

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "Lauwiesen 1. Änderung"

GEMARKUNG RUIT

TEXTTEIL (ENTWURF)

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) sowie
- 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)
 - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
 - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig: Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,4 festgesetzt.
 - 2.2 Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen erhöht sich gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8.
 - 2.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

- 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 in den Baugebieten WA1, WA3, WA4 und WA5 als Höchstmaß festgesetzt. Im Baugebiet WA2 wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.1 Stellplätze, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt 30 m³ zulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Die flachgeneigten Gebäudedächer (Dachneigung bis 5 Grad) sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken. Im Gesamtaufbau muss die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss mindestens 80 % der Gesamtdachfläche betragen. Ausnahmsweise kann die Dachbegrünung für notwendige technische Anlagen / Aufbauten bis 60 % reduziert werden.
- 4.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteinen, Fugenpflaster (Fugenanteil über 30%) oder ähnlichen geeigneten Belägen herzustellen.
- 4.3 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), die außerhalb der aufstehenden Hauptbaukörper liegen, sind mit mind. 50 cm Bodendeckung auszuführen und zu bepflanzen.
- 4.4 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder Fußwege genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung der Oberflächen unzulässig.
5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 5.1 Die im Plan mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen, und zu pflegen. Bei Abgang der Bäume sind sie durch einen heimischen Laubbaum mit einem Stammumfang bei Pflanzung von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu ersetzen.
- 5.2 Die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume (Pflanzgebot) sind als hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang bei Pflanzung von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen, zu schützen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Standortabweichung ist bis zu 3,00 m möglich.

C. Hinweise

1. Bodenschutz / Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Altlastverdächtige Fläche nach dem Altlastenkataster des Landkreis Esslingen. Der Altstandort „Würschum Wangenerweg 25“:

- Wangener Weg 25 Flst. 1989/1, Flst 1989, Flst. 1990/1
- Hedelfinger Straße 33 Flst. 1991, Flst. 1991/5
- Hedelfinger Straße 33/1 Flst. 1991/4
- Hedelfinger Straße 33/2 Flst. 1990/6

Der Altstandort wurde auf Beweinsniveau 1 mit dem Handlungsbedarf einer ersten technisch orientierenden Untersuchung bewertet. Das bedeutet es sind aufgrund der Vornutzung Untersuchungen erforderlich, ob schädliche Bodenveränderungen beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sind.

Der Altstandort ist bei einer baulichen Änderung oder bei Eingriff in den Boden zu überprüfen. Die Maßnahmen sind dann im Vorfeld mit dem Landratsamt Esslingen abzustimmen.

2. Baumpfleger/-schutz

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

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

3. Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Stuttgarter Verkehrsflughafens (EDDS). Einer Zustimmung bedarf es nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG, wenn eine Bebauungshöhe von mehr als 435,0m ü. NN. Überschritten wird. Technische Dachaufbauten, wie z.B. Antennen, Aufzugsbühnen etc. sind bei der Höhenbemessung zu berücksichtigen. Zudem ist über das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) zu überprüfen, ob zivile Flugsicherungseinrichtungen beeinträchtigt werden. Soweit während der Bauarbeiten Baugeräte, die in die Höhe ragen (z.B. Kräne, Betonpumpen etc.), eingesetzt werden, sind diese rechtzeitig mit einem Vorlauf von 14 Tagen zu beantragen.

4. Erdmassenausgleich

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 4 LKreWiG (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz) im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einer 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.

5. Grundstücksgrenzen

Die Darstellung von Grundstücksgrenzen hat keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 31.10.2024

Fachbereich 3 – Planung