Stadt Ostfildern

Kreis Esslingen

Textteil und Satzung über örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Scharnhausen West“

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans

1. Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
2. Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
3. Die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
5. Das **Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Februar 2023 (GBl. Nr. 2 vom 10. Februar 2023, S. 26)
6. die jeweiligen ergänzenden Gesetze und Rechtsverordnungen.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen	**§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO**
1. Art der baulichen Nutzung **1.1 Gewerbegebiet (GE):**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** **§ 8 BauNVO**
Im GE 1, GE 2 und GE 3 sind die in § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4, Abs. 3 Nrn. 2 und 3 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Im GGa (GE 1 und GE 3), GE 1, GE 2 und GE 3 sind Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 22 BauGB § 1 Abs. 9 BauNVO

1.2 Unzulässig sind:	**§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO**
Innerhalb der GE 1, GE 2 und GE 3: - Einzelhandelsbetriebe - Autohöfe sowie Rastanlagen - Logistik- und Lagerzentren - Wettannahmestellen - Bordelle und bordellartige Betriebe - Autohäuser Innerhalb der GE 2 und GE 3: - Schank- und Speisewirtschaften	§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
1.3 Ausnahmsweise zulässig	**§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO**
Innerhalb des GE 1: - Schank- und Speisewirtschaften	§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
1.4 Gewerbegebiet 4 (GE 4) Im GE 4 sind ausschließlich offene PKW-Stellplätze zulässig.	**§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 BauNVO**
1.5 Gewerbegebiete 1-3 (GE 1, GE 2, GE 3): Innerhalb der GE 1, GE 2 und GE 3 sind pro 100 m² maßgeblicher Grundstücksfläche 0,25 PKW Stellplätze zulässig. Bei der Berechnung wird auf volle Stellplätze aufgerundet. Im Übrigen sind PKW Stellplätze unzulässig.	**§ 12 Abs. 6 BauNVO**
1.6 GGa (Fläche für Gemeinschaftsgaragen für GE 1 und GE 3) und Fläche für Versorgungsanlagen/ Energiezentrale für die GE 1, GE 2 und GE 3 Das GGa (GE 1 und GE 3) dient der Errichtung von Gemeinschaftsgaragen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern aus den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sowie der Errichtung von Versorgungsanlagen/ Energiezentrale zur Versorgung der GE 1, GE 2 und GE 3	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 22 BauGB, § 12 BauNVO**
1.7 Ausnahmsweise zulässig sind:	**§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** **§ 12 BauNVO**
Innerhalb des GE 2: - Gemeinschaftsgaragen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern aus dem Gewerbegebiet 2 (GE 2).	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB**
2. Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die entsprechenden Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr.1, 2 und 4 BauNVO**

2.1 Grundflächenzahl Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.	**§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO** i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
2.2 Geschossflächenzahl Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.	**§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO** i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
2.3 Höhe der baulichen Anlagen Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) ist als Höhe über Normal Null (NN) festgesetzt (siehe Einträge im zeichnerischen Teil). Technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die angegebene Gesamthöhen der Gebäude bis zu einer Höhe von 3,0 m überschreiten. Photovoltaikanlagen dürfen die angegebenen Gesamthöhen bis zu einer Höhe von 1,0 m überschreiten. Technische Aufbauten sind mit einer Einhausung zu versehen.	**§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO** i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**
3.1 Abweichende Bauweise a = offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.	§ 22 Abs. 1 u. 4 BauNVO
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 3.500 m² festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
4. Verkehrsflächen Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Diese dürfen durch Ein- und Ausfahrten zu gewerblichen Betrieben unterbrochen werden. Die Breite einer Ein- und Ausfahrten darf maximal 8,0 m betragen. Entlang der Plieninger Straße (L1192) sowie der K1269 sind keine Zu- oder Abfahrten zu den Gewerbegrundstücken zulässig.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 BauGB**
5. Versorgungsflächen Regenwasserrückhaltebecken Mischwasserrückhaltebecken und Trafostation	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
6. Regenwasserretention Anfallendes Regenwasser ist zu verwenden oder in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Versickerung oder Verdunstung zurückzuführen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB**

und darf nicht in die öffentliche Mischwasserkanalisation bzw. die städtische Kläranlage eingeleitet werden. Hierzu ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser dort in geeigneter Form zu speichern (z.B. Rückhaltebecken, Mulde, Teich, Zisterne, Flachdach). Für eine sukzessive Reduzierung (allmähliche Entleerung) des Speicherinhalts (z.B. durch Verdunstung, Versickerung, Brauchwassernutzung, Drosselabfluss) ist zu sorgen, sodass ein ausreichend bemessenes Rückhaltevolumen für ein erneutes Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Evtl. anfallendes überschüssiges Regenwasser von den Baugrundstücken ist, anstelle einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation, oberflächlich sichtbar von den Grundstücken über die im Plan vorgesehene Gräben und Rinnen, in nachgeschaltete Mulden-Rigolen-Elemente und Retentionsflächen zu leiten und dort zu filtern und zu speichern, bevor es gedrosselt der natürlichen Vorflut zugeleitet wird. Nähere technische Angaben zur Wiederverwendung, Versickerung oder Ableitung des Oberflächenwassers erteilt Fachbereich 4 SWO.	
7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Feuerungsanlagen nicht mit Heizöl, Holz- und Kohleprodukte oder anderen fossilen Brennstoffen sowie Abfällen aller Art betrieben werden**.**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB**
8.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1), Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung) In der Pflanzgebotsfläche 1/ Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gebietsheimische Gehölze (gem. C. Pflanzliste, pfg 1, Gehölze im Übergang zur freien Landschaft) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
8.2 Pflanzbindung 1 (pfb 1) (Eingrünung entlang Plieninger Straße und K1269) In der Pflanzbindungsfläche 1 sowie an den durch Erhalt von Bäumen gekennzeichneten Stellen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Kirschbäume (gem. C. Pflanzliste, pfb 1, Straßenbegleitgrün Plieninger Straße, best. Grünfläche entlang K1269) zu ersetzen.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

8.3 Sonstige Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Gehölze/ Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
8.4 Bepflanzung des Leitungsrechts 1 (Lr 1) zu Gunsten der Netze BW Die Fläche ist mit Regiosaatgut (gem. „Pflanzpläne Ortsrandeingrünung“ als Anlage zu diesem Bebauungsplan) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Teilflächen sind als Altgrasbestände zu erhalten und zu pflegen (extensive Pflege, 2-3 schürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes, bzw. Altgrasbestand, in wechselnden Stücken).	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** **§ 9 Abs. 4 BauGB**
8.5 Durchgrünung der Baugrundstücke (pfg 2) Je (angefangene) 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Baum (gem. C. Pflanzliste, pfg 2, Großkronige Bäume) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Zusätzlich ist eine Baumgrube mit 9 m³ überbaubarem Substrat nach FLL Richtlinie für Baumpflanzungen auszuführen.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
8.6 Durchgrünung PKW Stellplätze ~~Kunden- und Besucher~~stellplätze (pfg 3) In den GE 1, 2 und 3 ist pro 5 PKW Stellplätze mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Baum (gem. C. Pflanzliste, pfg 3, Durchgrünung PKW Stellplätze) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Zusätzlich ist eine Baumgrube mit 9 m³ überbaubarem Substrat nach FLL Richtlinie für Baumpflanzungen auszuführen.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
8.7 Straßenbäume Erschließungsstraße Die entlang der Erschließungsstraße festgesetzten Einzelbäume sind (gem. C. Pflanzliste, pfg 2 – Großkronige Bäume sowie Straßenbäume der Erschließungsstraße) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.	
8.8 Extensive Dachbegrünung Die Gebäudedächer der GE 1, GE 2 und GE 3 sind nach der FLL „Dachbegrünungsrichtlinie“ Stand 2018 auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken sowie mit einer standortgemäßen und schichtdickengemäßen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Der Begrünungsanteil muss in der Fläche mindestens 60 % der Gebäudedachfläche betragen. Im Gesamtaufbau muss die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

In Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung sind ebenfalls aufgeständerte Photovoltaikanlagen zulässig.	
9. Bodenschutz (Maßnahmen zum Schutz des Bodens) Der Oberboden im Bereich der Verkehrsfläche und der Flächen GGa (GE 1 und GE 3) GE 1, GE 2, GE 3 und ist fachgerecht zu sichern und gemäß Bodenschutzkonzept (GÖG 2020) wieder zu verwerten.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen lr 1= Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW GmbH für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer elektrischen Erdkabelleitung. lr 2= Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW GmbH für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von elektrischen Freileitungen. lr 3= Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW Energie Baden-Württemberg AG für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Wasserstoffleitung. gr 1= Gehrecht zu Gunsten der Leitungsträger.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

C. Pflanzliste

Gehölze im Übergang zur freien Landschaft, Ortsrandeingrünung (**pfg 1**):
Aufgrund der Lage der zu bepflanzenden Grünflächen am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Feld-Ahorn	Acer campestre (zu 50% Anteil)	mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, (mDB), StU 14 – 16, gemessen 1,0 m über Gelände, Pflanzabstand 12 m
Schwarzerle	Alnus glutinosa	
Hänge-Birke	Betula pendula	
Obstbäume: Apfel, Pflaume / Zwetschge	Malus, Prunus	
Wildapfel/ Holzapfel/ Gemeiner Apfel	Malus sylvestris	
Sträucher:		
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europeaeus	
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	
Schlehe	Prunus spinosa	
Echte Hundsrose	Rosa Canina	
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum	

Straßenbegleitgrün Plieninger Straße, best. Grünfläche entlang K1269 (**pfb 1**):

Dt. Name	Wiss. Name	Sorten	Bemerkung
<u>Bäume:</u> Alle StU 18 – 20, gemessen 1,0 m über Gelände, mit Drahtballierung, Aufastung für Straßenraum			
Kirsche	Prunus avium		keine Früchte

Großkronige Bäume (**pfg 2**) sowie Straßenbäume der Erschließungsstraße:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 18-20 cm, gemessen 1 m über Gelände
Schneeball-Ahorn	Acer opalus	
Herzblättrige Erle	Alnus Cordata	
Purpur-Erle	Alnus X spaethii	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	
Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium “Plena”	
Zerreiche	Quercus cerris	
Traubeneiche	Quercus petraea	
Stadt-Linde	Tilia cordata “Green Spire”	
Silber-Linde	Tilia tomentosa “Brabant”	
Ungarische Silber-Linde	Tilia tomentosa “Szeleste”	
Krim-Linde	Tilia euchlora	

Durchgrünung PKW Stellplätze (**pfg 3**):

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Pyramiden-Hainbuche, Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus “Fastigiata”	StU 18-20 cm, gemessen 1 m über Gelände
Hainbuche	Carpinus betulus “Lucas”	
Kegel-Feldahorn	Acer campestre “Elsrijk”	
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	
Apfeldorn, Lederblättriger Weißdorn	Crataegus lavallei “Carrierei”	
	Zelkova serrata “Green vase”	
Ulme	Ulmus “Columella”	

D. Hinweise

1. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

2. Jede Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung sowie der Zustimmung der Stadtwerke Ostfildern. Für Bauvorhaben oder Tiefengründungen, die bis ins Grundwasser eingreifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (vorübergehende Grundwasserabsenkung, Einbringen von Stoffen ins Grundwasser, Grundwasserumläufigkeit während der Standzeit). In diesem Fall sind projektbezogene Baugrunderkundungen frühzeitig mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Landratsamt Esslingen abzustimmen. Im Grundwasserschwankungsbereich geplante Untergeschosse sind bis zu einem bestimmten Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Dieser Bemessungswasserspiegel ist mit dem Landratsamt Esslingen im Wasserrechtsverfahren abzustimmen.

   Bei stärkeren Regenereignissen muss innerhalb der Filderlehme mit ausgeprägten Schicht- und Stauwasserzutritten gerechnet werden. Die im Baugrundachten abgeleiteten baulichen Folgerungen sind zu berücksichtigen.

3. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

4. Auf das Wassergesetz für Baden-Württemberg und die zugehörigen Verordnungen wird hingewiesen.

5. Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Altlasten oder Bodenverunreinigungen aufgefunden, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz), sowie das Gesundheitsamt in Kenntnis zu setzen.

6. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist sparsam und schonend mit dem Boden umzugehen. Beeinträchtigungen des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Auffüllungen mit Abbruchmaterial oder sonstigen Abfällen sind unzulässig.

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Bei Funden ist unverzüglich das Landesdenkmalamt oder die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Auf § 20 und 27 DSchG wird verwiesen Auf die Genehmigungspflicht bei Zerstörung, Beseitigung und Entfernung von Bodendenkmalen gem. § 8 DSchG wird hingewiesen.

8. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

9. Das Aufstellen von Verteilerkästen, die zur Versorgung des Gebietes notwendig sind, ist von den Eigentümern auf ihren Grundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 1,5 m zu dulden.

10. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Böschungen und Stützmauern sowie Fundamente für die Straßenbeleuchtungsmasten und Randsteinhinterbeton sind von den Angrenzern auf deren Grundstücken zu dulden.

11. Die Entwässerung des Baugebiets ist im modifizierten Mischwassersystem vorgesehen. Unbelastetes Dachflächen- und Oberflächenwasser ist in geplante Regenwasserkanäle und vorhandene Mulden am Südrand einzuleiten, während Schmutz- und Oberflächenwasser aus Grundstückszufahrten und Straßen in die Mischwasserkanalisation einzuleiten ist. Die

Grundstücke müssen im Trennsystem entwässert werden. Bei der Planung der Gebäude ist je nach Lage auch eine Versickerungsmöglichkeit über belebte Bodenschichten zu untersuchen.

12. Treten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen auf, ist das Landratsamt Esslingen hinzuzuziehen.

13. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs des Flughafens Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

14. Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einbeziehung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhen am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

15. Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten zu verwenden, die nach den allgemeinen Regeln der Technik insektenfreundlich sind. Das heißt insbesondere die Verwendung von Lichtquellen ohne UV-Licht und mit geringem Blaulichtanteil (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. Hochdrucklampen oder LED-Lampen), vollständige Abschirmung der Lampe (sog. Full-cutoff Lampen), Ausschluss von Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale, bedarfsgerechte Steuerung der Beleuchtung durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren, Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten, Einsatz staubdichter Gehäuse, Wahl geringer Lichtpunkthöhen, Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung (Verkehrs-) Sicherheit) und Einsatz geschlossener Leuchtgehäuse.

16. Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Freileitungen der Netze BW GmbH. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Die andere Nutzung in beschränkter Weise dürfen nur Grün-, Verkehrs- und Parkflächen sein. Wobei im Bereich der Leitungsrechte der 110-kV-Kabel keine Parkflächen für einen längeren Aufenthalt (z.B. Übernachtungen) ausgewiesen werden dürfen. Als Bodenbelag darf kein Stahlbeton verwendet werden.

    Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen im Abstand von 30 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungsachsen und im Abstand von 10 m rechts und links der 110-kV-Erdkabelleitungsachsen sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Im gesamten Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Freileitungen und -Kabel ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauf- oder abtrag sowie Baum- oder Strauchanpflanzungen nicht gestattet, die eine Gefährdung der Leitungsanlagen darstellen oder die Unterhaltung und die Betriebssicherheit der Leitungsanlagen gefährden.

17. Die Schutzstreifen der 110-kV-Kabeleitungen der Leitungsanlagen 0306 und 9223 sind von Orten zum nicht nur vorrübergehenden Aufenthalt nach 26. BImSchV freizuhalten. Orte zum nicht nur vorrübergehenden Aufenthalt nach 26. BImSchV sind Orte zum bestimmungsgemäßen Aufenthalt von Personen mit einer möglichen Aufenthaltsdauer von zwei Stunden oder mehr (LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV, Ziffer II.3.2). Die tatsächliche Aufenthaltsdauer spielt hierbei keine Rolle. Unter o.g. Definition zählen u.a.: Spielplätze, Sportstätten, Sitzbänke (z.B. in Parkanlagen), LKW-Stellplätze - die für die Ruhezeiten von Fernfahrern genutzt werden können. Nicht unter o.g. Definition fallen beispielsweise: Parkplätze, öffentliche Wege, Straßen und Gehwege.

18. Für das Plangebiet ist eine zustimmungsfreie Bebauungshöhe (vgl. § 12 Abs. 3 Nr. 1a) LuftVG) von 385 m ü. NN. Festgesetzt. Baulichkeiten, die eine Gesamthöhe von 385 m über NN. Überschreitungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde. Bei der Höhenbemessung sind technische Dachaufbauten (wie. Z.B. Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen etc.) zu berücksichtigen.

19. Um die Standsicherheit der 110-kV-Leitungsmasten nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mind. 5 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht verändert werden, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet werden und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände in einem parallelen Abstand von 1,60 m um den Sicherheitszaun der 110-kV-Masten nicht bebaut werden. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen und Mobilkrane möglich ist. Werbetafeln, Fahnenmasten. Laternenmasten u.ä. dürfen, sofern sie im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung geplant sind, nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW errichtet werden. Leicht brennbare Stoffe dürfen im Leitungsschutzstreifen nicht gelagert werden. Im Schutzstreifen der Hochspanungsleitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen, wofür die Netze BW keine Haftung nimmt. Im Bereich der 110-kV-Freileitungen ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mind. 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen.

20. Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch den Einsatz von engstrebigen Gullideckeln/ Schachtedeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen (z.B. Lichtschächten) reduziert werden.

21. Im Bereich der Gebietszufahrt, Abzweig von der Plieninger Straße (L1192), sind die Sichtfelder gemäß der Ausführungsplanung zum Umbau des Knotens bzw. zur Erschließung des Gewerbegebiets einzuhalten und müssen von Gebäude, Bäume o.ä. sichtbehindernde Elemente freigehalten werden. Die entsprechenden Ausführungspläne können beim Fachbereich 4, Abteilung 66 der Stadtverwaltung Ostfildern eingesehen werden.

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

A. Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBI. S. 26, 41)

B. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO B-W**
1.1 Dächer: Dächer der Hauptgebäude sind im GE 1, GE 2 und GE3 als Flachdächer auszuführen.	**§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO B-W**
1.2 Fassaden Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß-, Beige- oder Grautönen (RAL-Farbtöne 7000 – 7015, 7023, 7030, 7031 – 7042, 7044, 9001, 9002, 9003, 9004, 9006, 9007, 9010, 9011, 9016, 9018, 9022, 9023) auszuführen. Fassaden sind mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore sowie Flächen für Photovoltaikanlagen und Werbeanlagen. Ausführung der Fassadenbegrünung nach FLL – „Fassadenrichtlinie“.	
2. Werbeanlagen	**§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**
2.1 Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden – nicht über Dach – angebracht werden. Pro Gewerbebetrieb ist maximal eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 2,5 m x 3,5 m zulässig.	
2.2 Unzulässig sind: - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht	
2.3 Für die Beleuchtung der Werbeanlagen sind eine insektenverträgliche Beleuchtung mit LED´s in warmweiß zu verwenden.	
3. Außenbeleuchtung Bei der Herstellung von Außenbeleuchtungen an Gebäuden entlang der Plieninger Straße (L1192) sowie der K1269 ist darauf zu achten, dass diese blendfrei für den Verkehr ausgeführt werden.	**§ 74 LBO**

4. Gestaltung der unüberbaubaren Flächen der Grundstücke:	**§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
4.1 PKW Stellplätze sowie deren Zufahrten auf Privatgrundstücken sind mit offenporigen Belagsarten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinschotter, Pflaster mit mind. 2,5 cm breiten Rasenfugen) zu befestigen.	
4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als PKW Stellplätze oder als Zufahrten ausgestaltet sind, sind zu begrünen.	
4.3 Bauliche Anlagen, wie Einfriedungen, Trennwände und Zäune, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Grundstücken sind nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 2,0 m, nicht blickdicht und in metallener oder grauer Farbe zulässig. Müllplätze sind durch Hecken oder Rankgehölze einzugrünen.	

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 2, Abs. 7 LBO)

Stellplatzsatzung

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem des Bebauungsplans „Scharnhausen West“.

§ 2 Stellplatzverpflichtung

(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, beträgt die nach § 37 Abs. 1 S.2 LBO nachzuweisende Stellplatzzahl, die sich aus der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in der Fassung vom 01.09.2022 für das jeweilige Vorhaben ergebende Anzahl an Stellplätzen unter Berücksichtigung der Tabelle A und B des Anhangs 1 der VwV Stellplätze nach Ansatz des ÖPNV-Bonus ergibt (Reduktion auf 80%) (Anlage 1).
Bei baulichen und sonstigen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

(2) Die nach **Abs. 1** ermittelte Anzahl an Stellplätzen ist um 15% zu reduzieren, wenn nachgewiesen wird, dass an dem Mobilitätskonzept „Scharnhausen West“ teilgenommen wird.
Das Mobilitätskonzept ergibt sich aus Anlage 2 zu dieser Satzung.
Zum Nachweis der notwendigen Stellplätze nach § 37 Abs. 1 S. 2 LBO sind auch solche Stellplätze geeignet, die den Bauantragstellern für bauliche Anlagen im Sinne des § 37 Abs. 1 S. 2 LBO vom Betreiber der Gemeinschaftsanlage auf den Flurstücken 803, 804, 805, 806 und 808 zur Verfügung gestellt werden.

(3) Im Bereich GE 2 ist die ermittelte Anzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 15% zu reduzieren, wenn nachgewiesen wird, dass an einem vergleichbaren Mobilitätskonzept (Anlage 2) teilgenommen wird.

(4) Die nach Abs. 1-3 ermittelte Stellplatzzahl darf die Grenze von 30% der sich aus Tabelle B des Anhangs 1 der VwV Stellplätze in der Fassung vom 01.09.2022 ergebenden Stellplätze nicht unterschreiten.
(5) Auf den Baugrundstücken in GE 1, GE 2 und GE 3 sind notwendige Stellplätze nur mit dem Flächenschlüssel von 0,25 Stellplätze je 100 qm maßgebliche Grundstücksfläche (ohne private Grünfläche) zulässig.

§ 3 Schluss- und Übergabevorschrift

(1) Soweit in dieser Satzung auf die Landesbauordnung Baden-Württemberg und die VwV Stellplätze Bezug genommen wird, findet diese in der zum Zeitpunkt des Satzungserlasses geltenden Fassung Anwendung.
(2) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.