

**Textteil**

zum Bebauungsplan Im Efeu Stadtteil 14 "Innenstadt Ost" vom 31.03.2020

**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 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau- und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsgaststätten, Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen unzulässig. Im Mischgebiet (MI) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
  - 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) durch Balkone und Terrassen um 25 % überschritten werden.
- 3 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - 3.1 Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen auf den mit „a“ bezeichneten Gebäudeseiten durch Balkone und Terrassen in einer Tiefe von max. 3 m und durch Vordächer um maximal 1 m überschritten werden.
  - 3.3 In den mit „a“ gekennzeichneten Nebenanlagen belegten Flächen sind nur Zufahrten und Zuwegungen zulässig.
  - 3.4 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die eingetragenen Nebenanlagen zulässig.
- 4 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, V. m. § 12 und § 23 Abs. 4 BauNVO)
  - 4.1 Je Gebäude sind höchstens vier ebenerdige Stellplätze zulässig. Es sind höchstens vier direkt nebeneinander liegende ebenerdige Stellplätze zulässig. Zu weiteren Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.
  - 4.2 Die Abstände von oberirdischen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 1,5 m betragen. Die Abstände von Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,50 m betragen.
- 5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 5.1 Im reinen Wohngebiet (WR) mit der Festsetzung „2 Wo“ dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung „6 Wo“ dürfen Wohngebäude nicht mehr als 6 Wohnungen haben.
- 6 **Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 6.1 Auf den privaten Grünflächen ist je 450 m² Grundstücksfläche eine Gartengeräte- bis zu einer Baumasse von 20 m³ zulässig. Zusätzlich sind Terrassen mit Vordach oder Überdachung bis zu einer Flächengröße von maximal 6 m² zulässig (Seitenwände sind unzulässig).
  - 6.2 Andere bauliche Anlagen gemäß § 2 Absatz 1 der Landesbauordnung sind mit Ausnahme der eingetragenen Nebenanlage auf den privaten Grünflächen unzulässig.
- 7 **Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 7.1 Im Mischgebiet sind bei Schlafräumen und bei Räumen mit sauerstoff-verbrauchender Energiequelle schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Alternativ kann die Lärmsituation eines konkreten Bauvorhabens gezielt berechnet und das erforderliche Schalldämmmaß durch die Ermittlung, in diesem Fall ist ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten unaufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 8 **Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
  - 8.1 **Pflanzgebote für Vorgärten** Die mit Pflanzgebote belegten Vorgartenflächen sind mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Laubbäumen sowie mit Stauden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Befestigte Flächen wie Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 50 % der Vorgartenlänge und -fläche einnehmen. Im Falle des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1903 dürfen befestigte Flächen maximal 80 % der Vorgartenlänge und -fläche einnehmen.
  - 8.2 **Flächenhaftes Pflanzgebote für Einzelbäume** Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind mit standortgerechten, hochstämmigen, mittelgroßen Laubbäumen (Bäumen zweiter Ordnung) mit einer Mindestpflanzgröße StU 20/25, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der vorhandenen und nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. Auf den Privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum pro angefangene 200 m² Fläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Obstbäume können angerechnet werden.
  - 8.3 **Pflanzgebote für Tiefgaradendecken** Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbaubaren Teile von Tiefgaradendecken sind mit einer mindestens 0,8 m starken Erd- überdeckung auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Zulässig sind z. B. Kornelrösche, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten. Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
  - 8.4 **Pflanzgebote für Dachbegrünung** Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Oberfläch, auskragende Vordächer mit einer Auskragung von mehr als drei Metern sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m³ 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.
  - 8.5 **Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume** (Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG) Alle vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu unterhalten, sofern sie nicht auf Flächen stehen, die überbaut oder als Zugang, Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen oder durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Auch hochstämmige Obstbäume sind zulässig.
  - 9 **Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen** (§ 18 BauGB i. V. mit § 44 BNatSchG) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind geeignete Vermeidungs- sowie zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (=CEF-Maßnahmen, d. h. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität). Auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen (Planungsgruppe für Ökologie und Information, Unterensingen, 28.02.2020). Auf die Konkretisierung der Maßnahmen unter C3 (Artenschutz) wird verwiesen.

**B**

- Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern** (§ 9 Abs. 6 BauGB) Die im Plan mit „D“ (Kulturdenkmal) gekennzeichneten Gebäude und Anlagen sind Kulturdenkmale nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg -DSchG). Diese Gebäude und Anlagen unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

**C**

**Hinweise**

- 2 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
  - 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle 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 unzulässig. Ebenso sind für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 2 m² überschreiten (Großflächenwerbung), unzulässig.
- 3 **Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriednungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
  - 3.1 Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzusichern.
  - 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungsflächen und Terrassen. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaulichtern, Thuja), ist unzulässig.
  - 3.3 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor oberirdischen Garagen (mit Ausnahme von Ein-/Ausfahrten der Tiefgaragen), sind, soweit diese nicht überdeckt sind, mit einem wasserundurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rautenform von mindestens 3 cm Breite, Längsrautenkugelfläser, Schotterrasen) zu befestigen, zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainagesteinen ist nicht zulässig.
- 4 **Aufgabenentwurf** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
  - Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
- 5 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
  - Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 6 **Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
  - Je Quadratmeter neu versiegelter Fläche ist ein Retentionsvolumen von mindestens 30 Litern herzustellen. Dies kann durch eine entsprechende Ausbildung der Dachbegrünung, in privaten Retentionsanlagen oder Milden-Rigolen-Systemen bzw. einer Kombination erfolgen. Regenwasser darf in den öffentlichen Mischwasserkanal nur gedrosselt eingeleitet werden.

**B**

**Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO) Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

**C**

- Rechtsgrundlagen** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612).

**D**

- Aufgehobene Vorschriften** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:
  - Staffellauplan (223), genehmigt 06.05.1930, in Kraft getreten 23.05.1930
  - Staffellauplan Burg-, Kasernen- und Seewiesengebiet (234), in Kraft getreten am 30.11.1934
  - Ergänzung der Bauvorschriften zum Bebauungsplan Mühlbergstraße (443), in Kraft getreten am 21.10.1960
  - Bebauungsplan Mühlbergstraße (541), genehmigt 04.09.1968, in Kraft getreten 19.09.1968

**E**

**Rechtsgrundlagen** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768).

**Ortliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)
 

- 1 **Außere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - 1.1 Dachform, Dachneigung: FD = Flachdach und -neigung gilt: FD = Flachdach bis 5° Neigung. Für das Grundstück Ebershaldenstraße 3 gilt: Die Dachneigung des Satteldachs hat mindestens 40 Grad und höchstens 45 Grad zu betragen.
  - 1.2 Fassaden sind mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen.
  - 1.3 Absturzsicherungen, Solaranlagen und technische Aufbauten müssen zu mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

- Ortliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)
  - 1 **Außere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
    - 1.1 Dachform, Dachneigung: FD = Flachdach und -neigung gilt: FD = Flachdach bis 5° Neigung. Für das Grundstück Ebershaldenstraße 3 gilt: Die Dachneigung des Satteldachs hat mindestens 40 Grad und höchstens 45 Grad zu betragen.
    - 1.2 Fassaden sind mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen auszuführen.
    - 1.3 Absturzsicherungen, Solaranlagen und technische Aufbauten müssen zu mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

**Zeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

<b>WR</b>	Reine Wohngebiete
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete
<b>MI</b>	Mischgebiete
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR 270 m²	Grundfläche als Höchstmaß
6 Wo	Anzahl Wohnungen je Gebäude als Höchstmaß
TH 255,6	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 260,3	Firsthöhe als Höchstmaß
DN 40° - 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
Überbaubare Grundstücksfläche	
Baugrenze	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	
Offene Bauweise	<b>O</b>
Besondere Festsetzung siehe Textteil zum Bebauungsplan	<b>a</b>
Nutzungsschablone	
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg	
<b>Grünflächen</b> (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)	
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland	
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	

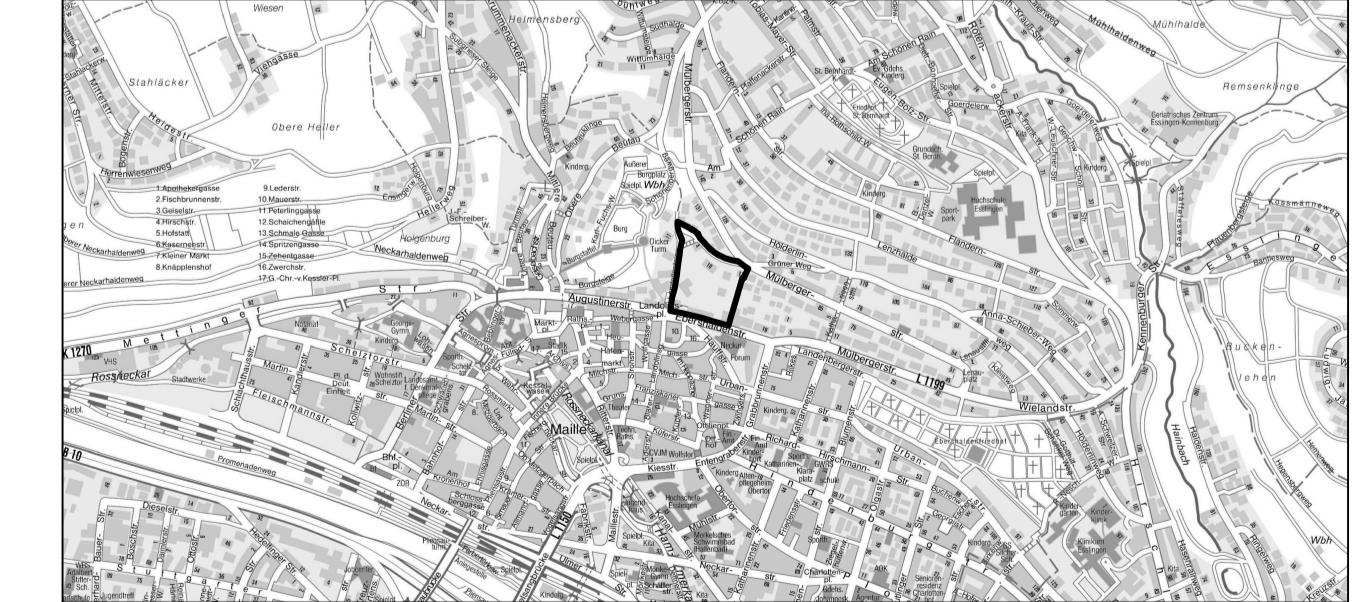
<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
<b>Sonstige Festsetzungen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)	
Ausschluss von Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen	
Nebenanlagen (siehe Einschrieb)	
<b>Anforderungen an die Gestaltung</b>	
Flachdach	<b>FD</b>
Firstrichtung	
<b>Nachrichtliche Übernahme</b> (§ 9 Abs.6 BauGB)	
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	<b>D</b>
Umgrenzung denkmalgeschützter Anlagen	

**STADT ESSLINGEN AM NECKAR**  
STADTPLANUNGSAMT

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

**Im Efeu**

Stadtteil 14 "Innenstadt Ost" gezm. Ratler Stadtplanungsamt  
Pflandatum 31.03.2020



Auslage	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom	30.06.2020	bis	31.08.2020
Satzungsbeschluss	Gemeinderat am	19.10.2020	TOP	7
Ausfertigung	Esslingen am Neckar, den	13.11.2020		

In-Kraft-Treten: Bekanntmachung in der Esslinger Zeitung vom 26.11.2020, Nr. 275  
gez. W. Wallbrecht Bürgermeister