

#### 8. Flächen für die Abwasserseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

#### 8.1 Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nur zulässig, wenn eine Gefährdung des Grundwassers durch eine Mobilisierung von im Boden befindlichen Schadstoffen ausgeschlossen werden kann.

#### 8.2 Die Einleitung in die bestehende Kanalisation hat gedrosselt zu erfolgen (max. 10l/s ha)

#### 8.3 Von LKW befahrene Verkehrsflächen sind an die bestehende Hochwasserkanalisation anzuschließen.

#### B. Hinweise

#### 1. Fund von Kulturdenkmalen

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DmSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

#### 2. Hochwasserschutz

Gemäß den geltenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg (Stand 2013) liegt das Plangebiet in einem Bereich, der bei einem Extremhochwasser überflutet wird (Bereich HQ extrem: Überflutung gegenüber dem derzeitigen Bestand: 1,80m - 1,90m).

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Neckarhochwassers (Druckbereich). Außerdem kann das Plangebiet durch den Mühlbach und die Hänge in Richtung Ostflöden-Rut bei Starkregenereignissen gefährdet sein. Es wird empfohlen, bei der weiteren Planung die möglichen Hochwasserrisiken zu minimieren, z. B. durch Erhöhung der EFH und durch hochwasserresistente Bauweise.

Auf die Hochwasserschutzziel "Objektschutz und bauliche Vorsorge", herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, wird hingewiesen.

Die geltenden Bestimmungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in hochwassergefährdeten Bereichen sind einzuhalten.

#### 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. Grundwasser

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Untergeschosse bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser- und bauzeitliche Grundwassererhebungen ist ein Wasserrettungsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung ist erforderlich. Gebäude, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und aufreißerisch hergestellt werden. Dauerhafte Grundwassererhebungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

#### Gründungskörper in der Untere-Bunte-Mergel-Formation (Steigerwald-Formation) sind so herzustellen, dass keine künstlichen hydraulischen Wegsamkeiten entstehen. Eine Verlässigkeit anhydrit-führender Bereiche muss vermieden werden.

#### 5. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Rodung nur von Oktober - Februar) erfolgen.

Der Abriss von Gebäuden darf nur außerhalb der Wochenstubezeit von Fliegermäusen (1. Oktober - 28. Februar oder vorherige Kontrolle auf Fliegermausfreiheit) erfolgen.

Bei Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr vor einer Umsiedlung der Flächen mit Eidechsenvorkommen nicht mit schwerem Gerät befahren werden.

Hinsichtlich der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen für Eidechsen wird auf das artenschutzrechtliche Fachgutachten verwiesen.

#### 6. Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bildet Außenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter werden Gesteine des Mittleren Keupers (wahrscheinlich Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel)) erwartet. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des bindig kompressiblen Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Vorhandenes Grundwasser kann erhöhte Sulfidgehalte aufweisen und betonaggressiv wirken.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWVA-A 135 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Baubetrieben (z.B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunderforschungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 7. Werbeanlagen

Bei der B 10 orientierten Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch diese nicht abgelenkt oder geblendet werden.

#### 8. DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Bezug genommen wird, können im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem können DIN-Normen über den Berufsverband, Bürgermeisterstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

#### C. Aufgegebene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Westliche Würtembergstraße / Ausfahrt Weilstraße (781) Lageplan vom 27.08.1996 Inkrafttreten am 29.08.1997
- den Bebauungsplan Würtembergstraße / Wannrain (717) Lageplan vom 12.02.1990 / 05.06.1990 Inkrafttreten am 13.12.1990
- den Bebauungsplan Anschusstelle Weil (610) Lageplan vom 18.01.1974 / 09.05.1974 / 07.07.1975 Inkrafttreten am 10.07.1975

#### D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2068) m. V. m. 20.07.2017

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. V. m. 13.05.2017

Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt:

Esslingen am Neckar, den 22.02.2013

Stadtplanungsamt

Katastergrundlage:

Planfertiger: GERHARDT architekten architekten Weinbrennerstraße 13 78183 Karlsruhe

### Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- #### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- #### 1.1 Dächer
- Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5°. Die Dachflächen sind entsprechend Ziffer 5.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.
- #### 2. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- #### 2.1 Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzonene und nur unter Einhaltung folgender Regeln zulässig:
- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
  - sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 m<sup>2</sup>.
- #### 2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- #### 2.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, dreifache Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.
- #### 3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- #### 3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Oberflächen unterirdischer Anlagen, jeweils mit Ausnahme der Erschließungs-, Terrassen- und Stellplatzflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von exotischen Nadelgehölzen ist unzulässig.
- PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserundurchlässig zu befestigen, sofern sie nicht unterirdisch sind und eine Gefährdung des Grundwassers durch eine Mobilisierung von im Boden befindlichen Schadstoffen ausgeschlossen werden kann (Rasensteine, Pflastersteine mit Rasenguten von mindestens 3 cm Breite, Längsrassengruppenpflaster, Schotterterrassen). Die Verwendung von Beton-Drainflugssteinen ist nicht zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind von der Vorschrift ausgenommen.
- Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist soweit es nicht versickert werden kann, in ausreichend dimensionierten Wasserfangtrümpfen über die eigene Grundstückswässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.
- #### 4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- #### 4.1 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Mit Schnitthecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Flächen eingehalten werden. Zusätzlich zu Schnitthecken sind um mindestens 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.
- #### 5. Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzung gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- #### 6. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig. Individuelle Außenantennenanlagen bzw. Satellitenantennenanlagen sind nicht zulässig.

7. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

B **Ordnungswidrigkeiten** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

C **Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Geprüft und die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im Sinne § 1 Abs. 2 PlanVO 90 bescheinigt:

Esslingen am Neckar, den 22.02.2013

Stadtplanungsamt



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften WÜRTEMBERGSTRASSE / WEILSTRASSE

Plandatum: 07.08.2018

Standlagenamt

Ausgabe: gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2017 bis 29.09.2017

Satzungsbeschluss: Gemeinderat am 08.10.2018, TOP 3

Ausfertigung: Esslingen am Neckar, den 21.11.2018

In-Kraft-Treten: Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 24.11.2018, Nr. 272

gez. W. Walbricht  
Bürgermeister