

BEBAUUNGSPLAN
Parksiedlung Nord-Ost 2, 1. Änderung

GEMARKUNG Nellingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 1990 - PlanzV 90) 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. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170), sowie
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen (d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 In den Mischgebieten MI sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe sind

in den Mischgebieten ausschließlich mit folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment zulässig:

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör / Bauelemente, Baustoffe / Beleuchtungskörper, Lampen / Beschläge, Eisenwaren / Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten / Boote, Bootszubehör / Büromaschinen (ohne Computer) / Fahrräder und Zubehör / motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör / Farben, Lacke / Fliesen / Gartenhäuser, -geräte / Holz / Installationsmaterial / Kamine und Kaminöfen / Kinderwagen, -sitze / Küchen (inkl. Einbaugeräte) / Maschinen und Werkzeuge / Möbel (inkl. Büromöbel und Matratzen) / Pflanzen und -gefäße / Rollläden und Markisen / Werkzeuge / Zooartikel / lebende Tiere und Tiermöbel

In den Mischgebieten MI sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen (d.h. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.3 In den Mischgebieten MI sind gemäß § 1 (9) BauNVO folgende baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig: Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.
- 1.4 Im Bereich des Reinen Wohngebiets (WR) ist nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

§ 16 (2) BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Mischgebieten MI auf 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen erhöht sich gemäß §19 (4) BauNVO Satz 3 durch die in §19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 für beide Baugebiete.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 (2) und § 18 (1) BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Angabe der Gebäudehöhe bezogen auf Meereshöhe (Höhen ü. NHN) als Höchstmaß festgesetzt (GH, siehe Planeintrag im jeweiligen Baufenster).

Der obere Bezugspunkt wird festgelegt als oberer Abschluss der Dachfläche (Attika).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2, § 9 (3) und § 9 (1) Nr. 24 BauGB , § 23 BauNVO

Ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2 m durch Balkone ist zulässig.

Im Mischgebiet MI 1 sind Terrassen nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür im Plan eigens festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (T) zulässig. Innerhalb der Terrassenfläche im MI 1 (vgl. Kennzeichnung im Lageplan des Bebauungsplans) sind

erforderliche bauliche Lärmschutzmaßnahmen (wie Teilüberdachung, westliche und östliche Seitenwände) zulässig, jedoch keine vollständige Einhausung, so dass die Terrassenfunktion noch erhalten bleibt und keine geschlossene bauliche Anlage (wie beispielsweise ein Wintergarten) entsteht.

Im Mischgebiet MI 3 sind Terrassen innerhalb der Baugrenzen und Ausstellungsflächen nur innerhalb der dafür im Plan eigens festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (A) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Überlagerungsbereich mit dem festgesetzten Gehrecht G wird die überbaubare Grundstücksfläche des WA und MI oberhalb einer lichten Höhe durch eine Baugrenze begrenzt. Die lichte Höhe (LH) ist angegeben als Mindestmaß der Gebäudeunterkante bezogen auf Meereshöhe (Höhen ü. NHN, siehe Planeintrag im jeweiligen Baufenster).

Die Erdgeschossfußbodenhöhen der geplanten baulichen Anlagen werden gemäß Planeintrag festgesetzt (Höhen ü. NHN im jeweiligen Baufenster).

4. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB, §12 BauNVO, §14 (1) BauNVO

4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen (Ga), Stellplätze (St) sowie Tiefgaragen (TG) sind im WA und im MI nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TG) sind auch Fahrradabstell- und Technikräume zulässig.

4.2 Einfahrten zu den Stellplätzen und zu den unter oder teilweise unter der Geländeoberfläche liegenden Garagen sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.

4.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind bauordnungsrechtlich notwendige Spielplätze und Fahrradabstellanlagen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr.20 BauGB, § 9 (1) Nr.25a und b BauGB

5.1 Pflanzgebot / Erhaltungsgebot / Pflanzbindung

5.1.1 Die im Plan im Verkehrsgrün entlang der Breslauer Straße festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierbei sind großkronige Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann unter Beibehaltung der Anzahl bis zu 3 m abgewichen werden.

5.1.2 Zwischen den nach 5.1.1 zu pflanzenden Bäumen sind Hecken parallel zur Breslauer Straße zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich geschnittene Hecken der Heckenart Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Buche (*Fagus*

sylvatica) zu verwenden.

- 5.1.3 Parallel zur festgesetzten Lärmschutzwand (siehe Planeintrag) sind im Abstand von maximal 1 m innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche Hecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich geschnittene Hecken der Heckenart Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Buche (*Fagus sylvatica*) zu verwenden.
- 5.1.4 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern mit Erhaltungsbindung ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind zwingend gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) nach Pflanzliste 1 zu verwenden.

Pflanzliste 1:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung (mDB), StU 12-14
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
Birke	<i>Betula pendula</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	
Sträucher:		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150 (Großstrauch) oder mDB StU 12-14 (Kleinbaum)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

- 5.1.5 Flächenbezogenes Pflanzgebot: Die private Grünfläche Parkanlage ist mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Dabei ist je angefangenen 200 m² unüberbaubare Grundstücksfläche und privater Grünfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind die in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten zu verwenden.

Die private Grünfläche Parkanlage ist als artenreiche Wiese (mesophiles Grünland) herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Nach einer Geländeprofilierung mit geringem nährstoffarmen Oberbodenauftrag ist eine artenreiche, gebietsheimische Wiesenmischung einzusäen. Die Mahd erfolgt zwei- bis dreischürig mit Abräumen des Mahdgutes; die erste Mahd erfolgt nicht vor Mitte Juni. Eine Düngung ist erst nach Erreichen des Zielbiototyps und nur als Erhaltungsdüngung zulässig (keine mineralische Stickstoffdüngung). Die Anlage von Retentionsflächen und Fußwegen ist zulässig.

Pflanzliste 2:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Alle Gehölze der Pflanzliste 1	
Obstbäume (Apfel, Pflaume / Zwetschge, Kirsche, Mirabelle, Reneklode, Birne)	Malus, Prunus, Pyrus
Wild-Obst Holz-Apfel Wild-Birne Felsenbirne Vogel-Kirsche Kornelkirsche Vogelbeere Echte Mehlbeere Schwedische Mehlbeere Mispel	Malus sylvestris Pyrus pyraster Amelanchier spec. Prunus avium Cornus mas Sorbus aucuparia Sorbus aria Sorbus intermedia Mespilus germanica
Walnuß Elsbeere Speierling Eß-Kastanie	Juglans Sorbus torminalis Sorbus domestica Castanea sativa

5.1.6 Flächenbezogenes Pflanzgebot: Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen kleinkronige Laubbäume der Sorte Zierkirsche (prunus) anzupflanzen. Dabei ist je angefangenen 10 m² Pflanzbindungsfläche ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.1.7 Stützwände (einschließlich mit Funktion eines Lärmschutzes, wie die Lärmschutzwand nachfolgend unter Ziff. 10) von mehr als 1m Höhe sind zu begrünen. Es sind die in Pflanzliste 3 aufgeführten Arten zu verwenden.

Pflanzliste 3:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata Parthenocissus quinquefolia in Sorten

5.1.8 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.

5.2 Dachbegrünung

Die Gebäudedächer (Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad), mit Ausnahme von Glasdächern und Oberlichtern, sind mit einer mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung sowie Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt.

7. **Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**
§ 9 (1) Nr.12 und (3) BauGB

Anlagen und Einrichtungen zur Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom (Trafostation) sind nur am dafür im Lageplan festgesetzten Ort zulässig.

8. **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen**
§ 9 (1) Nr.14 BauGB

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
Das Regenwasser ist ausschließlich in Rückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

9. **Geh-/ Fahr-/ und Leitungsrechte**
§ 9 (1) Nr.21 BauGB

Für die mit GF 1 bezeichnete Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ostfildern festgesetzt.

Für die mit GF 2 bezeichnete Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der unmittelbaren Anlieger der direkt angrenzenden Garagengrundstücke festgesetzt.

Für die mit G bezeichnete Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Für die mit L bezeichnete Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ostfildern / des Versorgungsträgers festgesetzt.

10. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung der Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**
§ 9 (1) Nr.24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

Die Lage der Lärmschutzwand ergibt sich aus dem Lageplan zum Bebauungsplan. Zum Schutz vor Stellplatzlärm ist eine Lärmschutzwand von mindestens 2,0 m und maximal 3,0 m Höhe zu errichten (gemessen ab Gradienten der Fahrgasse Stellplätze, Höhen siehe Planeintrag).

Die erforderliche Länge und Höhe der Lärmschutzwand ist abhängig von der Lage der Stellplatzanlage (Zahl der Stellplätze zuzüglich Ein-/ Ausfahrt). Der Nachweis ist im

Rahmen der Ausführung zu führen.

Die Lärmschutzwand ist nach den Vorgaben der „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, ZTV-Lsw 22, Ausgabe 2022“ auszuführen.

Bauliche Maßnahmen aufgrund Verkehrslärm

Zwischen der Breslauer Straße und Abgrenzungslinie Wohnraumorientierung (siehe Planeintrag) sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn in diesem Bereich keine Aufenthaltsräume oder nicht offenbare Fenster vorgesehen werden. Falls Aufenthaltsräume hier vorgesehen werden, müssen diese Aufenthaltsräume neben ausreichend dimensionierten nicht offenbaren Schallschutzfenstern entsprechende Lüftungsanlagen aufweisen. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987) zu beachten.

Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm in den gekennzeichneten Bereichen eingehalten sind (z.B. in den unteren Stockwerken oder abgewandten Fassaden), können ausnahmsweise Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern zugelassen werden.

Zum Schutze der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1: 2018-1- Schallschutz im Hochbau - vorzusehen. Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt sind. Für die Anforderungen der Außenbauteile gilt Ziff. 7.1 (vgl. Lärmpegelbereiche Tabelle 7) sowie 7.2 und 7.3 der DIN 4109-1: 2018-01.

Im Geltungsbereich sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2, Ausgabe Januar 2018“ nachzuweisen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau –Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung festgesetzte Lärmpegelbereich unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 reduziert werden.

Hinweis: Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 21.09.2023

Es ist die DIN 4109 (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, die VDI 2719 (VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, August 1987, veröffentlicht im Beuth-Verlag, 10772 Berlin) und die sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998; GMBI Nr. 26/1998 S.503, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

zugrunde gelegt.

Belüftung von Schlafräumen:

Im gesamten Plangebiet werden die entsprechenden gebietsbezogenen Orientierungswerte überschritten. Daher ist für Schlaf- und Kinderzimmer ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sicherzustellen. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987), Abschnitt 10.2 zu beachten.

Soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden, kann ausnahmsweise auf entsprechende Be- und Entlüftungssysteme verzichtet werden.

C. HINWEISE

1. Grundwasserschutz

Für Bauwerke, bei denen zu erwarten ist, dass sie ins Grundwasser eintauchen oder bei denen Grundwasser freigelegt wird, sind vor der Ausführung wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Gegebenenfalls ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Bei größerem Zutritt von Sickerwasser in Baugruben ist die wasserrechtliche Behörde (Landratsamt Esslingen) zu informieren.

Drainagewasser soll grundsätzlich nicht versickert oder an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Sollte wider Erwarten Grundwasser erschlossen werden, so sind gemäß § 43 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Wasserbehörde (Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu verständigen. Es ist dann ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2. Bodenschutz, Bodenbelastungen, Altlasten, Altablagerungen

Sollten bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen.

Bei Belassen von Auffüllungen sollten Untergeschosse gasdicht ausgeführt werden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort AS Shell

Danziger Str.1 Ostfildern-Nellingen (ehemalige Shell-Tankstelle), der im Altlasten- und Bodenschutzkataster als Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung gekennzeichnet ist.

Der Handlungsbedarf wird als B-Fall (Belassen) nach Sanierung - mit Entsorgungsrelevanz - beschrieben. Eine Sanierung wurde unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt, im Jahr 2000 wurden die Tankstelleneinrichtungen rückgebaut und Belastungsbereiche ausgehoben. Restbelastungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind noch vorhanden (MKW / aliphatische Kohlenwasserstoffe, sonstige organische Stoffe, BTXE / leichtfl. arom. Kohlenwasserstoffe).

Außerdem überschneiden sich zwei Altablagerungen mit dem Plangebiet, hierbei handelt es sich um die beiden Altablagerungen „AA Danziger Str. / Parksiedlung“ Obj. 3781 und „AA Hohenheimer Str. / Höhe Mutzenreis“ Obj. 3798. Die Flächen werden derzeit im Bodenschutzkataster auf Beweisniveau 1 in B-Entsorgungsrelevanz geführt. Über beide Flächen liegen jedoch nur wenige Informationen vor.

Bei der Altablagerung „AA Danziger Str. / Parksiedlung“ handelt es sich um terrasierte Auffüllungen (Bauaufschüttungen).

Die Altablagerung „Hohenheimer Str. / Höhe Mutzenreis“ ist durch helle Ablagerungen gekennzeichnet, deren Herkunft jedoch unklar ist und die bis 1992 nicht mehr erkennbar waren.

Die oben genannten Altablagerungen / Altstandorte sind im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichnet. Im Vorfeld der geplanten Neubebauung sind die Baumaßnahmen im Bereich dieser Teilflächen in jedem Fall von einem qualifizierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Alle Maßnahmen hierzu sind in Form eines Abschlussberichts dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen, damit das Bodenschutz- und Altlastenkataster fortgeschrieben werden kann. Die Ergebnisse der gutachterlichen Erkundungen und die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind bei der Bauplanung zu beachten.

Tiefbauarbeiten auf den gekennzeichneten Flächen (Altablagerungen und Altstandort) sind gutachterlich zu begleiten, die Arbeiten sind in enger Abstimmung mit dem Landratsamt zu überwachen und zu dokumentieren. Insbesondere ist der bei der Durchführung der Bauvorhaben anfallende Erdaushub auf der Grundlage einer gutachterlichen Überprüfung zu verwenden bzw. zu verbringen und in den nutzungsorientierten Beprobungstiefen der Nachweis über Einhaltung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu erbringen. Mit nicht frei verwendbarem Bodenmaterial ist zu rechnen.

3. Denkmalschutz

Bei Auffindung von Bodenfunden ist unverzüglich das Landesdenkmalamt oder die untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Ostfildern zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

5. Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in Umweltbericht und im Zusammenhang mit der Artenschutzprüfung beschrieben.

6. Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen

Das Plangebiet befindet sich in der Raumnutzungskarte des rechtsverbindlichen

Regionalplans der Region Stuttgart in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Daher sind die Flächen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

7. Landschaftsschutz

Für die im Plan gekennzeichnete Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets „Butzenwiesen-Klebwald-Kühhalde-Letten“ ist über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus die Landschaftsschutzgebietsverordnung anzuwenden.

8. Biotopschutz

Auf den gesetzlichen Schutzstatus nach §30 BNatSchG bzw. §33 LNatSchG des kartierten Biotops „Baumhecke westlich Mutzenreis, Parksiedlung“ am Ostrand des Plangebiets wird hingewiesen.

9. Geologie

Auf die geologischen Gutachten zum Bebauungsplan wird hingewiesen. (Dr. Alexander Szichta, Geologische Beratungsgesellschaft mbH vom 27.02.2014 und 27.04.2020, Prof. Dr. Veas, Baugrundinstitut GmbH vom 26.02.2010). Die geologischen Verhältnisse sind uneinheitlich, Bauten im Knollenmergelgebiet erfordern besondere Gründungs- und Baumaßnahmen. Eine Wasserversickerung wird nicht empfohlen.

10. Im Rahmen des Bauantrags- bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist, z.B. durch eine beigefügte Nebenbestimmung, auf die Sicherung des durch die Festsetzungen bezweckten Lärmschutzes und die fortdauernde Erfüllung der entsprechenden Planfestsetzungen zu achten.

11. Es sollen aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und zur Beleuchtung der Freiflächen installiert werden. Diese sollen so angebracht werden, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

Aufgestellt: 21.09.2023 / 26.10.2023
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 Planung