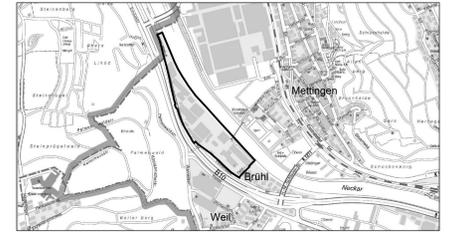


Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
PALMENWALDSTRASSE

Stadtteil 82 "Brühl"
06.12.2018

gez. Rätzer
Stadtplanungsamt



Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019

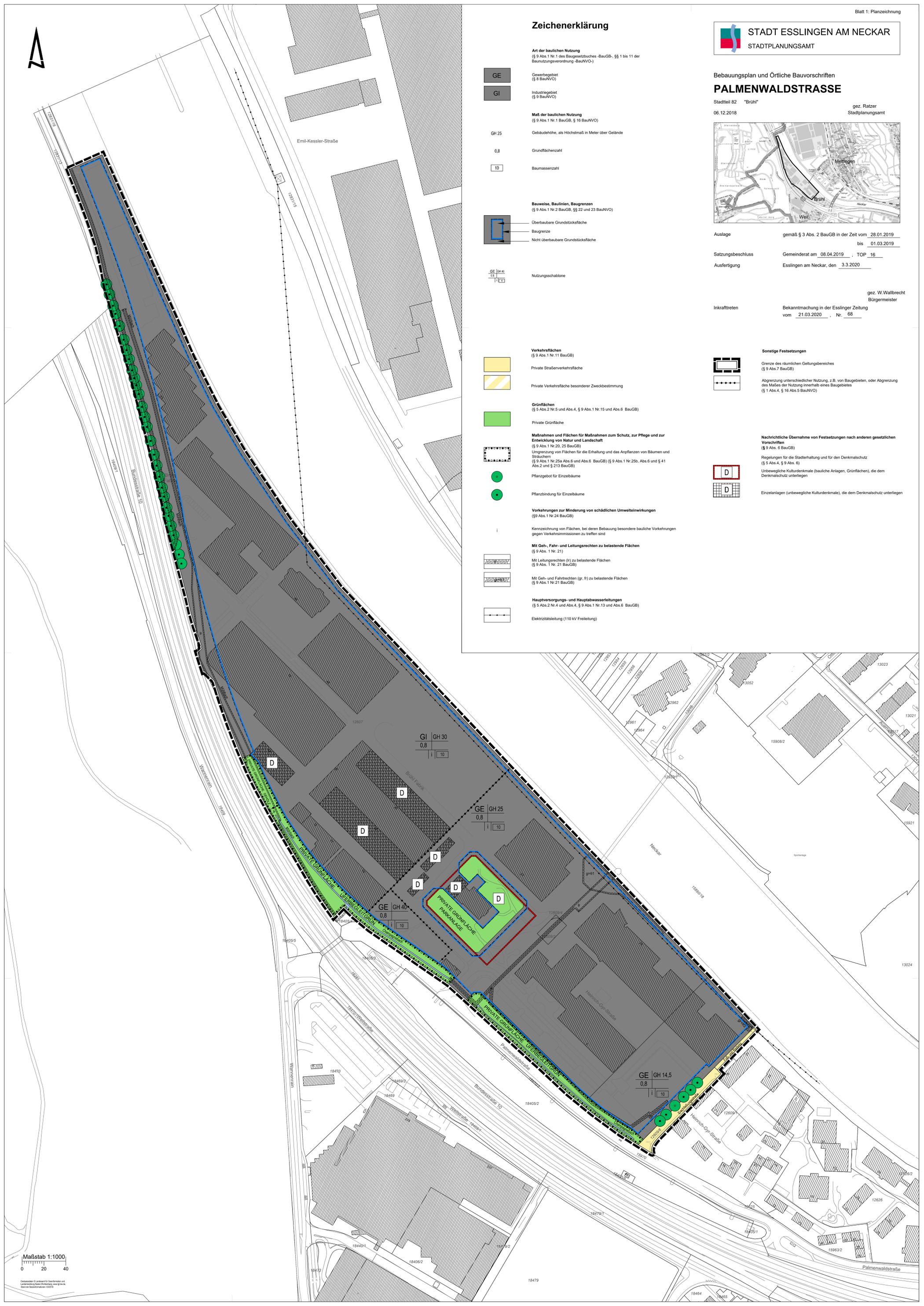
Satzungsbeschluss Gemeinderat am 08.04.2019, TOP 16
Ausfertigung Esslingen am Neckar, den 3.3.2020

Inkrafttreten Bekannmachung in der Esslinger Zeitung vom 21.03.2020, Nr. 68
gez. W.Wallbrecht
Bürgermeister

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauVO-)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GH 25 Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Meter über Gelände
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - 10 Baumassenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Nutzungsschablone**
 - GE GH 25
 - GI 0,8
 - 10
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
 - Pflanzgebiet für Einzelbäume
 - Pflanzbindung für Einzelbäume
- Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmissionen zu treffen sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
 - Mit Leitungsrechten (fr) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Geh- und Fahrrechten (gr, fr) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Elektrizitätsleitung (110 kV Freileitung)

- Sonstige Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6)
 - Unbewegliche Kulturdenkmale (Bauliche Anlagen, Grünflächen), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Maßstab 1:1000
0 20 40

Geplante Flächen sind für die Dauer der Geltungsdauer des Bebauungsplans verbindlich festzusetzen. Die Festsetzung ist durch die Baugrenzen des Bebauungsplans zu verdeutlichen.

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

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) sind gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandel aller Art
- die Ansiedlung von Betrieben, die ausschließlich eine logistische Nutzung in Form von Transport, Umschlag und Lagerung von Waren und Gütern ausüben
- Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe
- Anlagen zur Herstellung von Beton, Zement u. ä.
- Anlagen zur Behandlung und/oder Lagerung von gefährlichen Abfällen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen
- Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 bzw. nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO).

1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) sind Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen unzulässig. Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)2.1 Maximale Gebäudehöhe

Die im Plan mit „GH...“ festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss der Wand. Der untere Bezugspunkt ist das umgebende Gelände. Die festgesetzte Maximalhöhe darf durch technische Aufbauten um bis zu 7 m überschritten werden, sofern ein Abstand zur Gebäudetraufe eingehalten wird, der mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht.

2.2 Grundflächen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

3.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.

3.2 Die mit Geh- und Fahrrecht 1 („gr+fr 1“) gekennzeichnete Fläche ist im Bereich des Neckarstegs zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten. Der übrige Bereich der mit „gr+fr 1“ gekennzeichneten Fläche sowie die mit „gr+fr 2“ gekennzeichnete Fläche sind zugunsten der Stadt Esslingen am Neckar mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

3.3 Die private Straßenverkehrsfläche sowie die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind zugunsten der Allgemeinheit für einen Weg für Fußgänger und Radfahrer und zugunsten der Stadt Esslingen am Neckar mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

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

4.1 In der ersten Bebauungsreihe innerhalb des Industriegebietes sind an den der Bundesstraße 10 zugewandten Fassaden Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, hier: Büro- und Unterrichtsräume, entweder an den lärmabgewandten Seiten anzuordnen oder die Fenster von Aufenthaltsräumen sind durch passive Maßnahmen des Schallschutzes vor unzumutbarem Verkehrslärm zu schützen.

4.2 Im Plangebiet sind im Industriegebiet bis zu einem Abstand von 30 m zur Bundesstraße 10 und in den Gewerbegebieten bis zu einem Abstand von 35 m zur Palmenwaldstraße bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, auszubilden. Bemessungsgrundlage hierzu ist der Lärmpegelbereich VI im Industriegebiet und der Lärmpegelbereich IV im Gewerbegebiet.

5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)5.1 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume

In den Gewerbe- und Industriegebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter, vorwiegend heimischer hochstämmiger Laubbaum mit einer Pflanzgröße von StU 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

5.2 Flächenhaftes Pflanzgebot für private Grünfläche „Uferbegleitgrün“

Auf der mit Pflanzbindung für Uferbegleitgrün festgesetzten Fläche ist die gesamte natürliche Ufervegetation (Bäume, Sträucher und Krautvegetation) dauerhaft zu erhalten. Der natürliche Aufwuchs ist zu belassen. Standortfremde Gehölze (z.B. Fichten) sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

5.3 Flächenhaftes Pflanzgebot für private Grünfläche „Gehölz“

Auf der mit Pflanzbindung für Gehölz festgesetzten Fläche sind die Flächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.4 Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, hochstämmige, vorwiegend heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.5 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, vorwiegend heimische, großkronige Laubbäume zu ersetzen.

5.6 Pflanzgebot für Dachbegrünung

Alle Dachflächen sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m². Oberlichter, 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. Abweichend ist bei Hallenkonstruktionen bzw. Gewerbebauten mit einer Spannweite von mindestens 15 Metern eine Reduzierung der Dicke der Vegetationstragschicht auf 8 cm zulässig, wenn der Nachweis einer geringeren statischen Belastbarkeit erbracht wird. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen.

6 Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 Die im Plan mit „D“ (Kulturdenkmal) gekennzeichneten Gebäude und die Grünanlage sind Teil der Sachgesamtheit „Ehemalige Württ. Baumwollspinnerei mit Wohnhaus, Park und Arbeitersiedlung“, einem Kulturdenkmal nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG). Die gekennzeichneten Gebäude und die Grünanlage unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

B Hinweise1 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 anzuzeigen.

2 Erhaltungspflicht

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) haben Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im De-

tail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-System zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Grundwasserschutz

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibungen sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung ist durchzuführen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwassersenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

5 Hochwasser

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (HWGK BW, Stand 2016) liegt der Planbereich im Einflussbereich von Neckarhochwasser. Das Gelände wird bei Extrem-Hochwasser gemäß § 78b WHG als Hochwasserrisikogebiet eingestuft. Die Einstauhöhe (HQ-Extrem) beträgt gemäß den Berechnungen zur Hochwassergefahrenkarte 233,9 m üNN. Außerdem kann das Plangebiet durch den Mühlbach und den Champagnebach gefährdet sein. Bei Extremhochwasser (HQ extrem) kann die Fläche überflutet werden.

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 und/oder durch die Ausbildung der Untergeschosse als weiße Wanne. Auf die Hochwasserschutzziel *Objektschutz und bauliche Vorsorge*, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Stand: 2015), wird hingewiesen. Die Bestimmungen der *Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe* (§ 10 VAWs) sind in den hochwassergefährdeten Bereichen nach § 65 Wassergesetz (WG) einzuhalten.

6 Bodenschutz

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises werden im Plangebiet folgende Flächen dokumentiert:

- Verfüllter ehemaliger Brühlkanal im östlichen Bereich entlang dem Neckar von Nord nach Süd verlaufend, Beweisiniveau 1, Entsorgungsrelevanz B (Belassen)
- Ehemaliges Neckarbett im nördlichen Bereich des Werksgeländes, Beweisiniveau 1, Entsorgungsrelevanz B (Belassen)
- Ehemalige Baumwollspinnerei im mittleren Bereich des heutigen Werksgeländes, Beweisiniveau 1, Entsorgungsrelevanz B (Belassen)
- Verdachtsfläche „Autofabrik Daimler AG Palmenwaldstr.“: Es besteht der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung (Einstufung „OU“; orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung erforderlich)

Im gesamten Geltungsbereich sind Abbruch-, Aushub und sonstige Erdarbeiten durch einen Sachverständigen für Altlasten nach § 18 BBodSchG gutachterlich zu überwachen und in einem Bericht zu dokumentieren. Das Abbruch- und Aushubmaterial ist nachweislich, ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Bericht ist dem Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zeitnah vorzulegen.

7 Artenschutz

Verbotstatbestände i. S. von § 44 BNatSchG sind zu vermeiden. Eingriffe in Gebäude und Bäume sind zwischen dem 01.11. und 28.02. des Jahres zulässig. Für Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes bedarf es einer Prüfung durch einen Sachverständigen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklicht werden.

Sofern durch das Vorhaben ein Verbotstatbestand i. S. von § 44 BNatSchG ausgelöst werden sollte, müssen im Vorgriff geeignete CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Esslingen bezüglich der CEF-Maßnahmen ist erforderlich.

Für die Umsiedlung der Zauneidechsen im Bereich der geplanten Batteriemontagehalle hat das Regierungspräsidium Stuttgart mit Bescheid vom 30.07.2018 eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erteilt. Die Nebenbestimmungen dieser Entscheidung sind einzuhalten.

Zur wirksamen Vermeidung von Vogelschlag bieten sich verschiedene Möglichkeiten an. Etwa durch die Reduktion der Durchsicht, wie bei der Verwendung von nicht-transparentem Milchglas, kann die Kollisionsgefahr erheblich reduziert werden. Des Weiteren kann die Verwendung von speziellem reflexionsarmem Glas (Reflexionsgrad von max. 15 %) zu einer Verminderung des Anflugrisikos bewirken. Es sind jeweils geeignete Maßnahmen frühzeitig in die Planung von Gebäuden aufzunehmen.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten, der in Höhlen brütenden Vogelarten sind 26 Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des B-Plangebietes anzubringen.

Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- Entsprechende Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. Hochdrucklampen oder LEDs)
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten
- Einsatz staubdichter Leuchten

- Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung (Verkehrs-)Sicherheit)

Im Vorfeld eines Eingriffes in das bestehende künstliche Stillgewässer (Becken) im westlichen Plangebiet sind die dort vorkommenden Amphibien (Grasfrosch und Bergmolch) abzufangen und in geeignete Ersatzhabitate (z.B. Teiche im Bereich des Palmenwaldes westlich der Bundesstraße 10) umzusiedeln. Die Verortung und Realisierung der Ersatzhabitate ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8 Verwendungsverbot für Brennstoffe

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

C Aufgehobene Vorschriften

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

- Staffellauplan, genehmigt 06.05.1930, in Kraft getreten 23.05.1930 (223)

- Bebauungsplanänderung- und Ergänzung Brühl (560), Lageplan vom 07.07.1969, in Kraft getreten 23.07.1970

- Bebauungsplan Anschlussstelle Weil (610), Lageplan vom 07.07.1975, in Kraft getreten 11.07.1975

- Bebauungsplan B10/Anschluss Hafen Süd (686), Lageplan vom 17.12.1986, in Kraft getreten 28.08.1988

D 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. 3786).

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).

(Anmerkung: Die DIN 4109-1 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109-1 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

Örtliche BauvorschriftenA Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz, Metall und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden. Reflektierende Strukturen und die Gestaltung der Außenflächen baulicher Anlagen mit grellen Farben sind nicht zulässig.

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

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Dachoberkante zulässig. Sie dürfen auch nicht an technischen Dachaufbauten angebracht werden.

2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sind unzulässig.

2.3 Sofern die Werbeanlagen von mehreren Stätten der Gewerbe- oder Berufsausübung genutzt werden, ist ein einheitlich gestalterisches Werkkonzept zu erstellen.

2.4 Werbeanlagen auf den Fassadenflächen Die Summe der Werbeflächen an Fassaden entlang der B 10 darf je Gebäude 60 m² nicht überschreiten.

3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.3 Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

3.4 PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen, von mindestens 3 cm Breite, Schotterrasen) zu befestigen, zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainfugensteinen ist nicht zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich ist darauf zu achten, dass wasserdurchlässige Beläge nur in belastungsfreien Bereichen verwendet werden oder in Bereichen, in denen Bodenbelastungen bereits saniert worden sind.

Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfanganrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann.

3.5 Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Gegenüber Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Metallgitterzäunen ist ausschließlich matt verzinktes Metall oder eine anthrazitfarbige Gestaltung zulässig.

4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

B Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 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 Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).