

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„PARKSIEDLUNG NORD-OST“

GEMARKUNG NELLINGEN

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), bis zu den Änderungen durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722). Für den Hinweis nach § 3 Abs. 2 BauGB gilt die Änderung durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. 2017, 1298).
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), bis zu den Änderungen durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014 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 In den allgemeinen Wohngebieten 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 Im Mischgebiet MI sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO.

Im Mischgebiet 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 Im Mischgebiet MI sind gemäß § 1 (9) BauNVO folgende baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig: Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

§ 16 (2),(5) BauNVO

02.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA auf 0,4 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im MI auf 0,6 festgesetzt.

02.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA auf 1,2 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im MI auf 1,2 festgesetzt.
Die zulässige Geschossfläche erhöht sich im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI gemäß § 21a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 (1) BauNVO

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

Der untere Bezugspunkt wird festgelegt als Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH). EFH-Höhen ü. NN siehe Planeintrag.

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

3.

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Flächen, die innerhalb der Baugrundstücke durch Baulinien und/oder Baugrenzen abgegrenzt (umschlossen) sind.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird für Baufenster nach Gebäudehöhen unterschiedlich festgesetzt.

3.2 Bauweise

Im WA und MI wird geschlossene Bauweise (g) innerhalb der Baufenster gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr.4 und § 22 BauGB, §14 (1) BauNVO

- 4.1 **Stellplätze, Garagen und Carports**
Garagen, offene Stellplätze sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig, ein Überschreiten der festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) mit Dachüberständen und Vordächern bis zu 1m ist zulässig.
In den festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa) sind auch Fahrradabstellräume, Müllbehälterstandorte und Treppenanlagen zulässig.
- 4.2 Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) 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 Müllstandorte an den dafür festgesetzten Standorten.
- 4.4 Nebenanlagen zur Solarenergienutzung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur Höhe des oberen Abschlusses der Dachfläche (Attika) zulässig.

5. **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.

Die Aufteilung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. die Abgrenzung der öffentlichen Stellplätze) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. **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 der Dachflächen ist ausschließlich in Rückhaltebecken (im Nordosten des Gebietes, s. Planeintrag) zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung**
§ 9 (1) Nr.15 BauGB, § 9 (1) Nr.20 BauGB, § 9 (1) Nr.25 BauGB

7.1 **Pflanzgebot**

Die im Plan festgesetzten, zu pflanzenden Bäume und Sträucher (Pflanzgebot) sind zu pflanzen, dauerhaft zu schützen, nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Soweit durch Planeintrag oder textliche Festsetzung ein Pflanzgebot (PG) festgesetzt ist, sind Pflanzen gemäß Pflanzliste (s.7.2) zu verwenden.

Aus funktionalen, baulichen und unterhaltungstechnischen Gründen sind Pflanzungen nur außerhalb der Entwässerungsmulden zulässig.

1. Für die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind nur Bäume nach Pflanzliste 1 zulässig.
2. In der zentralen öffentlichen Grünfläche (PG1, siehe Planeintrag) sind nur Sträucher und schwach wurzelnde/kleinkronige Bäume zulässig (siehe Pflanzliste 2).

3. In der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche (PG2, mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebiets, siehe Planeintrag) sind nur Bäume und Sträucher der Pflanzliste 2 und 3 zulässig. Pro angefangene 150m² ist ein Baum zu pflanzen.
4. Soweit durch Planeintrag ein Pflanzgebot für Hecken festgesetzt ist, sind ausschließlich geschnittene Hecken der Heckenart Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Buche (*Fagus sylvatica*) zu verwenden.
5. Im gesamten Plangebiet sind Koniferen, Kirschlorbeer und Bambus ausgeschlossen.

7.2 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Straßenbäume

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Sortenbezeichnung	Bemerkung
Bäume: Alle StU 14-16, mit Drahtballierung, Aufastung für Straßenraum bzw. während Entwicklungspflege für Wohnsiedlung aufasten			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	'Elsrijk'	
Kegelförmiger Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	'Cleveland'	Einheimische Art
Säulenförmiger Spitz-Ahorn		'Columnare'	
Schmalsäulenförmiger Spitz-Ahorn		'Olmsted'	
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>		
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	„Fastigiata“	Einheimische Art
Säulenweißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	„Stricta“	
Gefüllt blühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	„Plena“	Einheimische Art
Zierkirsche	<i>Prunus hillieri</i>	„Spire“	
zBlumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>	„Meczek“	

Pflanzliste 2: Zentrale öffentliche Grünfläche

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Sträucher und schwach wurzelnde/ kleinkronige Bäume (innerhalb Baugebiet):		
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>	
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>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
Apfel, Pflaume /Zwetschge, Kirsche, Mirabelle, Birne	Malus, Prunus Pyrus	Pyrus: kein Hochstamm, schwachwüchsige Unterlage

Pflanzliste 3: Nordöstliche öffentlichen Grünfläche

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>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150,
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Apfel, Pflaume /Zwetschge, Kirsche, Mirabelle, Birne Reneklode, Walnuss	Malus, Prunus, Pyrus Juglans	Hochstamm
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>	
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>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

7.3 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. Im Gesamtaufbau ist eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche nachzuweisen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht von Solarkollektoren überdeckt werden.

- 7.4 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, die außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche liegen, sind mit mindestens 50 cm Bodendeckung auszuführen und zu bepflanzen.

8. Geh-/ Fahr-/ und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr.21 BauGB

Für die mit F+L bezeichneten Flächen ist für die dort (in Kombination mit den offenen Regenwasserableitungen / Entwässerungsmulden) vorgesehenen Ver- / und Entsorgungsleitungen, ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Ostfildern festgesetzt. Für das Fahr- und Leitungsrecht muss eine lichte Weite von 6,5 m sichergestellt sein.

9. **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**

§ 9 (1) Nr.24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

Entlang der Breslauer Straße ist entsprechend der Planfestsetzung eine Lärmschutzwand zu errichten (Höhen siehe Planeintrag, gemessen ab Straßenoberkante in Straßenmitte). Im Bereich der Einfahrt von der Breslauer Straße (s. Planeintrag) wird die Höhe der Lärmschutzwand gemessen an deren Oberkante auf 367,60m über NN festgesetzt.

Die Schalldämmung der geplanten Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme, muss nach ZTV-Lsw 06 der Gruppe B3 (>24dB) nach Tabelle A1 der DIN EN 1793-2 entsprechen.

Es ist die DIN EN 1793-2:2013-04 (Lärmschutzvorrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften - Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern; Deutsche Fassung EN 1793-2:2012, veröffentlicht im Beuth-Verlag, 10772 Berlin) zugrunde gelegt.

Die ZTV-Lsw 06 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln.

Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Im Geltungsbereich sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen gem. DIN 4109 vom 1989 (mit Berichtigungen August 1992) zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. Die Lärmpegelbereiche (vgl. Spalte 1 Tabelle 8 der DIN 4109) ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Auf die Ausnahme im Textteil unter Ziff. 10.4 wird hingewiesen.

Bei Gebäuden, die sich im Lärmpegelbereich II und höher befinden, müssen für schutzbedürftige Räume (Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Kinderzimmern) schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verschlechtern (ggf. mechanische Be- und Entlüftungsanlagen).

Nachdem im Lageplan gekennzeichneten Bereich mit einem gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel von ≥ 60 dB(A) nachts durch den Straßenverkehr zu rechnen ist, dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nur mit nichtöffnenbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (z. B. verglasten Loggien, vorgehängte Glasfassaden oder vergleichbare Maßnahmen) errichtet werden. Ausnahmsweise sind abweichend hiervon geringere bauliche Anforderungen entsprechend den Festsetzungen der DIN 4109 zulässig, wenn der Nachweis über geringere erforderliche baulichen Schallschutz erbracht wird, d. h. Beurteilungspegel von < 60 dB(A) nachts nachgewiesen werden.

Es ist die derzeit gültige Fassung der DIN 4109 (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989) und VDI 2719 (VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, August 1987, veröffentlicht im Beuth-Verlag, 10772 Berlin) zugrunde gelegt.

10. Aufschiebend bedingtes Baurecht
§ 9 (2) BauGB

1. Eine Bebauung der Häuser 2 und 3 im ersten Bauabschnitt (Häuser 1 bis 3) ist erst zulässig, wenn (zuerst) Haus 1 bis zur Bezugsfertigstellung des Hauses 2 und das Haus 3 bis zur Bezugsfertigstellung des Hauses 2 errichtet wird (Bebauung von Nord nach Süd bzw. von unten nach oben).
2. Eine Bebauung der Hauszeilen 2 und 3 im zweiten Bauabschnitt (Hauszeilen 1, 2 und 3 sowie Haus 4) ist nur zulässig, wenn zuerst der erste Bauabschnitt, das Haus 4 und die Hauszeile 1 bis zur Bezugsfertigstellung der Hauszeilen 2 und 3 errichtet wird und die Hauszeile 2 vor der Hauszeilen 3 bis zu dessen Bezugsfertigstellung errichtet wurde.
3. Eine Bebauung der Hauszeilen 4 und 5 sowie des Hauses 6 sind im dritten Bauabschnitt (Hauszeilen 4 und 5 sowie Häuser 5 und 6) erst zulässig, wenn zuerst der Bauabschnitt 1 und der Bauabschnitt 2 sowie danach das Haus 5 bis zur Bezugsfertigstellung der Hauszeilen 4 und 5 sowie des Hauses 6 errichtet wurden. Die Hauszeile 5 und das Haus 6 sind darüber hinaus erst zulässig, wenn das Haus 5 und die Hauszeile 4 bis zur Bezugsfertigstellung der Hauszeile 5 und des Hauses 6 errichtet wurden..
4. Sollte von dieser Reihenfolge (1) bis (3) bei der Errichtung der Bebauung abgewichen werden, sind die jeweiligen Gebäude (Häuser und Hauszeilen) ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die nach der DIN 4109 Tabelle 8 ergebenden Anforderungen an den passiven Schallschutz durch bauliche und / oder technische Maßnahmen (insbesondere entsprechend der ggf. höheren als bisher festgesetzten Lärmpegelbereiche) eingehalten werden.

D. Kennzeichnung
(§9 (5) BauGB)

1. Bodenbelastungen, Altlasten, Altablagerungen
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 terrassierte 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.

E. HINWEISE

1. Müllanlagen
Müllbehälterstandorte sind soweit nicht anders festgesetzt in die Bauwerke integriert auszuführen.

2. 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.

3. Bodenschutz
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.

4. 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.

5. Denkmalschutz

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

6. Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

7. Landschaftsschutzgebiet

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

9. Artenschutz

Für den Geltungsbereich der Satzung liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vor. Danach ist Folgendes zu berücksichtigen:

Zeitliche Beschränkung für Eingriffe:

- Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung (Gebäudeabbruch, Gehölzentnahme) auf Mitte November bis Ende Februar
- Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung (Erdarbeiten) auf Anfang April – Mitte Mai und Anfang August bis Ende September

Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Reptiliensperreinrichtungen und ökologische Baubegleitung vor und während der Bauausführung sind vorzusehen
- Unmittelbar vor den im Winter durchzuführenden Eingriffen in Gebäude, Höhlenbäume und Holzlagerplätze mit Quartierpotenzial für Fledermäuse eine Ökologische Baubegleitung mit Kontrollbegehung

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Zauneidechse in räumlich-funktionalen Zusammenhang wurde ein vorgezogener Funktionsausgleich (CEF-Maßnahme) durchgeführt, der über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Bei Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen steht der §44 BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegen.

10. Auf Grundlage der ermittelten Lärmpegelbereiche ist Im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße zu dimensionieren und nach DIN 4109 rechnerisch nachzuweisen.
11. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünflächen sind teilweise als Kinderspielplatz festgesetzt. Bei der Ausgestaltung des zentralen Spielbereiches sollen gestalterisch hochwertige und die Motorik von Kindern verschiedener Altersstufen (Klein- bis Grundschulkinder) ansprechende Angebote vorgesehen werden.
12. Auf die geologischen Gutachten zum Bebauungsplan wird hingewiesen. (Dr. Alexander Szichta, Geologische Beratungsgesellschaft mbH vom 27.02.2014 und 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.
13. Zur Pflege von Bäumen und Sträuchern wird auf die anerkannten Regeln der Bautechnik, insb. auf die ZTV Baumpflege verwiesen.
14. Es ist eine umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung zu verwenden, mit nicht nach oben und horizontal strahlenden Lichtquellen. Die Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen ist den standörtlichen Gegebenheiten anzupassen. Der Einsatz von LED's als Leuchtmittel wird empfohlen.
15. Die DIN 4109, DIN EN 1793-2 und die VDI 2719, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, werden im Technischen Rathaus der Stadt Ostfildern, Otto-Vatter-Straße 12 zur Einsichtnahme während der allgemeinen Sprechzeiten für jedermann bereitgehalten.

Aufgestellt: 03.07.2017
Ostfildern, Fachbereich 3, Planung