

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
"OB DER HALDE, 1. Änderung"

GEMARKUNG SCHARNHAUSEN

## **TEXTTEIL** (Entwurf)

### **A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

- 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)
- 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)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41) sowie
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

### **B. Gemeinsam mit diesem Bebauungsplan wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen.**

### **C. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

- 01. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 01.1 Die Gebiete mit der Kennzeichnung WA 1.1 – WA 11 im Lageplan des Bebauungsplans sind Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO.
- 01.2 Die unter § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 und (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher auch nicht ausnahmsweise zulässig.

**02. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO), GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO), GH = Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdach: Oberkante der Dachaufkantung)

- 02.1 Höhenlage der Gebäude: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlage zu beziehen,

gemessen in der Gebäudeflucht am jeweils höchsten Punkt der Erschließungsanlage. Bei Hausgruppen und Gebäudezeilen ist das Bezugsniveau je Gebäudeeinheit separat zu ermitteln. Abweichungen zu dem auf diese Weise ermittelten Niveau sind innerhalb des folgenden Rahmens zulässig: Überschreitung um max. 0,30 m, Unterschreitung um max. 0,50 m.

- 0.2.2 **Höhe baulicher Anlagen:** Die im Lageplan des Bebauungsplans innerhalb der Baufenster eingetragenen Gebäudehöhen (GH) sind gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO jeweils als Obergrenzen festgesetzt.

Die Gebäudehöhen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 – WA 10 auf die Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude bezogen, die jeweils entsprechend Ziff. 02.1 zu ermitteln sind. Die in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 11 innerhalb des Baufensters eingetragene maximale Gebäudehöhe ist als Höhe über NN festgesetzt.

**03. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

g = geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Innerhalb der Baufenster (durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzte überbaubare Grundstücksflächen – vgl. Ziff. 04) der Baugrundstücke (WA 1.1- 10), für die die geschlossene Bauweise festgesetzt ist, sind nur Doppelhäuser, Hausgruppen und Hauszeilen zulässig, die an einer oder zwei Seiten aneinander gebaut sind, keine Einzelhäuser mit allseitig einzuhaltenden Grenzabständen.

**04. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt (§ 23 (2) und (3) BauNVO).

- 04.1 Mit den Hauptbaukörpern ist zwingend auf die festgesetzten Baulinien zu bauen. Ein Zurückweichen untergeordneter Bauteile hinter die Baulinien ist zulässig, das Vortreten von Bauteilen oder Gebäudeteilen vor die Baulinien hingegen ist - mit Ausnahme von Vordächern, z.B. als Eingangsüberdachung – nicht zulässig (§ 23 (2) BauNVO).
- 04.2 Die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Gebäudean- und Vorbauten entsprechend landesrechtlicher Vorschriften) ist zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

**05. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 05.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.2, 5.2 und WA 11 sind nur Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, ausschließlich innerhalb der hierfür abgegrenzten Flächen (Kennzeichnung im Lageplan des Bebauungsplans: Gau) zulässig (Zufahrten s. Ziff. 07.2, erforderliche Erdüberdeckung unterirdischer Garagen s. Ziff. 10.3).
- 05.2 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baufenster (durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzte Flächen der Baugrundstücke, vgl. Ziff. 04) zulässig.
- 05.3 In allen anderen Bereichen, in denen im Lageplan des Bebauungsplans Flächen für Stellplätze im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind (Planeintrag ST), sind nur offene oder überdachte Stellplätze (sog. Carports), jedoch keine Garagen oder seitlich geschlossene Stellplatzüberdachungen zulässig.
- 05.4 Innerhalb des WA 11 sind offene Stellplätze auch außerhalb des Baufensters zulässig.
- 05.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind – mit Ausnahme von Anlagen zur Unterbringung häuslichen Mülls (vgl. Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans) - nur in den rückwärtigen (von den Straßen abgewandten) Bereichen der Baugrundstücke zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen darf je Gebäudeeinheit maximal eine derartige Nebenanlage errichtet werden.

- 06. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) 6 BauGB)  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, 3.1, 5.1 und 7 - 10 sind in Doppelhäusern und Hausgruppen maximal 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit zulässig.
- 07. Öffentliche Verkehrsflächen. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. sowie Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 07.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Die Straßenverkehrsflächen nördlich der Jahnstraße sowie in Verlängerung der Silcher- und der Ostlandstraße sind als Mischverkehrsflächen ausgewiesen, weitere öffentliche Verkehrsflächen entsprechend Planeintrag als Gehweg oder Gehfläche/Platzbereich und als Flächen für die Parkierung von Fahrzeugen (Planeintrag: P-Symbol).
- 07.2 Grundstückszufahrten zu den an der Jahnstraße gelegenen Baugrundstücken (Zufahrten zu oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, 3.2 und 5.2) sind nur an den im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Stellen zulässig. Die hier entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzten Gehflächen dürfen von ein- und ausfahrenden Fahrzeugen gequert werden.
- 08. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)  
Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.
- 09. Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- 09.1 In der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Gebietsrand mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Anlagen und Einrichtungen für das Spielen von Kindern, i.W. für die Zielgruppe Vorschul- und Grundschulkinder zulässig.
- 09.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke (Flächen außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten Flächen – vgl. Ziff. 04) sind als Hausgärten gärtnerisch herzustellen und zu bepflanzen (Pflanzbindungen und Pflanzgebote vgl. Ziff. 12.) und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten.
- 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen** (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 10.1 Dachbegrünung: Die als Flachdächer auszuführenden Gebäudedächer sind mit einer extensiven (einfachen) Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken, sowie mit einer standortgemäßen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Im Gesamtaufbau muss die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss mindestens 80 % der Gesamtdachfläche betragen. Solarenergiesysteme sind auf den Dachflächen dann zulässig, wenn im Zuge der Entwässerungsgesuche nachgewiesen wird, dass das oben angegebene Retentionsvolumen hierdurch nicht reduziert wird oder durch andere grundstücksbezogene Maßnahmen erreicht werden kann.
- 10.2 Öffentliche und private PKW-Stellplätze sowie private Wohn- und Hauszugangswege sind mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau herzustellen.
- 10.3 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, die ganz oder teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind mit mindestens 50 cm Bodenüberdeckung auszuführen und zu bepflanzen.

- 11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)  
Die im Lageplan des Bebauungsplans mit „lr“ (für Leitungsrecht) gekennzeichnete Fläche ist für den Instandhaltungsfall zusätzlich mit einem Betretungs- und Befahrungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ostfildern belastet.
- 12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) 25 BauGB)
- 12.1 Die im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch mindestens gleichwertige standortgerechte Laubbäume (Auswahl entspr. Pflanzliste 1 im Anhang des Umweltberichts zum Bebauungsplan) zu ersetzen. Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten sowie bei der Lagerung von Materialien aller Art, ist durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (z. B. Bauzaun) eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Veränderungen des Geländeniveaus (Erdanschüttungen oder Abgrabungen) im Bereich zu erhaltender Bäume sind nicht zulässig. Im Zusammenhang von Bauvorhaben erforderlich werdende Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden.
- 12.2 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe - Auswahl entspr. Pflanzliste 2 im Anhang des Umweltberichts zum Bebauungsplan) zu pflanzen. Eine Standortabweichung bis zu 5,00 m gegenüber dem schematischen Planeintrag ist zur Anpassung an örtliche Gegebenheiten möglich.
- 12.3 Je angefangener 200 qm Baugrundstücksfläche ist ein hochwachsender standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Auswahl entspr. Pflanzliste 1 im Anhang des Umweltberichts zum Bebauungsplan). Pflanzbindungen gemäß Ziff. 12.1 können hierauf angerechnet werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 12.4 Koniferen (Nadelgehölze) sind in jeder Art von Bepflanzung ausgeschlossen.
- 13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 (1) 26 BauGB)  
Für den Straßenbau, besonders für den Stützkörper der Rand- oder Abschlusssteine entlang der Straßengrenze, ist die Herstellung von Stützbeton sowie von Erdanschüttungen bzw. Erdabgrabungen auf den Straßenanliegergrundstücken erforderlich. Diese sind von den Angrenzern zu dulden. Es gelten daher 2 m breite Grundstücksstreifen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) als Flächen im Sinne von § 9 (1) 26. BauGB.

**D. Kennzeichnung** (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die im Lageplan des Bebauungsplans als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnete Altablagerung „Ob der Halde“, die mit der Nummer 00593-000 im Altlastenkataster des Landkreises Esslingen geführt wird und dort mit Beweisniveau 1, als B-Fall (B steht für „Belassen“), jedoch mit „Entsorgungsrelevanz bei nutzungsverändernden Eingriffen“ bewertet ist.

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Abbaustätte von Gesteinsmaterial (Steinbruch / Kiesgrube), die nach dem Ende dieser Nutzung mit nicht näher bestimmtem Material (Erdaushub, Bauschutt, Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe) verfüllt wurde.

Zu der Verdachtsfläche liegen mehrere fachtechnische Untersuchungen vor: Altlastenerkundungsprogramm Baden-Württemberg Stufe E 0-1: Standortspezifische historische Erkundung und Stufe E 1-2: Orientierende (technische) Erkundung mit Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen der ENMOTEC Ingenieurge-

sellschaft mbH, Tübingen, vom 29.08.1994 und eine weitere Studie mit dem Titel: Stufe E 1-2: Orientierende Erkundung / Gefährdungsabschätzung zur kommunalen Verdachtsfläche „Ob der Halde“, Ostfildern-Scharnhausen, des Ingenieurbüros IN-GEO für Geotechnik, Altlasten, Hydrogeologie, Dipl.-Geologe M. Mayle, Kirchentellinsfurt, vom 29.10.1996.

Außerdem liegt eine Zusatzuntersuchung desselben Autors vom 16.12.1996 vor, die mögliche Auswirkungen der in der Altablagerung eingelagerten Stoffe auf die Grundwasserströme der näheren Umgebung zum Gegenstand hat.

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse kann in Verbindung mit den geplanten Nutzungen und daraus resultierenden möglichen Expositions- bzw. Emissionspfaden ein relevantes Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Pflanzen und Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Erdaushub und dessen eventueller Wiedereinbau (bei bestätigter Unbedenklichkeit), bzw. dessen Verbringung auf eine hierfür geeignete Deponie (im Belastungsfall), darf daher im Bereich der gekennzeichneten Verdachtsfläche nur unter gutachterlicher Begleitung und Aufsicht durchgeführt werden. Dies gilt sowohl für öffentliche Erschließungsmaßnahmen, als auch für private Bauvorhaben.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Verdachtsfläche im Zuge von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden können, die dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, anzuzeigen sind (vgl. E 02). Die o.g. Unterlagen können bei der Bauverwaltung der Stadt Ostfildern, Fachbereich 3-Planung, Otto-Vatter-Straße 12, 73760 Ostfildern, 1. OG, Zi. 13 (Ansprechpartner H. Rauscher, Durchwahl 0711 / 3404-483, t.rauscher@ostfildern.de) eingesehen werden.

## **E. Hinweise**

### **01. Bauvorlagen:**

Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, bestehende und geplante Bäume, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Materialangaben, sowie sonstige Nutzungen der Freiflächen einschließlich Pflanzenliste und rechnerischem Nachweis entsprechend Ziff. C 11.1-3 dieses Bebauungsplanes darzustellen. (BauVorIVO v. 02.04.1984, GBI S. 262). Die Berücksichtigung der Darstellungen in diesem Plan ist der Baurechtsbehörde bei der Schlussabnahme nachzuweisen.

### **02. Grundwasserschutz und Bodenschutz:**

Grundwasserschutz: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass beim Erstellen von Untergeschossen Grundwasser erschlossen wird. Es wird daher darauf hingewiesen, dass für Bauvorhaben, die ins Grundwasser eingreifen, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (vorübergehende Grundwasserabsenkung, Einbringen von Stoffen ins Grundwasser, Grundwasserumläufigkeit während der Standzeit).

Geplante Untergeschosse sind dann bis zu einem bestimmten Bemessungswasserspiegel wasser- dicht und auftriebssicher herzustellen. Dieser Bemessungswasserspiegel ist mit dem Landratsamt Esslingen im Wasserrechtsverfahren abzustimmen.

Ein dauerhaftes Ableiten von Grundwasser (zum Beispiel durch Drainagen) ist nicht zulässig.

Bodenschutz: Sollten bei Erdbauarbeiten – ggf. auch außerhalb der im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche - Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen.

Auf die Bestimmungen der Bundesbodenschutzverordnung und die Ausführungsregeln der DIN 19731 bezüglich der Verwertung von Bodenmaterial wird verwiesen. In künftige Baugenehmigungen sind folgende Nebenbestimmungen aufzunehmen:

- Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial).
- Bodenarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und mit trockenem Bodenmaterial (Konsistenz halbfest bis steif plastisch) ausgeführt werden.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden / Mutterboden) abzuschleppen. Dies sollte ausschließlich „vor Kopf“ durch einen Raupenbagger erfolgen. Der Oberboden ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch wird verwiesen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Frei- und Versickerungsflächen sind möglichst ganz vom Baubetrieb freizuhalten bzw. boden- schonend herzustellen. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

Hinweis auf eventuelle Kampfmittelbelastung: Die Untersuchung der RS Reutemann GmbH, Mannheim, vom 04.04.2003 (Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombentrümmern, Gebäudeschäden und Flakstellungen des 2. Weltkrieges) stellt große Teile des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans als sog. Kampfmittelverdachtsfläche dar (Randbereich der Kampfmittelverdachtsfläche des nördlich angrenzenden ehemaligen Kasernenareals). Dieser Bereich wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens fachtechnisch untersucht werden. Es wird jedoch in der o.g. Untersuchung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der kartierten Verdachtsflächen keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann.

### 03. Geologie:

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden Gesteine der Angulatensandstein- sowie der Arietenkalk-Formation den Baugrund. Diese werden am nordwestlichen Rand des Plangebiets bereichsweise von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Im obersten Abschnitt der Arietenkalk-Formation (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) können einige geringmächtige Ölschieferlagen vorkommen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Bei Antreffen von Ölschieferlagen in Baugruben wird empfohlen, diese durch entsprechenden Mehraushub zu entfernen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, mit der Ölschieferproblematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Vertiefende Erkenntnisse zu diesem Themenfeld liegen durch ein von der Stadt Ostfildern in Auftrag gegebenes 2-teiliges Baugrundgutachten vor, das bei der Bauverwaltung der Stadt Ostfildern, Fachbereich 3-Planung, Otto-Vatter-Straße 12, 73760 Ostfildern, 1. OG, Zi. 19 (Ansprechpartner H. Schmidt, Durchwahl 0711 / 3404-410, m.schmidt@ostfildern.de) eingesehen werden kann.

04. Erfordernisse des Artenschutzes:

Aus Gründen der vorbeugenden Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Vermeidung von Störungen und Schädigungen im Gebiet eventuell vorkommender geschützter Tierarten) müssen Eingriffe in die vorhandenen Gebäude und Gehölze zeitlich fixiert werden. Für Rodungen von Gehölzen und Abrissarbeiten eignet sich das Zeitfenster von Anfang November bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen.

05. Bauschutzbereich und Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart:

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1b) LuftVG liegen in diesem Bereich bei ca. 405 m bis 410 m über NN. Sofern die Bezugshöhen durch Bauvorhaben (einschließlich technischer Aufbauten, Energiegewinnungsanlagen, Antennen, Schornsteine o.ä.), Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme o.ä. sowie durch andere Anlagen und Geräte überschritten werden, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG, bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet) werden durch Fluglärm eintrag nicht überschritten. Da sich das Plangebiet jedoch relativ nah an der Zone mit fluglärmbedingten Dauerschallpegeln von mehr als 55 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 befindet, wird darauf hingewiesen, dass schalltechnische Einzelereignisse, insbesondere bei geöffneten Fenstern, ggf. dennoch als störend empfunden werden können. Auch die Nutzung der den Gebäuden zugeordneten Freiflächen kann in der subjektiven Wahrnehmung als durch Fluglärm beeinträchtigt wirken.

Die Flughafen Stuttgart GmbH weist darauf hin, dass ggf. mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen ist.

06. Fund von Kulturdenkmälern (Bodendenkmäle):

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verpflichtet, bei der Durchführung des Bauvorhabens entdeckte Anlagen oder Gegenstände, bei denen ein Interesse des Denkmalschutzes vermutet werden kann, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Ostfildern (Fachbereich III – Bereich Baurecht) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten.

07. Vorbeugender Brandschutz:

1. Löschwasserversorgung: Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare

Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr: Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOAVO) vorzusehen. Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der, nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen. Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

08. Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

09. Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

10. Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der GöG - Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, vom 12.04.2017/17.09.2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Umweltschadenprüfung zum Bebauungsplan der GöG - Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, vom 19.09.2014/17.09.2018
- Altlastenerkundungsprogramm Baden-Württemberg mit folgenden (Teil)-Gutachten:
  - Stufe E 0-1: Standortspezifische historische Erkundung und Stufe E 1-2: Orientierende (technische) Erkundung mit Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen der ENMOTEC Ingenieurgesellschaft mbH, Tübingen, vom 29.08.1994
  - Stufe E 1-2: Orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung zur kommunalen Verdachtsfläche „Ob der Halde“, Ostfildern-Scharnhausen, des Ingenieurbüros INGEO für Geotechnik, Altlasten und Hydrogeologie, Dipl.-Geol. M. Mayle, Kirchentellinsfurt, vom 29.10.1996
  - Zusatzuntersuchungen zur kommunalen Verdachtsfläche „Ob der Halde“, Ostfildern-Scharnhausen, des Ingenieurbüros INGEO für Geotechnik, Altlasten und Hydrogeologie, Dipl.-Geol. M. Mayle, Kirchentellinsfurt, vom 16.12.1996
  - Detailerkundung (DU) des Altstandortes „Ob der Halde“ in der Jahnstraße in Ostfildern, Ortsteil Scharnhausen, des Instituts für Umwelt- und Hydrogeologie, Dipl.-Geol. Hans-Peter Beer, Gerlingen, vom 30.06.2017
  - Luftbildauswertung zu Kampfmittelverdachtsflächen in Ostfildern der RS Reutemann GmbH, Mannheim, vom 04.04.2003
  - Geotechnisches Gutachten zum Neubaugebiet „Ob der Halde“ des Baugrundinstituts Prof. Dr.-Ing. E. Vees und Partner GmbH, Leinfelden-Echterdingen, Teil 1 vom 12.11.2007 und Teil 2 (ergänzende Untersuchung) vom 31.10.2016
  - Fachbeitrag Verkehr zum Neubaugebiet „Ob der Halde“, modus-consult, Karlsruhe, Februar 2019



Aufgestellt:

Ostfildern, den 16.02.2023

Fachbereich 3 – Planung, Schmidt

**SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO FÜR DEN  
GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „OB DER HALDE, 1.  
Änderung“**

GEMARKUNG SCHARNHAUSEN

**A. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung:**

**Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob der Halde, 1. Änderung“ entsprechend dem Lageplan des Fachbereichs 3 – Planung der Stadt Ostfildern vom 16.02.2023**

**B. Sachlicher Geltungsbereich der Satzung:**

**Diese Satzung ist bei Maßnahmen aller Art, die die äußere Gestalt von Gebäuden verändern, auch bei bauordnungsrechtlich verfahrensfreien Vorhaben, wie z.B. Sanierungsmaßnahmen, Wärmedämmung etc., anzuwenden.**

**C. Festsetzungen:**

**01. Äußere Gestaltung, Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**

- 01.1 Die Hauptbaukörper sind kubisch, ohne Vor- und Rücksprünge, mit verputzten Wänden als sog. „Lochfassaden“ auszuführen. Die Farbgebung der Gebäude ist unter den Eigentümergemeinschaften benachbarter Gebäudeeinheiten einvernehmlich auszuwählen und vor Ausführung mit der Stadt Ostfildern (Ansprechpartner: Fachbereich 3 – Planung und Baurecht) abzustimmen.
- 01.2 Die Gebäude sind entsprechend Planeintrag mit Flachdach zu errichten (Dachbegrünung siehe Textteil des Bebauungsplans Ziff. 10.1). Die Ausbildung von Dachüberständen ist nicht zugelassen.
- 01.3 Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Solarenergiesysteme sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 30°, bezogen auf die Ebene der Dachhaut, zulässig. Die oberste Höhe der Solarenergiesysteme ist begrenzt auf die Oberkanten der Dachaufkantung (Attika).

**02. Gestaltung der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

- 02.1 Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau als Rasenfugenpflaster (empfohlene Fugenbreite 3 cm) herzustellen. Ebenerdige Stellplätze können überdacht werden, wenn sämtliche Stellplätze einer Stellplatzgruppe in einem Zug überdacht werden und die Überdachung durchgehend einheitlich gestaltet ist. Stellplatzüberdachungen sind allseitig offen zu belassen. In Gruppen oder Reihen angeordnete Stellplätze sind an ihren jeweils straßenabgewandten Seiten mit niedrigen Hecken (Richtwert für die Wuchshöhe 1,20 m) standortgerechter Arten (Heckenarten vgl. Ziff. 02.2 – keine Koniferen oder immergrüne Gewächse) zu umschließen.
- 02.2 Zur Einfriedigung der Baugrundstücke sind nur Hecken heimischer Arten (empfohlene Heckenart Buche (*fagus sylvatica*), alternativ Hainbuche (*carpinus betulus*), Richtwert für maximale Wuchshöhe 1,80 m) zulässig. Die Hecken können mit naturbelassenen, einfachen Holz- oder Metallzäunen mit senkrechten Stäben/Staketen kombiniert werden, insbesondere in Bereichen, in denen eine Absturzsicherung erforderlich ist.

- Koniferen (z.B. Thuja) und immergrüne Gewächse (z.B. Kirschlorbeer) sind als Einfriedigungen nicht zugelassen (vgl. Ziff. 12.4 des Textteils zum Bebauungsplan).
- 02.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO - bezgl. der allgemeinen Zulässigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans vgl. Ziff. 05.4 des Textteils zum Bebauungsplan – sind in gestalterisch zurückhaltender Form als einfache Kuben aus Natur- holz oder Holzplattenwerkstoffen (im Ausnahmefall auch aus anderen Werkstoffen) auszuführen und entweder seitlich mittels Rankgerüsten zu begrünen oder durch Heckenpflanzungen (Heckenarten s. Ziff. 02.2) abzuschirmen.
- 02.4 Müllbehälterstandplätze, die nicht in die Gebäude einbezogen sind, sind durch geeignete Sichtblenden (Müllschränke, berankte Pergolen oder Hecken) gegen übermäßige Sonneneinstrahlung und gegen Einsicht von der Straße abzuschirmen.
- 02.5 Im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen sind die Vorgartenflächen dem Niveau der öffentlichen Erschließungsflächen weitgehend anzupassen. Abgrabungen und Anschüttungen sind in diesen Bereichen unzulässig.
- 03. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**  
Satellitenempfangsanlagen und andere Antennen sind nur auf den Gebäudedächern der Hauptgebäude zulässig.
- 04. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**  
Die Errichtung von Freileitungen für Strom (Niederspannungsnetz), aber auch z.B. für Telekommunikationseinrichtungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 16.02.2023

Fachbereich 3 – Planung, Schmidt