

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICH DER KAISERSTRASSE, TEIL 2“

GEMARKUNG NELLINGEN

TEXTTEIL

(ENTWURF mit Ergänzungen in **grüner** Schriftfarbe)

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- * das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- * die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- * die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist
- * die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- * die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
 - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die in § 4 (3) BauNVO beschriebenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16–21 BauNVO)
- 2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die zulässige Traufhöhe von Gebäuden gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf maximal 6,7 m über Bezugsniveau festgesetzt.
Bezugsniveau ist die fertiggestellte Oberkante der einem Gebäude jeweils nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsanlage, als rechnerischer Mittelwert der an den einzelnen Gebäudeecken vorliegenden Niveaus. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die zulässigen Traufhöhen je Gebäudeeinheit separat zu ermitteln.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die maximal zulässigen Traufhöhen durch die in der direkten Umgebung eines Vorhabens vorliegenden Höhen vorgegeben.
- 2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geplanter Gebäude ist auf das Niveau der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsanlage als rechnerischer Mittelwert der an den Gebäudeecken vorliegenden Niveaus zu beziehen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die zulässigen EFH-Niveaus je Gebäudeeinheit separat zu ermitteln. Abweichungen zu den auf diese Weise ermittelten Niveaus sind innerhalb des folgenden Rahmens zulässig:
Überschreitung um max. 0,3 m, Unterschreitung um max. 0,5 m.
3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA können Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wahlweise senkrecht oder parallel zu den angrenzenden Erschließungsstraßen errichtet werden. Die Mischung beider Formen der Gebäudestellung (in Form eines Aneinanderbausens senkrecht und parallel zur Straße stehender Gebäude/Gebäudeteile) ist jedoch nicht zulässig.
- 3.2 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine von der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO dahingehend abweichende Bauweise festgesetzt, dass **bei Parallelstellung der Gebäude zur Straße** gemeinsamer Grenzbau als Ausnahme zugelassen werden kann, **während bei Senkrechtstellung der Gebäude** die offene Bauweise (Einzelbaukörper mit seitlichen Grenzabständen) zu beachten ist.
Die zulässige Längenausdehnung von Gebäuden innerhalb der abweichenden Bauweise ist auf max. 25,0 m beschränkt, die zulässige Gebäudebreite innerhalb der offenen Bauweise auf max. 12,5 m.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch die Festsetzung einer entlang der Kaiserstraße verlaufenden Baulinie sowie durch eine in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebäudestellung (vgl. Ziff. 3.1) festgelegten Bebauungstiefe bestimmt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch umlaufende Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Auf die gemäß § 23 (2) BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzte Baulinie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- 4.3 Die zulässige Bebauungstiefe für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird gemäß § 22 (4) BauNVO in Abhängigkeit von der Gebäudestellung wie folgt festgesetzt:
- bei Senkrechtstellung zur Baulinie: max. 21,0 m, gemessen ab Baulinie,
- bei Parallelstellung zur Baulinie: max. 12,5 m, gemessen ab Baulinie.
- 4.4 Die für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
Offene Stellplätze, Garagen und Carports (= überdachte Stellplätze) sowie Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb hierfür speziell festgesetzter Flächen zulässig (erforderliche Erdüberdeckung s. Ziff. 8.3).
6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - 6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke bis zu einem Maximalmaß von 30 m³ je Nebenanlage zulässig.
 - 6.2 Innerhalb der nach Ziff. 7 festgesetzten privaten Grünfläche ist je Gartengrundstück maximal eine Nebenanlage bis zu einer Maximalgröße von 20 m³ je Nebenanlage zulässig. Terrassen, Zugangswege und sonstige befestigte Flächen sind bis zu einer Maximalgröße von 15 m² Grundfläche je Gartengrundstück zulässig.
 - 6.3 Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sind auf den Baugrundstücken zulässig, bedürfen jedoch der gestalterischen Abstimmung mit dem Fachbereich 3 Planung der Stadt Ostfildern.
7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die im Lageplan des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Sie dürfen über das in Ziff. 6.2 genannte Maß hinaus nicht weiter versiegelt werden. (Pflanzgebote und Pflanzbindungen s. Ziff. 9).
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 8.1 Soweit Flachdächer zulässig sind (z.B. bei Garagen und Carports), sind diese mit extensiver Dachbegrünung, Substrataufbau 8 – 12 cm, auszuführen.
 - 8.2 Private Stellplätze, Hofeinfahrten und Hauszugangswege sind in wasserdurchlässigen Belagsmaterialien herzustellen.
 - 8.3 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Außenkanten ganz oder teilweise außerhalb der aufstehenden Hauptbaukörper liegen, sind mit mind. 0,5 m Erdüberdeckung auszuführen und zu bepflanzen.
9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
 - 9.1 In den gemäß Ziff. 7 festgesetzten privaten Grünflächen sowie außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken ist im Zuge der Errichtung von gemäß Ziff. 6 zulässigen Nebenanlagen je ein hochstämmiger Laubbaum (StU 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bezüglich erforderlicher Baumpflegemaßnahmen wird auf die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf die ZTV Baumpflege und die DIN 18920 verwiesen.
 - 9.2 Die im Lageplan des Bebauungsplans mit Plansymbol gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Erforderliche Baumpflegemaßnahmen sind mit dem Fachpersonal der Stadt Ostfildern, Fachbereiche 3 (Planung) und 4 (Freiflächenmanagement), abzustimmen, auf die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf die ZTV Baumpflege und die DIN 18920 wird verwiesen. Ggf. beabsichtigte Baumfällungen sind bei den Fachbehörden der Stadt Ostfildern zu beantragen, die Notwendigkeit von Baumfällungen ist zu begründen und ggf. nachzuweisen.

10. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

In der im Lageplan des Bebauungsplans festgesetzten Versorgungsfläche sind ausschließlich Anlagen der öffentlichen Versorgung zulässig. Neben Anlagen der Telekommunikation auch Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie - im Bedarfsfall - Anlagen zur Retention von Oberflächenwasser.

C. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB

01. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die in der Denkmalliste des Landes Baden-Württemberg eingetragenen Kulturdenkmale Kaiserstraße 23 (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG) und Kaiserstraße 27 (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG).

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

02. Im Übrigen wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

D. Hinweise

01. Artenschutz:

Es liegen Hinweise auf das Vorkommen schützenswerter Arten (Fledermäuse und Vögel) im Plangebiet vor.

Sofern Neubauten sowie An- und Umbauten und/oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden/Gebäudeteilen erforderlich werden, sind daher die artenschutzrechtlichen Belange vor der Durchführung der Baumaßnahmen fachkundig zu überprüfen. Dies gilt auch für Gehölzentnahmen.

02. Grundwasserschutz und Bodenschutz:

Es liegen Erkenntnisse vor, dass trotz der vorhandenen Überbauung im Plangebiet bereits in Geschosstiefe mit Grundwasser zu rechnen ist.

Aus wasserrechtlicher Sicht ist daher bei unterkellerten Neubauten eine Baugrunderkundung durchzuführen. Falls Bauteile ins Grundwasser einbinden, sind diese bis zu

einem vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) zu definierenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Hierfür ist beim Landratsamt Esslingen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen oder –ableitungen sind unzulässig.

Sollten bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

03. Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung:

Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung über das Einzugsgebiet der Kläranlage Nellingen ordnungsgemäß berücksichtigt. Mit einer Vergrößerung der abflusswirksamen Fläche infolge der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen ist nicht zu rechnen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz vorrangig dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Dies bedeutet zudem, abflusswirksame Flächen möglichst zu vermeiden.

Für das Plangebiet liegt eine Starkregengefahrenkarte vor. Bei Neubebauung ist diese zu beachten.

04. Baumpflege / Baumschutz:

Zur Pflege von Bäumen und Sträuchern wird auf die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf die ZTV Baumpflege und die DIN 18920 verwiesen.

Besonders bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sowie bei der Lagerung von Materialien aller Art, ist durch geeignete Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Bauzäune) eine Beeinträchtigung vorhandener Baumstandorte zu vermeiden.

05. Bepflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen, gebietsheimische, standortgerechte sowie gegen Klimaveränderung resiliente Gehölze zu pflanzen.

Zur Dach-/ und eventueller Fassadenbegrünung wird auf die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf die entsprechenden FLL-Richtlinien verwiesen.

06. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung:

Gemäß § 21 NatSchG sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. 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
- die Lichtpunkthöhe der Lampen sollte so gering wie möglich sein. Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung der (Verkehrs)-Sicherheit)

Für die privaten Baugrundstücke wird empfohlen, mit Bewegungsmeldern eine bedarfsgerechte Beleuchtung zu realisieren.

07. Kampfmittelverdachtsfläche:

Die Untersuchung der RS Reutemann GmbH vom 04.04.2003 (Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombenrichtern, Gebäudeschäden und Flakstellungen des 2. Weltkrieges) stellt den Bereich der Ortsmitte Nellingens als sog. Kampfmittelverdachtsfläche dar. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des gekennzeichneten Bereichs mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist.

08. Flächen für die Feuerwehr:

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) vorzusehen.

09. Bau- und Anlagenschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart / Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart:

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich und Anlagenschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Es liegt unter der östlichen An- und Abflugfläche. Die geltenden Höhenbegrenzungen für Bauwerke sind zu beachten. Kräne und sonstige hohe Baugeräte sind dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit, Industriestraße 5, 70565 Stuttgart, gesondert zur Genehmigung vorzulegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart, reicht jedoch nah an die 55dB(A)-Schutzzone heran.

Es wird darauf hingewiesen, dass vereinzelt mit Überflügen zu rechnen ist und daher die Nutzung von Freiflächen, aber auch die Aufenthaltsqualität in Wohnräumen bei geöffneten Fenstern als von Fluglärm beeinträchtigt wahrgenommen werden kann.

10. Hinweise zur Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Arietenkalk-Formation und der Obtususton-Formation. Diese werden bereichsweise von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch 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 Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter

der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

11. Erdmassenausgleich:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz) im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist, welches durch die zuständige Abfallrechtsbehörde geprüft wird. Grundsätzlich soll bei geplanten Bauvorhaben zu entsorgender Bodenaushub vermieden werden, indem die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, soweit möglich, vor Ort verwendet werden, z.B. zur Geländemodellierung und Rückverfüllung von Baugruben.

12. Grundstücksgrenzen:

Die Darstellung von Grundstücksgrenzen im Lageplan des Bebauungsplans hat keine Verbindlichkeit.

13. DIN- und VDI-Vorschriften:

Die DIN 4109, DIN 18005 und VDI 2719 werden im technischen Rathaus der Stadt Ostfildern, Otto-Vatter-Straße 12, während der allgemeinen Sprechzeiten zur Einsichtnahme für Jedermann bereitgehalten.

Aufgestellt: 30.06.2023 / 07.11.2023 / 22.02.2024
Ostfildern, Fachbereich 3, Planung