

Vorlage

**Fachbereich 3**

059/2020

Geschäftszeichen: FB3/St/Ra  
08.04.2020

---

Ältestenrat	20.04.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ältestenrat	29.06.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	08.07.2020	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	22.07.2020	öffentlich	Beschluss

---

### **Thema**

Bebauungsplan "Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete", Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete"

- Aufteilung des Bebauungsplanbereichs in zwei Bebauungsplanbereiche:  
Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete - Teil 1  
Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete - Teil 2

Bebauungsplan "Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete - Teil 1", Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete - Teil 1"

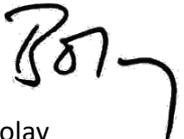
- Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und zum Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften mit Begründung

- Beschluss über die öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

### **Beschlussantrag**

- I. Es wird beschlossen, den Bebauungsplanbereich „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete“ in zwei Bebauungsplanbereiche gemäß Aufteilungsplan des Fachbereiches 3 / Planung vom 06.05.2020 (Anlage 1 zu dieser Vorlage) aufzuteilen:
  - Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 1“ (Plandarstellung ziegelrot)
  - Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 2“ (Plandarstellung blau)

- I. Dem Bebauungsplanentwurf „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 1“ vom 06.05.2020 und dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 1“ vom 06.05.2020 sowie der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 06.05.2020 wird zugestimmt.
  
- II. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 1“ (Lageplan, Planzeichenerklärung und Textteil) des Fachbereichs 3 / Planung vom 06.05.2020, den Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften vom 06.05.2020 sowie die Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 06.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

  
Bolay  
Oberbürgermeister

gez. Bader  
Bürgermeisterin

gez. Jansen  
Fachbereich 3

## **Erläuterungen**

### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in der öffentlichen Sitzung am 10.10.2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete“ gefasst und beschlossen, eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zu diesem Bebauungsplan zu erlassen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren entsprechend den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtrundschau Ostfildern am 21.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.10.2018 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete“ beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 21.03.2019 in Kraft getreten.

### **Weiterentwicklung der Planung und Beschlussantrag**

Zwischenzeitlich wurde der Bereich verdichteter Wohnbebauung westlich der Landschaftstreppe / südlich Bonhoefferstraße, für den vordringlicher Handlungsbedarf gegeben war (vgl. Erläuterungen zu Vorlage 116/2018), planerisch weiterentwickelt, während andere Teilbereiche (die im Rahmen dieser Vorlage als Planbereich „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 2“ bezeichnet sind) noch nicht die für eine öffentliche Auslegung erforderliche Planreife erreicht haben.

Daher ist der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegter Geltungsbereich in (zunächst) zwei Geltungsbereiche aufzuteilen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der nun als „Teil 2“ bezeichnete Bereich im Verlauf des weiteren Verfahrens aus Praktikabilitätsgründen noch in weitere Planungsabschnitte zu untergliedern ist.

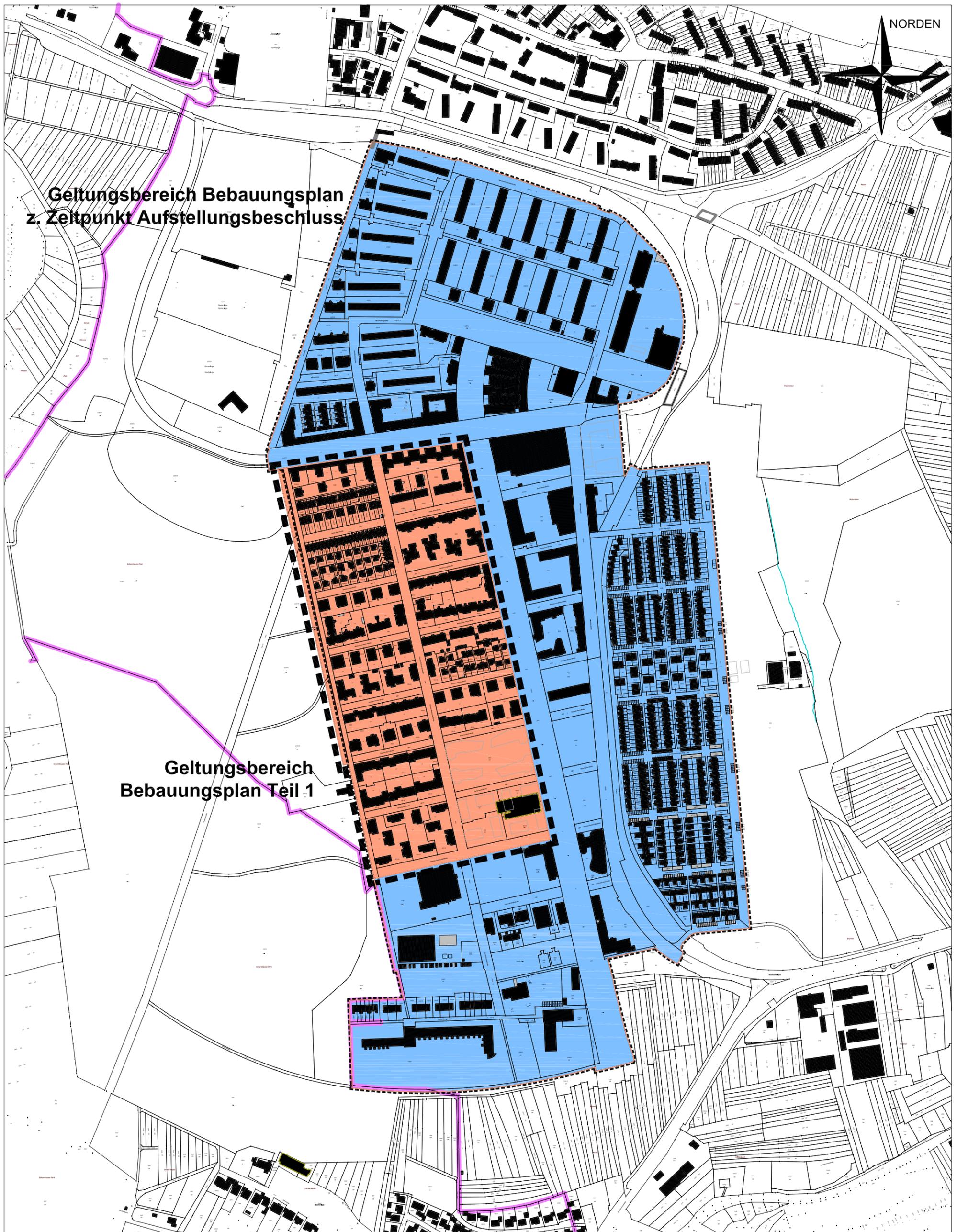
Der Festsetzungskatalog des nun vorgelegten Bebauungsplan-Entwurfs mit Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Teil 1“ wurde anhand der in Vorlage 116/2018 dargestellten planerischen Zielsetzungen entwickelt und ausformuliert. Bezüglich planerischer Details wird auf die beigefügte Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans verwiesen.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zur Planung und um Beauftragung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

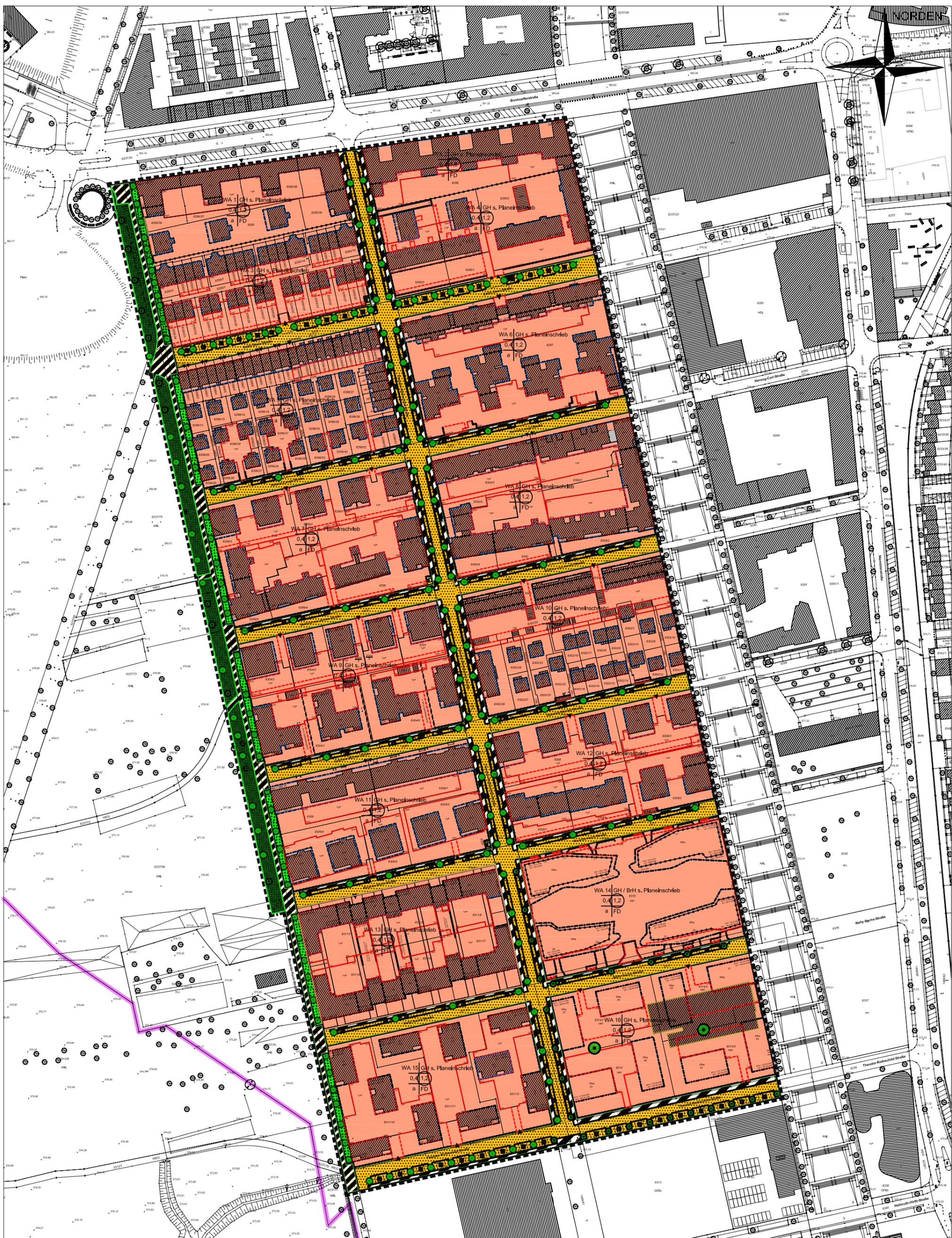
## **Anlagen**

1. Übersichtsplan Aufteilung der Geltungsbereiche vom 06.05.2020, M 1:5.000, A3
2. Lageplan des Bebauungsplanentwurfs vom 06.05.2020, M 1:2.000, A3
3. Lageplanausschnitte 1 – 4 des Bebauungsplanentwurfs, M 1:1.000, 4x A3(überlappend)
4. Planzeichenerklärung zum Bebauungsplanentwurf vom 06.05.2020, o. M., A3
5. Textteil des Bebauungsplanentwurfs vom 06.05.2020, 6 Seiten A4
6. Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 06.05.2020, 2 Seiten A4
7. Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 06.05.2020, 5 Seiten A4

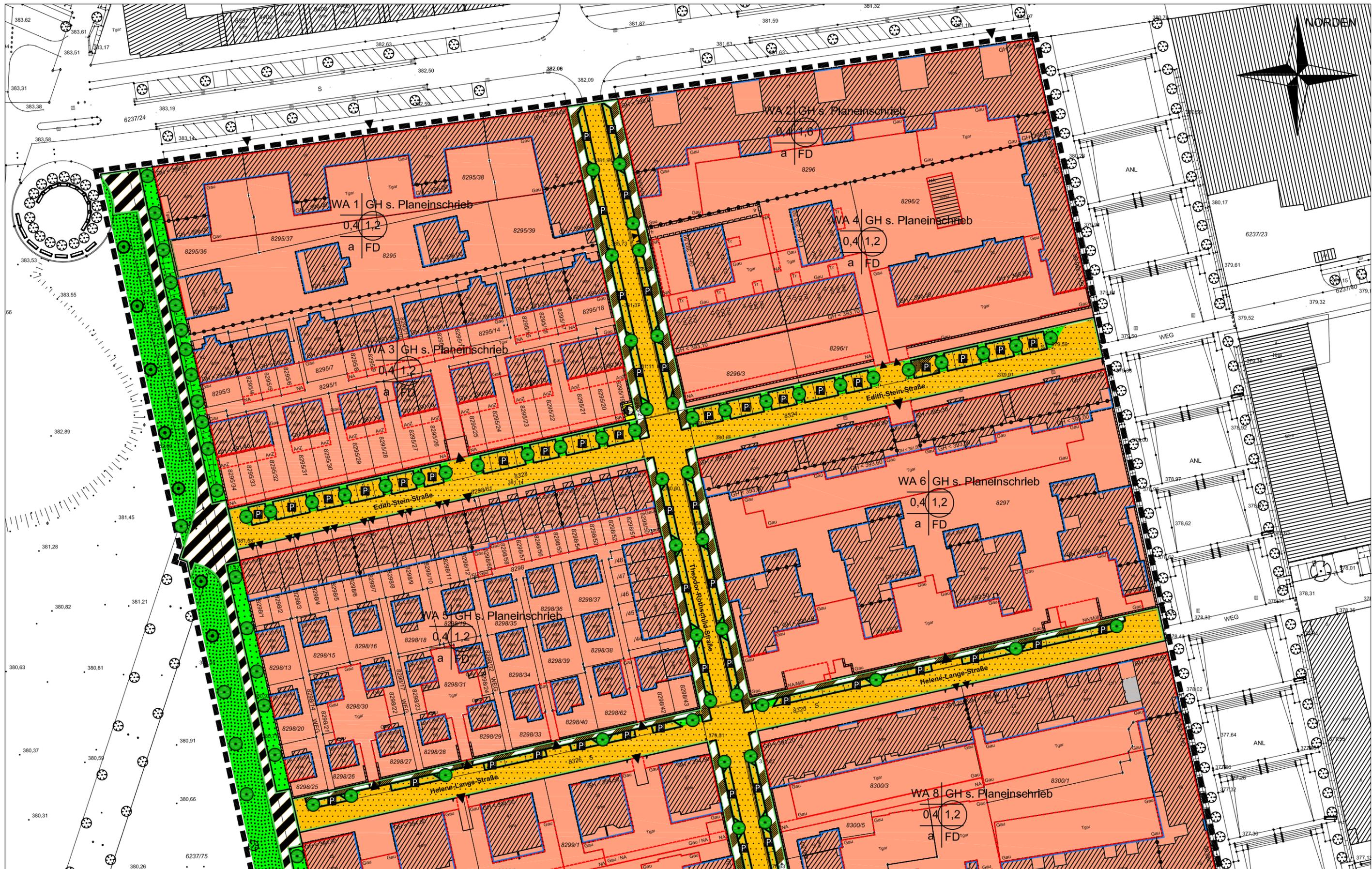
## **Finanzielle Auswirkungen**



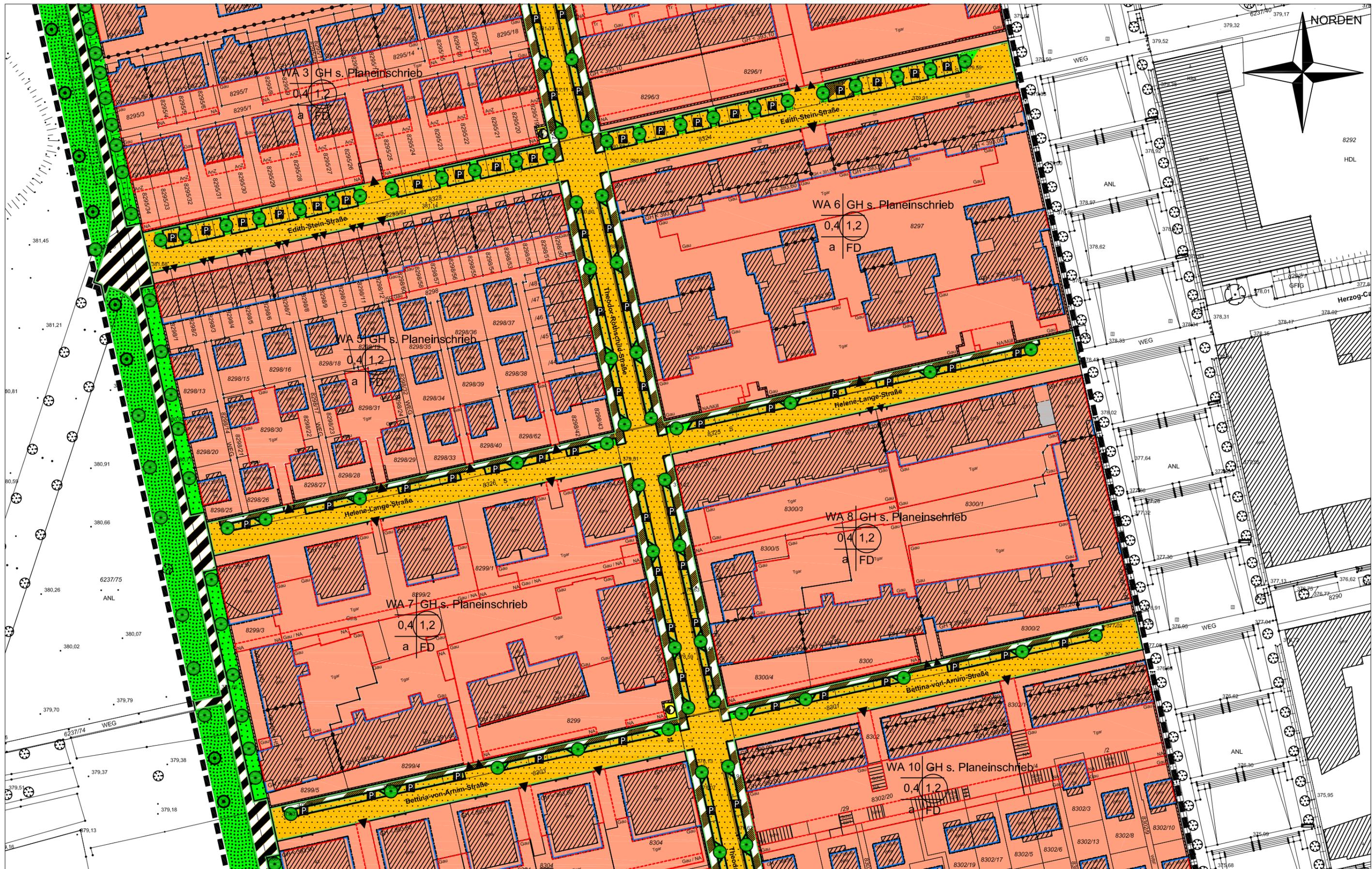
Anlage 1 zu Vorlage 2020, Nr. 59  
**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE"**  
**Aufteilungsplan, M 1:5.000**  
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung, 06.05.2020



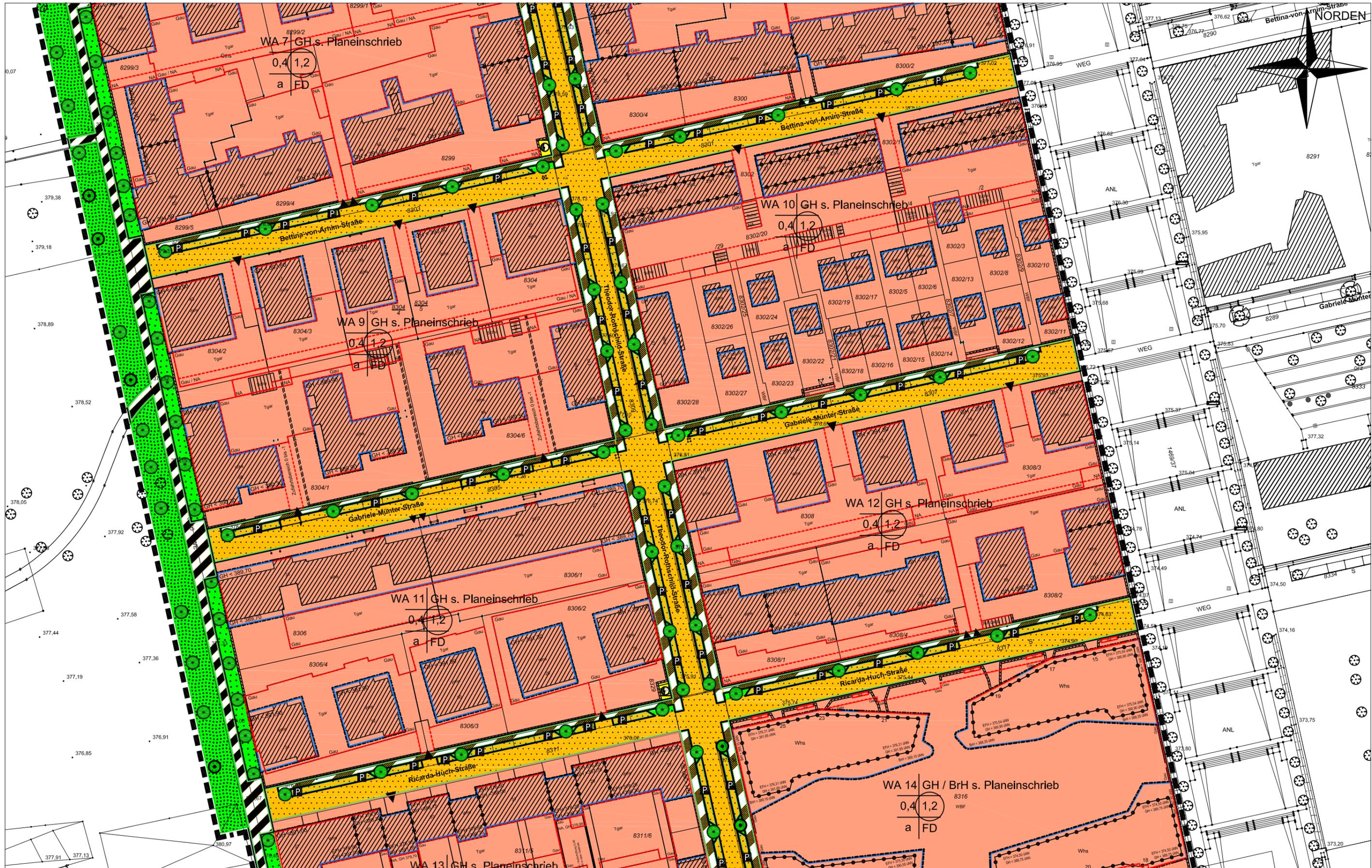
Anlage 2 zu Vorlage 2020, Nr. 59  
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE, TEIL 1"**  
 Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs, M 1:2.000  
 Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung, 06.05.2020



**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE, TEIL 1"**  
**Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs, Planausschnitt 1, M 1:1.000**  
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung, 06.05.2020



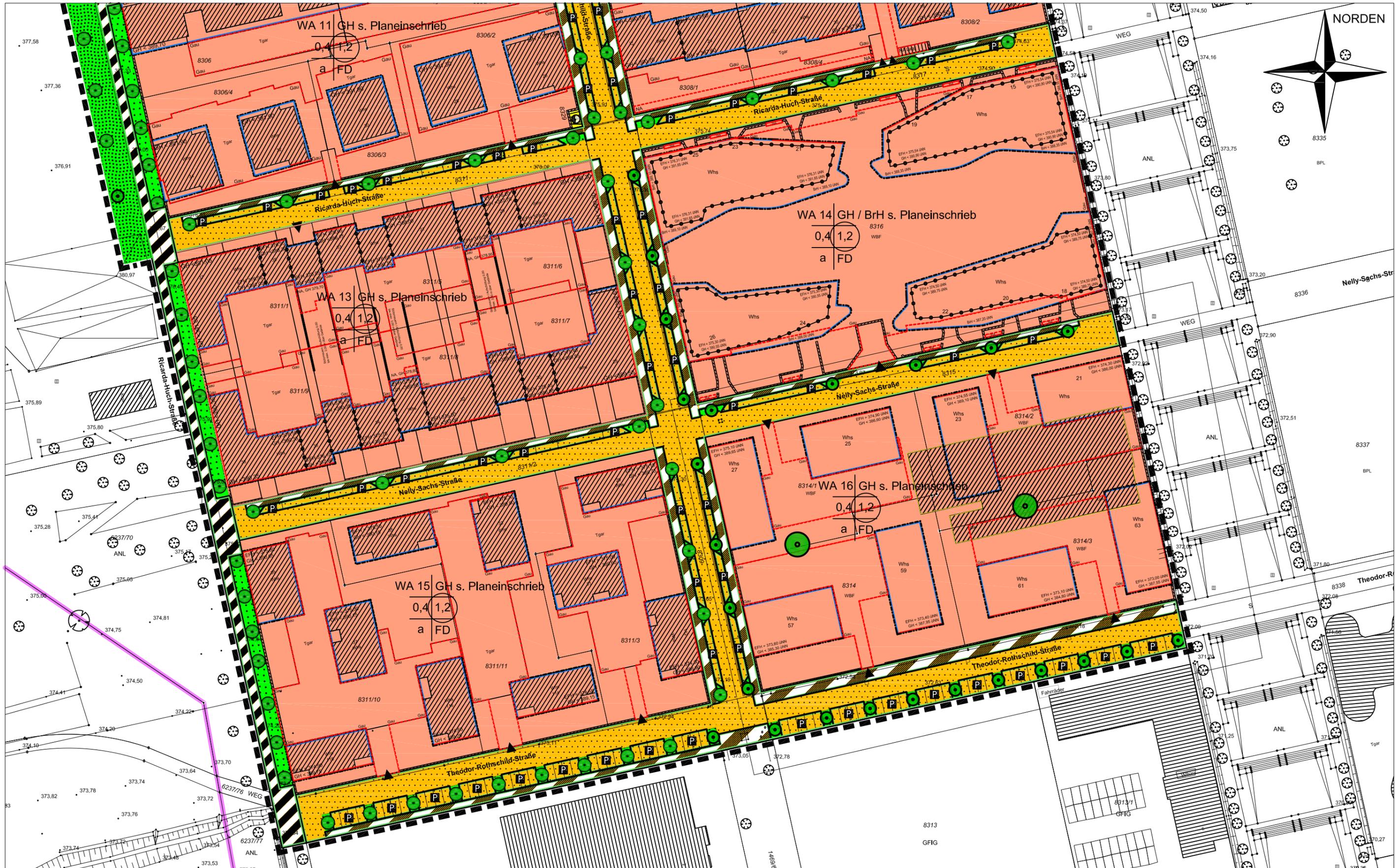
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE, TEIL 1"**  
**Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs, Planausschnitt 2, M 1:1.000**  
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung, 06.05.2020



**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE, TEIL 1"**

**Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs, Planausschnitt 3, M 1:1.000**

Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung, 06.05.2020



**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE, TEIL 1"**  
**Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs, Planausschnitt 4, M 1:1.000**  
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung, 06.05.2020

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baulinie  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

## 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Parkfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrt (vgl. Textteil)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

## 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Elektrizität  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

## 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen (vgl. Textteil des Bebauungsplans)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Bäume erhalten (vgl. Textteil des Bebauungsplans)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

## 7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für untergeordnete Anbauten / Anbauzone (vgl. Textteil des Bebauungsplans § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB): "Gau" für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, "NA" für Nebenanlagen, "Müll" für Müllbehälterstandorte, "Tr" für Treppen, "Ü" für Überdachungen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Stützmauer  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

**BEBAUUNGSPLAN „SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE“, TEIL 1:  
(Bereich südlich der Bonhoefferstraße / westlich der Landschaftstreppe)**

**TEXTTEIL (ENTWURF)**

**A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

- \* Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- \* die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- \* die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- \* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- \* die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

**B. Überlagerung bestehender Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert die Geltungsbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 14“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 07.02.2013 – Überlagerung des Teilbereichs südlich der Bonhoefferstraße
2. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 6“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 12.10.2000 – Überlagerung vollständig
3. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 8“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 20.10.2005 - Überlagerung vollständig
4. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 8, 1. Änderung“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 20.05.2010 – Überlagerung vollständig
5. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 10/1“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 31.01.2013 – Überlagerung vollständig
6. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 10/2“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 24.05.2018 – Überlagerung vollständig

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

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1-15 BauNVO):
- 01.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.  
Die ebenfalls unter Nr. 2 genannten, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie die unter Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 01.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 16–21a BauNVO):
- 02.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO die als Höhen über NN im Lageplan des Bebauungsplans eingetragenen Gebäudehöhen jeweils als Obergrenzen festgesetzt.
- 02.2 Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen erhöht sich gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO, genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8.
- 02.3 Die zulässige Geschossfläche (GFZ) erhöht sich gemäß § 21 a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Stellplätze, die in Garagen unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, einschließlich der für die Erschließung dieser notwendigen Stellplätze erforderlichen Fahrgassenflächen.
- 02.4 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in obersten Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 02.5 Die Oberkante von Anbauten (Traufhöhe bei max. 10° geneigten Überdachungen) innerhalb der Anbauzone (Planeinschrieb „AnZ“) in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf 3,0 m, bezogen auf das Höhenniveau (EFH) der Hauptbaukörper, an die angebaut wird, nicht überschreiten.
03. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB und § 22 BauNVO)  
Als abweichende Bauweise (a) im Sinne von § 22 (4) BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt: Innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.
04. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB und § 23 BauNVO)
- 04.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- 04.2 Innerhalb der Anbauzone im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Planeinschrieb „AnZ“) sind ausschließlich Wintergärten (vollständig verglaste Anbauten), als nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignete Räume, oder Überdachungen mit liegender Verglasung als Terrassenüberdachung bestehender Terrassen zulässig (maximale Höhe der Anbauten s. Ziff. 02.5).
- 04.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) sowie innerhalb hierfür speziell festgesetzter Flächen (im Lageplan des Bebauungsplans mit „NA“ für Nebenanlagen, „Ü“ für Überdachungen oder mit „Müll“ gekennzeichnete Flächen) zulässig.
- 04.4 Nebenanlagen zur Solarenergienutzung sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind parallel zu den Gebäudeaußenkanten der Hauptbaukörper zu errichten.

05. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4. BauGB)
- 05.1 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze, sowie überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig.
- 05.2 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (im Lageplan mit „Gau“ gekennzeichnete Flächen) zulässig.
06. Öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)  
Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) zu den unter der Geländeoberfläche liegenden Garagen sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.
07. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen (§ 9 (1) 20. BauGB)
- 07.1 Das Regenwasser, auch das auf Straßen, Wegen oder Plätzen anfallende, ist grundsätzlich zu verwenden oder in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Versickerung oder Verdunstung zurückzuführen und darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation bzw. die städtische Kläranlage eingeleitet werden.  
Hierzu ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser dort in geeigneter Form zu speichern (z. B. Rückhaltebecken, Mulde, Teich, Zisterne, Flachdach). Für eine sukzessive Reduzierung (allmähliche Entleerung) des Speicherinhalts, z. B. durch Verdunstung, Versickerung, Brauchwassernutzung, Drosselabfluss, ist zu sorgen, so dass ein ausreichend bemessenes Rückhaltevolumen für ein erneutes Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Eventuell anfallendes überschüssiges Regenwasser ist, anstelle einer Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation, oberflächlich sichtbar, über auf den Baugrundstücken entsprechend herzustellende Rinnen und Gräben in nachgeschaltete öffentliche Mulden-Rigolen-Elemente und Retentionsflächen zu leiten und dort zu filtern und zu speichern, bevor es gedrosselt der natürlichen Vorflut zugeführt wird. Die Rinnen und Gräben sind von baulichen Anlagen durchgängig freizuhalten.  
Nähere technische Angaben zur Wiederverwendung, Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers erteilen die Stadtwerke Ostfildern, Abteilung Entwässerung, beim Fachbereich 4 - Freiflächenmanagement der Stadtverwaltung.
- 07.2 Die 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 soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss in der Fläche mindestens 80 % der Gesamtdachfläche betragen.
- 07.3 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, die außerhalb der Baukörper liegen, sind mit mindestens 50 cm Bodendeckung auszuführen und zu bepflanzen. Davon können Wohnterrassen bis zu einer Entfernung von 3,00 m ab Baukörper ausgenommen werden.
- 07.4 Öffentliche Parkierung und private Wohn- und Hauszugangswege sind mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau herzustellen.
08. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. In Verbindung mit § 9 (1) 20. BauGB)
- 08.1 Der Laubgehölzbestand (Bäume und Sträucher), soweit er nicht im Zusammenhang mit der Erstellung der baulichen Anlagen entfernt werden muss, ist grundsätzlich zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Besonders 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.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch mindestens gleichwertige heimische Laubgehölze zu ersetzen. Der Altholzanteil ist möglichst lange zu erhalten. Folgende Baumarten sind zulässig:

- Spitzahorn (*acer platanoides*)
- Hainbuche (*carpinus betulus*)
- Feldahorn (*acer campestre*)
- Vogelkirsche (*prunus avium*)
- Winterlinde (*tilia cordata*)
- Eberesche (*sorbus aucuparia*)
- Sommerlinde (*tilia platyphyllos*)

- 08.2 Sind keine geeigneten Bäume oder Bäume in nicht ausreichender Zahl auf den Baugrundstücken vorhanden, so ist die fehlende Anzahl nachzupflanzen, zu schützen und zu pflegen und zwar so, dass je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche (durch Tiefgaragen unterbaute Flächen sind in diesem Zusammenhang wie nicht überbaute Flächen zu werten) ein hochstämmiger heimischer Laubbaum vorhanden ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.  
(Zulässige Baumarten s. Ziff. 08.1)
- 08.3 Soweit durch Planeintrag ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt ist, sind hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang bei der Pflanzung von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen, zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.  
(Zulässige Baumarten s. Ziff. 08.1)
- 08.4 Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke (Grenzen entlang öffentlicher Fläche) - oberhalb der im Lageplan des Bebauungsplans zur Geländeabfangung festgesetzten Stützmauern - ist ein Pflanzgebot für geschnittene Hecken der Heckenart Hainbuche (*carpinus betulus*), Regelwuchshöhe 1,40 m über Gelände, festgesetzt (vgl. „Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan“, Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie der Einfriedigungen, Ziff. 02.3 und 02.4).
09. Flächen für 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. Soweit die Planzeichnung keine weitergehenden Festsetzungen enthält, gelten daher 2,0 m breite Grundstücksstreifen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) als Flächen im Sinne von § 9 (1) 26. BauGB.

#### D. Kennzeichnung

01. Lärmimmissionen (Verkehrslärm):  
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden gemäß § 9 (5) 1 Nr. 23 BauGB die der Theodor-Rothschild-Straße zugewandten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete als Bereiche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind. Auf das Gutachten 2366-6 des Ingenieurbüros für Bauphysik, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 13.03.2000 (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, Teil 6“) sowie auf die einschlägigen Richtlinien wird verwiesen.  
Nach diesem Gutachten sind im gekennzeichneten Bereich Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, um bis zu 5 dB(A) zu erwarten. Die notwendigen Schalldämmwerte (i.W. Anforderungen an die Schalldämmung der Fenster) werden jedoch mit den heute allgemein üblichen Bauausführungen standardmäßig erreicht, sodass keine besonderen schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile gestellt werden müssen. In Ergänzung hierzu wird jedoch empfohlen, entlang der Theodor-Rothschild-Straße Schlafräume der Wohnungen von der Straße abgewandt zu orientieren, damit Störungen durch vorbeifahrende Fahrzeuge,

insbesondere nachts bei geöffneten Fenstern, vermieden werden können. Falls eine straßenabgewandte Orientierung planerisch nicht realisierbar ist, wird empfohlen, für die Schlafräume Schalldämmlüfter vorzusehen.

## E. Hinweise

### 01. Bauvorlagen

Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein Freiflächen-gestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen (Bau-VorlVO v. 02.04.1984, GBI S. 262). In diesem Plan sind vorhandene und geplante Geländehöhen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, bestehende und geplante Bäume, Einfriedigungen, sowie die geplante Nutzung der Freiflächen, einschließlich Pflanzliste und Materialangaben darzustellen (zulässige Baum- und Heckenarten s. Ziff. 08.1 – 08.4). Die Ausführung gemäß der in diesem Plan gemachten Angaben ist der Baurechtsbehörde im Zuge der Schlussabnahme nachzuweisen.

### 02. Grundwasserschutz und Bodenschutz

#### 02.1 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, die gemäß § 37 Wassergesetz von Baden Württemberg dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, anzuzeigen ist. Bauwerke oder Bauwerksteile, die im Grundwasser zu liegen kommen, sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

#### 02.2 Bodenschutz

Sollten bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen. Aufgrund der Vornutzung des Geländes kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb entsprechend gekennzeichneten Flächen lokal Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Aus diesem Grunde werden insbesondere bei sensiblen Nachnutzungen (notwendige Kinderspielflächen nach Landesbauordnung, Haus- und Nutzgärten usw.) zusätzliche Untersuchungen angeregt, die rechtzeitig mit dem Gesundheitsamt und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt werden sollen.

### 03. Lärmschutzbereich und Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der gemäß Fluglärmgesetz für den Verkehrsflughafen Stuttgart festgesetzten Lärmschutzbereiche. Beschränkungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen oder sonstigen schutzbedürftigen Einrichtungen liegen somit nicht vor. Da sich das Plangebiet in Teilen 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) liegt im Südwesten des Gebiets bei 419,00 m ü. NN und steigt nach Norden kontinuierlich an. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden die Bezugshöhen nicht überschritten, eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG ist somit für bauliche Anlagen gem. Bebauungsplan nicht erforderlich. Sofern jedoch die Bezugshöhen des Bauschutzbereichs durch Bäume, Masten o. ä. 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.

04. Müllanlagen

Müllbehälterstandorte sind in die Bauwerke integriert oder als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.

05. Straßenbeleuchtung

Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

06. Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

07. Beipläne, Planungsgrundlagen, Gutachten und Untersuchungen

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- folgende Untersuchungen / Nachweise der Schalleinwirkungen auf das Gebiet, bestehend aus:
  - schalltechnischer Bericht 2366-6: Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen zum Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, Teil 6“ des Ingenieurbüros Kurz und Fischer, Winnenden, vom 13.03.2000  
(das Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Scharnhäuser Park, Teil 6“ erstellt - die darin enthaltenen Empfehlungen bzgl. der Theodor-Rothschild-Straße zugewandter Bereiche sind jedoch auf deren gesamten Verlauf übertragbar).
  - schalltechnischer Bericht 4610 des Ingenieurbüros Kurz und Fischer, Winnenden, vom 24.06.2003, zu ggf. zu erwartenden Schallauswirkungen der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Spieleinrichtungen mit sog. „Kinder-Aktiv-Hof“  
(die Untersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Scharnhäuser Park, Teil 8“ erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte am nächstgelegenen Rand der angrenzenden Wohnbebauung im Normalbetrieb der Einrichtungen und unter Beachtung der üblichen Ruhezeiten deutlich unterschritten sind)

06.05.2020

Stadt Ostfildern

Fachbereich 3 - Planung

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

## **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete, Teil 1“ (ENTWURF)**

### **Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:**

\* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

01. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)
- 01.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle Gebäude mit Flachdach oder mit flach geneigtem Dach (maximale Neigung 3°) zu errichten - Dachbegrünung s. Textteil des Bebauungsplans.
- 01.2 Die Gebäudefassaden sind zu verputzen oder in Klinker auszuführen. Die Materialwahl und die Farbgebung der Gebäude ist mit dem Fachbereich 3 – Planung der Stadt Ostfildern abzustimmen.
- 01.3 Zulässige Anbauten innerhalb der Anbauzone AnZ in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (vgl. Ziff. 02.5 und 04.2 des Textteils zum Bebauungsplan) dürfen ausschließlich in Metall-Glas-Bauweise ausgeführt werden. Massive Bauweisen (Mauerwerk oder andere nicht transparente Herstellungsarten) sind unzulässig.
02. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) 3. LBO)
- 02.1 Die nicht überbaubaren 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.
- 02.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO - bezgl. der allgemeinen Zulässigkeit im Plangebiet vgl. Textteil des Bebauungsplans - sowie bauordnungsrechtlich verkehrsfreie Vorhaben wie die Baugrenzen überschreitende Sichtschutzelemente, Pergolen, Müll- und Fahrradabstellplätze etc., sind mittels eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes in die jeweiligen Gesamtkonzeptionen der Baugrundstücke einzubinden und vor der Ausführung mit dem Fachbereich 3 – Planung der Stadt Ostfildern, abzustimmen.  
Müllbehälterstandplätze sind – soweit sie nicht in die Gebäude einbezogen sind - durch Sichtblenden oder Hecken (Heckenart Hainbuche – carpinus betulus - vgl. Textteil des Bebauungsplans) gegen Einsicht von der Straße und gegen übermäßige Sonneneinstrahlung abzuschirmen.
- 02.3 Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau herzustellen. Empfohlen wird die Verwendung von Rasenfugenpflaster in Beton-Werkstein mit bauteileigenen (fest verbundenen) Abstandshaltern mit einer Fugenbreite von mind. 3,0 cm.
- 02.4 Die im Plan entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen (teilweise auch innerhalb der Baugrundstücke) als Geländeabfangungen des terrasierten Geländes festgesetzten Stützmauern sind - quartiersweise einheitlich - entweder in Sichtbeton oder in gemauertem Betonwerkstein auszuführen. Böschungen (statt Stützmauern) sind unzulässig. Der Verlauf der Stützmauern kann im Bereich von Hauszugangswegen baulich unterbrochen werden.

- 02.5 Als Einfriedigungen - sowohl entlang der äußeren Grundstücksgrenzen der Bau-  
grundstücke (Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Fläche), als auch zwischen  
benachbarten Teilgrundstücken und zwischen privatrechtlich aufgeteilten und einzeln  
zugeordneten Gartenanteilen gemeinschaftlicher Freianlagen – sind ausschließlich  
Hecken der Heckenart Hainbuche (*carpinus betulus*), Regelwuchshöhe 1,40 m über  
Gelände, zulässig. In diese Hecken kann ein einfacher Drahtzaun, z.B. als Absturzsi-  
cherung, integriert werden.
- 02.6 Ableitungselemente der Oberflächenentwässerung sind aus technischen Gründen als  
gepflasterte Rinnen auszuführen.
03. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)  
Satellitenempfangsanlagen sowie andere Antennen sind ausschließlich auf den dem  
öffentlichen Raum abgewandten Seiten der Gebäude und auf den Gebäudedächern  
zulässig.
04. Freileitungen (§ 74 (1) 5. LBO)  
Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für andere Zwecke, z.B. Telekom-  
munikation, sind unzulässig.

06.05.2020  
Stadt Ostfildern  
Fachbereich 3 - Planung

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplans

**„SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE, TEIL 1“**

GEMARKUNG NELLINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER  
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAU-  
UNGSPLANS**

gemäß § 9 (8) BauGB und § 74 LBO

## 01. Erfordernis der Planaufstellung

Die bauliche Entwicklung des neuen Ostfilderner Stadtteils „Scharnhäuser Park“ ist – mit Ausnahme weniger, noch unbebauter Grundstücke – zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen.

Obwohl noch Baugrundstücke unbebaut sind, beginnen in anderen Bereichen, die eher am Anfang der Entwicklung standen, bereits erste Gebäudesanierungen, in deren Zug an die Bauverwaltung der Stadt Ostfildern Veränderungswünsche herangetragen werden. In anderen Teilgebieten hingegen haben teilweise unkoordinierte Entwicklungen, wie die Errichtung unzulässiger Nebenanlagen und Einfriedigungen sowie die Verwendung unzulässiger Pflanzenarten stattgefunden.

Um diese Entwicklungen rechtlich steuern zu können und dabei einen gerechten Ausgleich zwischen den öffentlichen (i.W. städtebaulich-stadtgestalterischen) Belangen und den Interessen und Wünschen der Anwohner nach einer Weiterentwicklung in Details herzustellen, ist die Neuaufstellung von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den bebauten Bereich des Stadtteils erforderlich.

Gleichzeitig soll eine Präzisierung und Vereinheitlichung der für einzelne Teilgebiete des Stadtteils in unterschiedlicher Form vorliegenden örtlichen Bauvorschriften erfolgen.

Ein weiteres Planungserfordernis besteht darin, dass im Zuge der Aufsiedlung des Stadtteils das Planungsrecht in der Regel zwar parallel zu den geplanten Hochbaumaßnahmen erzeugt und somit quasi auf die jeweiligen Projektstände hin maßgeschneidert wurde, jedoch gibt es auch Abweichungen von diesem Prinzip, was in Einzelfällen dazu geführt hat, dass erst später realisierte Projekte von den zu diesem Zeitpunkt bereits fixierten Bebauungsplanfestsetzungen abweichen.

Dies schafft dahingehend Probleme, dass z.B. bei nebeneinander liegenden, gleichartig bebauten Grundstücken, aufgrund des Zuschnitts und der Lage der Baufenster auf dem einen Baugrundstück Entwicklungsoptionen bestehen, während das direkt benachbarte Baugrundstück nicht über eine gleichwertige Option verfügt.

Dadurch liegt ein rechtliches Ungleichgewicht vor, das der Heilung bedarf.

Aufgrund der Größe der bebauten Areale des Stadtteils erfolgt die Überplanung in Abschnitten. Hierbei werden jeweils Teilgebiete vergleichbarer Charakteristik und Bebauungsstruktur zusammengefasst. Der vorliegende Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete, Teil 1“ umfasst den Bereich verdichteter Bebauung südlich der Bonhoefferstraße und westlich der Landschaftstreppe und überlagert mit seinen Festsetzungen die Geltungsbereiche und Festsetzungen folgender Bebauungspläne:

- „Scharnhäuser Park, Teil 14“ (Überlagerung des Bereichs südlich der Bonhoefferstraße)
- „Scharnhäuser Park, Teil 6“ (Überlagerung vollständig)
- „Scharnhäuser Park, Teil 8“ und „Teil 8, 1. Änderung“ (Überlagerung vollständig)
- „Scharnhäuser Park, Teil 10/1“ (Überlagerung vollständig)
- „Scharnhäuser Park, Teil 10/2“ (Überlagerung vollständig)

(Ergänzender Hinweis: Mit Vorlage 116/2018, über die der Gemeinderat am 10.10.2018 entschieden hat, wurde der Aufstellungsbeschluss für die gesamten bebauten Bereiche des Stadtteils gefasst. Der Aufteilungsplan (Anlage 1 zur Vorlage) kennzeichnet den nun als ersten Teilabschnitt weiterentwickelten Planbereich).

## **02. Erläuterungen zum gewählten Bebauungsplan-Verfahren**

Entsprechend den Vorgaben des §13 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b BauGB enthält. Das vereinfachte Verfahren kann nur angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen treffen für den hier zu entwickelnden Bebauungsplan zu.

Gem. § 13 Abs. 2 und 3 kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben wird oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 wird im vereinfachten Verfahren abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

**03. Regelungsgehalt des Bebauungsplans: allgemeine Festsetzungen, Kennzeichnung bzgl. Verkehrslärm, Altlasten**

Die Aufteilung zwischen öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen und öffentliche Grünfläche) und bebaubaren Flächen ist im Vergleich zur Ursprungsplanung unverändert geblieben, auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke verbleiben wie bereits zuvor festgesetzt.

Anpassungen sind lediglich beim Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (im Lageplan des Bebauungsplans durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzte Flächen) erfolgt, die nun im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans den Gebäudebestand in seinen äußeren Abmessungen (Außenkanten der Hauptbaukörper, ohne Berücksichtigung untergeordneter Anbauten, deren Zulässigkeit i.R. textlicher Festsetzungen geregelt ist) nachvollziehen.

Gleiches gilt für die Abgrenzungen unterirdischer baulicher Anlagen (i.d.R. Tiefgaragen), die ebenfalls an den Bestand angepasst wurden.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 konnte – aufgrund der dort vorliegenden besonderen Situation eines verhältnismäßig großen Abstands der Gebäude zur südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche – städtebaulich unbedenklich eine Anbauzone für eingeschossige untergeordnete Anbauten, die keine Aufenthaltsräume enthalten (verglaste Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc.) eingefügt werden, während dies für andere Teilgebiete, in denen die vorhandene Bebauung näher an die Straßen heranrückt, auszuschließen war.

Damit wird einem seitens der Grundstückseigentümer dieses Teilgebiets in mehreren Fällen vorgebrachten Erweiterungswunsch nachgekommen und Gleichbehandlung zum benachbarten Gebiet WA 4 hergestellt, in dem derartige Erweiterungsoptionen bereits im Rahmen der ursprünglich realisierten Baustruktur ermöglicht waren.

Wo immer es unter der Voraussetzung eines ausreichenden Platzangebots und in Abhängigkeit der gegebenen baulichen Strukturen städtebaulich vertretbar erschien, wurden – unter Berücksichtigung bereits vorliegender Berufungsfälle - Baustreifen für die Errichtung von Nebenanlagen eingefügt, die auch dazu dienen sollen, dieses Thema auf der Grundlage eines einheitlich anwendbaren und nachvollziehbar zu vermittelnden Prinzips weiterzuentwickeln.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, sowohl plangrafische, als auch textliche, sind aus den Vorgängerbebauungsplänen übernommen.

Da zu diesem Bebauungsplan kein Grünordnungsplan erstellt wird, wurde eine Liste zulässiger Pflanzenarten in die grünordnerischen Festsetzungen integriert.

Ein in den Vorgängerplänen bereits enthaltenes, ursprünglich plangrafisch dargestelltes Pflanzgebot für Hecken entlang der Grenzen der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ist nun als textliche Festsetzung formuliert und konnte dadurch präziser gefasst werden.

Ebenfalls aus den Vorgängerplänen übernommen wurde die Kennzeichnung der unmittelbar an der Theodor-Rothschild-Straße gelegenen Bereiche bezüglich des Eintrags von Verkehrslärm, insbesondere bei geöffneten Fenstern, verbunden mit der Empfehlung zu entsprechender Grundrissdisposition, bzw. (alternativ) der Empfehlung zum Einbau von Schalldämmlüftern.

Die Kennzeichnung von Teilbereichen des Plangebiets bezüglich ursprünglich vorhandener Bodenverunreinigungen (Altlastenthematik) konnte hingegen aus Sicht des Planungsträgers entfallen, da sämtliche Bodenverunreinigungen im Zuge der erstmaligen Bebauung des Gebiets saniert wurden.

Dennoch bleibt der Hinweis, welche Routinen im Falle eines eventuellen Auffindens von Bodenverunreinigungen im Falle von Baumaßnahmen in Gang zu setzen sind, in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

#### **04. Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

Neben den Regelungserfordernissen nach BauGB und BauNVO waren auch die gestalterischen Belange für das Gebiet im Rahmen einer Neufassung der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans neu zu ordnen und zu vereinheitlichen.

Es erfolgten hierbei i.W. redaktionelle Vereinheitlichungen und Präzisierungen bereits in Vorgängerplänen existierender Festsetzungen zu folgenden Themenfeldern:

- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen
- Beschränkungen zur Verwendung von Außenantennen sowie
- ein Verbot der Verwendung von Freileitungen zur Stromversorgung und anderen Zwecken, wie z.B. zum Zwecke der Telekommunikation

Die Festsetzungen schließen zwar stadtgestalterisch wie ökologisch unerwünschte Gestaltungsoptionen aus, lassen jedoch gleichzeitig durch jeweils mehrere Auswahloptionen Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche.

Aus ökologischen Gründen, vor allem aus Gründen des sommerlichen Überhitzungsschutzes infolge des Klimawandels, wurde das Gebot zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und deren dauerhaften Erhalt als unversiegelte Vegetationsfläche in die örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 08.08.2018/06.05.2020  
Fachbereich 3 – Planung, Ja/Ra