

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
„SÜDLICH DER KAISERSTRASSE, TEIL 4“

GEMARKUNG NELLINGEN

## **TEXTTEIL**

**(ENTWURF)**

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

- \* das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- \* die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist
- \* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch 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 und §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
  - 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die in § 4 (3) BauNVO beschriebenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16–21 BauNVO)
- 2.1 Die zulässige Traufhöhe von Gebäuden wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf maximal 6,7 m über Bezugsniveau festgesetzt.  
Bezugsniveau ist die fertiggestellte Oberkante der einem Gebäude jeweils nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsanlage, als rechnerischer Mittelwert der an den einzelnen Gebäudeecken vorliegenden Niveaus. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die zulässigen Traufhöhen je Gebäudeeinheit separat zu ermitteln.
- 2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geplanter Gebäude ist auf das Niveau der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsanlage als rechnerischer Mittelwert der an den Gebäudeecken vorliegenden Niveaus zu beziehen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die zulässigen EFH-Niveaus je Gebäudeeinheit separat zu ermitteln. Abweichungen zu den auf diese Weise ermittelten Niveaus sind innerhalb des folgenden Rahmens zulässig:  
Überschreitung um max. 0,3 m, Unterschreitung um max. 0,5 m.
3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA können Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wahlweise senkrecht oder parallel zu den angrenzenden Erschließungsstraßen errichtet werden. Die Mischung beider Formen der Gebäudestellung (in Form eines Aneinanderbauens senkrecht und parallel zur Straße stehender Gebäude/Gebäudeteile) ist jedoch nicht zulässig.
- 3.2 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine von der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO dahingehend abweichende Bauweise festgesetzt, dass bei Parallelstellung der Gebäude zur Straße gemeinsamer Grenzbau als Ausnahme zugelassen werden kann, während bei Senkrechtstellung der Gebäude die offene Bauweise (Einzelbaukörper mit seitlichen Grenzabständen) zu beachten ist.  
Die zulässige Längenausdehnung aneinandergebaute Gebäudezeilen innerhalb der abweichenden Bauweise ist auf max. 25,0 m beschränkt, die zulässige Gebäudebreite innerhalb der offenen Bauweise auf max. 12,5 m.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch die Festsetzung einer Baulinie an der Kaiserstraße, umlaufende Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie durch eine in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebäudestellung (vgl. Ziff. 3.1) festgelegten Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bestimmt.
- 4.2 Auf die gemäß § 23 (2) BauNVO entlang der Kaiserstraße festgesetzte Baulinie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- 4.3 Die gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- 4.4 Die im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässige Bebauungstiefe wird gemäß § 22 (4) BauNVO in Abhängigkeit von der Gebäudestellung wie folgt festgesetzt:  
- bei Senkrechtstellung zur Straße: max. 24,0 m, gemessen ab Baulinie/Baugrenze,  
- bei Parallelstellung zur Straße: max. 12,5 m, gemessen ab Baulinie/Baugrenze.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)  
Offene Stellplätze, Garagen und Carports (=überdachte Stellplätze) sowie Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb hierfür speziell festgesetzter Flächen zulässig (erforderliche Erdüberdeckung s. Ziff. 8.4).
6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)
  - 6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke bis zu einem Maximalmaß von 30 m<sup>3</sup> je Nebenanlage zulässig.
  - 6.2 Innerhalb der nach Ziff. 7 festgesetzten privaten Grünfläche ist je Gartengrundstück maximal eine Nebenanlage bis zu einer Maximalgröße von 20 m<sup>3</sup> je Nebenanlage zulässig. Terrassen, Zugangswege und sonstige befestigte Flächen sind bis zu einer Maximalgröße von 15 m<sup>2</sup> Grundfläche je Gartengrundstück zulässig.
7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die im Lageplan des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Sie dürfen über das in Ziff. 6.2 genannte Maß hinaus nicht weiter versiegelt werden. (Pflanzgebote und Pflanzbindungen s. Ziff. 10).
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz vorrangig dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Dies bedeutet zudem, abflusswirksame Flächen möglichst zu vermeiden.  
Im Falle von Nachverdichtungen (bauliche Erweiterungen im Bestand sowie im Falle der Neubebauung von Grundstücken) darf sich die abflusswirksame Fläche, welche in Richtung der Kläranlage entwässert wird, gegenüber dem Bestand nicht vergrößern. Sollte dies nicht vermeidbar sein, ist eine geeignete Maßnahme zur Retention von unverschmutztem Niederschlagswasser zu schaffen. Die Einleitung in die Kanalisation ist auf 10 l/s\*ha zu drosseln.  
Grundsätzlich ist bei einer Neuüberplanung ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser, bemessen nach DWA Arbeitsblatt 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen, 2013“, herzustellen.
  - 8.2 Soweit Flachdächer zulässig sind (Garagen und Carports), sind diese mit extensiver Dachbegrünung, Substrataufbau 8 – 12 cm, auszuführen.
  - 8.3 Private Stellplätze, Hofeinfahrten und Hauszugangswege sind in wasserdurchlässigen Belagsmaterialien herzustellen.
  - 8.4 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Außenkanten ganz oder teilweise außerhalb der aufstehenden Hauptbaukörper liegen, sind mit mind. 0,5 m Erdüberdeckung auszuführen und zu bepflanzen.
9. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu treffende bauliche Maßnahmen und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 9.1 Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen:  
Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden zum Schutz der schützenswerten Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-/Schlaf-/Büroräume) vor unzumutbaren Lärmbelastungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung/in dem Beiplan Anlage 3.1 des Gutachtens 15802-01 der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.09.2024 (s. Ziff. C.14) bezeichneten Außenlärmpegel der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5.

Für die Anforderungen an die Außenbauteile gilt Abschnitt 7 der DIN 4109 (2018).

Von den in der Planzeichnung/in dem Beiplan Anlage 3.1 des Gutachtens dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren, bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung/in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 23.09.2024 (Gutachten 15802-01).

#### 9.2 Festsetzung zur Belüftung von Schlafräumen:

Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719 (11), Abschnitt 10.2, zu beachten.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

#### 10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

10.1 In den gemäß Ziff. 7 festgesetzten privaten Grünflächen sowie außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken ist im Zuge der Errichtung von gemäß Ziff. 6 zulässigen Nebenanlagen je ein hochstämmiger Laubbaum (StU 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bezüglich erforderlicher Baumpflegemaßnahmen wird auf die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf die ZTV Baumpflege und die DIN 18920 verwiesen.

#### Auswahlliste zulässiger Baumarten:

- Celtis Australis – Zürgelbaum
- Fraxinus angustifolia Raywood – Purpuresche
- Juglans nigra – Schwarznuss
- Juglans regia – Walnuss
- Quercus cerris – Zerreiche
- Quercus robur – Stieleiche
- Sophora japonica – Schnurbaum
- Acer campestre – Feldahorn
- Fraxinus ornus – Blumenesche
- Morus alba – Maulbeerbaum
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Quercus turneri – Wintergrüne Eiche
- Prunus sargentii – Jap. Kirsche (wurzelecht)
- Sorbus domestica – Speierling

- außerdem zulässig: Obstbäume, standortgerechter Sorten, als Solitärbäume (Stammumfang s.o.).
- 10.2 Die im Lageplan des Bebauungsplans mit Plansymbol gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. (Liste zulässiger Baumarten s. Ziff. 10.1).  
Erforderliche Baumpflegemaßnahmen sind mit dem Fachpersonal der Stadt Ostfildern, Fachbereiche 3 (Planung) und 4 (Freiflächenmanagement), abzustimmen, auf die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf die ZTV Baumpflege und die DIN 18920 wird verwiesen. Ggf. beabsichtigte Baumfällungen sind bei den Fachbehörden der Stadt Ostfildern zu beantragen, die Notwendigkeit von Baumfällungen ist zu begründen und ggf. nachzuweisen.

## C. Hinweise

### 01. Artenschutz:

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

Kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist die untere Naturschutzbehörde vor der Durchführung der Baumaßnahme zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 02. Grundwasserschutz und Bodenschutz:

Aus der Umgebung des Plangebiets ist bekannt, dass trotz der vorhandenen Bebauung bereits in geschossrelevanter Tiefe mit Grundwasser gerechnet werden muss.

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist daher eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bauteile, die ins Grundwasser zu liegen kommen, sind bis zu einem vom WBA zu definierenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung oder -ableitung ist unzulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf dem Flurstück 4943, Kaiserstraße 7 und 7/1, ein im Altlastenkataster des Landkreises Esslingen als Altstandort gekennzeichnete ehemaliger Gewerbebetrieb: der Altstandort „Klischeefabrik Kuehnle“. Der Standort ist als sog. „B-Fall“ (B für „belassen“, jedoch mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung) eingestuft.

Im Falle geplanter baulicher Veränderungen auf diesem Flurstück ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) beim Landratsamt Esslingen zu beteiligen.

### 03. Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung:

Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung über das Einzugsgebiet der Kläranlage Nellingen ordnungsgemäß berücksichtigt.

In Anbetracht zunehmender Trockenphasen im Sommer wird die Herstellung von Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder zur Brauchwassernutzung empfohlen. Bei Brauchwassernutzung sind die Vorgaben des Gesundheitsamtes zu beachten.

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

04. Baumpflege / Baumschutz:

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

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

05. Bepflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung:

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

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

06. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung:

Gemäß § 21 NatSchG sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- entsprechende Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdrucklampen oder LEDs)
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten
- Einsatz staubdichter Leuchten
- die Lichtpunkthöhe der Lampen sollte so gering wie möglich sein; Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung der (Verkehrs)-Sicherheit)

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

07. Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege:

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

08. Kampfmittelverdachtsfläche:

Die Untersuchung der RS Reutemann GmbH vom 04.04.2003 (Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombenrichtern, Gebäudeschäden und Flakstellungen

des 2. Weltkrieges) stellt den Bereich der Ortsmitte Nellingens als sog. Kampfmittelverdachtsfläche dar. Die Kennzeichnung überdeckt ca. vier Fünftel des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des gekennzeichneten Bereichs mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist, jedoch auch außerhalb ein Auffinden von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann.

#### 09. Flächen für die Feuerwehr:

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

Gemäß dem Hinweispapier über die Leistungsfähigkeit der Feuerwehren in Baden-Württemberg des Landesfeuerwehrverbandes und des Innenministeriums (mitgetragen von den kommunalen Spitzenverbänden) gilt eine Eintreffzeit von 10 min, wenn das Hubrettungsfahrzeug für die Menschenrettung eingesetzt werden muss. Weiter heißt es, dass bei Neubauten der zweite Rettungsweg baulich hergestellt werden soll. 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.

#### Elektrische Oberleitungen:

Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, z.B. Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten. Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischer Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.

#### 10. Hinweise zur Geologie/Geotechnik:

##### **Geologische und bodenkundliche Grundlagen:**

Geologie: Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie: Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

##### **Angewandte Geologie:**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe-  
reich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Ingenieurgeologie: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Arietenkalk-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geothermie: Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Bergbau: Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

#### **Allgemeine Hinweise:**

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG): Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie weitere raumbezogene Informationen können der LGRB-homepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

#### 11. Erdmassenausgleich:

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

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

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

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

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

13. Grundstücksgrenzen:

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

14. DIN- und VDI-Vorschriften:

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

15. Beipläne und Planungsgutachten:

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- Starkregengefahrenkarten der Stadt Ostfildern, einsehbar unter folgendem Link: <https://www.ostfildern.de/Starkregenkarten.html>
- Untersuchung der RS Reutemann GmbH vom 04.04.2003: Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombentrichtern, Gebäudeschäden und Flakstellungen des 2. Weltkrieges
- Schallimmissionsprognose zu den Bebauungsplangebieten „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1–5“ und Südlich der Kaiserstraße, Teil 1-6“ (Gutachten 15802-01) der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.09.2024
- die im Rahmen dieses Bebauungsplantextteils und den zugehörigen Unterlagen zitierten DIN und VDI-Vorschriften