

Vorlage

144/2020

Fachbereich 3

Geschäftszeichen: FB3/St/Ra
05.10.2020

Ältestenrat	12.10.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	21.10.2020	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	11.11.2020	öffentlich	Beschluss

Thema

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

- Ergebnisse und Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Überarbeitung der Planinhalte

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO

Beschlussantrag

- I. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahme eines Bürgers wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend der von der Verwaltung unter Ziffer II der Erläuterungen dieser Vorlage im Einzelnen formulierten Stellungnahme in die Abwägung miteinbezogen.

- II. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend den von der Verwaltung unter Ziffer III der Erläuterungen dieser Vorlage im Einzelnen formulierten Stellungnahmen in die Abwägung miteinbezogen.

- III. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer IV der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.
- IV. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 1“, Gemarkung Nellingen sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019 i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m. W. v. 26.06.2020 folgende

SATZUNG

beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 1“, Gemarkung Nellingen wird entsprechend dem Lageplan vom 06.05./30.09.2020 mit Textteil vom 06.05./30.09.2020 des Fachbereiches 3 / Planung der Stadt Ostfildern festgesetzt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung zum Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 1“ vom 06.05./30.09.2020 werden festgesetzt.

§ 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem vom Fachbereich 3 / Planung der Stadt Ostfildern am 06.05./30.09.2020 gefertigten Lageplan.

§ 3

Als planungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen des Bebauungsplanes gelten die in dem vom Fachbereich 3 / Planung der Stadt Ostfildern am 06.05./30.09.2020 gefertigten Plan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

§ 4

Die vom Gemeinderat beschlossene Begründung vom 06.05./30.09.2020 zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und § 74 Landesbauordnung liegt als Anlage bei.

§ 5

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an dem Tage in Kraft, an dem der Beschluss und die Bereitstellung zur Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht werden.

- V. Die dem Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 1“, Gemarkung Nellingen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegte Begründung mit Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans des Fachbereiches 3 / Planung der Stadt Ostfildern vom 06.05./30.09.2020 wird beschlossen.

- VI. Gemäß § 10 Abs. 2 i.V. mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist für den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 1“, kein Anzeigeverfahren oder Genehmigungsverfahren notwendig. Es erfolgt lediglich eine Anzeige als Satzung nach § 4 Abs. 3 GemO.
- VII. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur Rechtskraft zu bringen.



Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Jansen
FB 3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

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.

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in der öffentlichen Sitzung am 22.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplanbereich „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete“ in zwei Teile aufzuteilen. Dem Bebauungsplanentwurf „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete – Teil 1“ und dem Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und der Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften mit Begründung beim Fachbereich 3 / Planung der Stadt Ostfildern von einschließlich 10.08.2020 bis einschließlich 10.09.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.08.2020/24.08.2020 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt sowie um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

II. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung von einschließlich 10.08.2020 bis einschließlich 10.09.2020 ist nachfolgende Stellungnahme eines Bürgers eingegangen:

(Name und Anschrift des Verfassers werden dem Gemeinderat aus Datenschutzgründen in einer separaten, nicht öffentlichen Anlage zur Kenntnis gegeben)

Stellungnahme 1

Schreiben vom 23.08.2020

Wir sind einigermaßen erstaunt und irritiert, dass die Baulinien für unsere Grundstücke nachträglich (!) und zum Nachteil verändert werden sollen. Konkret geht es um die wohl vorgesehene, künftige Verhinderung einer sinnvollen und ästhetisch ansprechenden Lösung für das im SchaPa immanente Mülltonnen, Fahrrad- und Gartengeräteproblem. Wir haben schon im Jahre 2007 und nach Rücksprache (!) mit dem Bauamt in Ruit eine sehr ansprechende, nicht gerade billige Gartenhauslösung zur gemeinsamen Nutzung für die beiden fraglichen Grundstücke 8295/32,-31 erstellt. Der Holzbau steht im bisherigen Baufenster innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und war nach Auskunft vom Bauamt damit ohne explizite Befreiung bzw. Baugenehmigung errichtbar. (Die bisherige Baulinie zieht nördlich und südlich der Hochbaukanten der Hausnr. 64-94 entlang und umfasst also alle Zwischenräume zwischen den DHH, damit greifen die § 04.04 und 04.07 des alten Bebauungsplans). Jetzt ist im neuen Beb.Plan-entwurf von solch sinnvollen Ausnahmen nicht mehr die Rede. Es kann ja nicht sein, dass elementare und notwendige Nutz- und Hilfsbauten durch

praxisfremde sog. „städtebaulich-gestalterische Belange“ unmöglich gemacht werden sollen. Eine nachträgliche Klassierung in die Illegalität von jahrzehntealten Bauten im Bestandsschutz ist sowieso nicht möglich. Ich bitte deshalb darum, die Richtlinien hier an die berechtigten Interessen der Anwohner anzupassen. Außerdem um schriftliche Bestätigung, dass allfällige Änderungen für Bestandsbauten nicht zum Tragen kommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Vorgängerbebauungsplan „Scharnhäuser Park, Teil 6“ festgesetzten Baufenster (= überbaubare Grundstücksflächen) stimmten in diesem Teilbereich des Plangebiets nicht mit den Außenkanten der tatsächlich realisierten Wohngebäude überein. Es gab Gebäude, die – wie in dem hier beschriebenen Fall – einschließlich zugehöriger Gebäudefreiflächen *innerhalb* überbaubarer Grundstücksfläche lagen, gleichzeitig jedoch auch Gebäude/Gebäudeteile vollständig *außerhalb* überbaubarer Grundstücksfläche. (Zu den Entstehungsgründen vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

Diesen und ähnliche, im Lauf der Aufsiedlung entstandene, planerische Missstände rechtlich zu heilen, ist daher eine der wesentlichen Intentionen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete“: die Baufenster wurden im Zuge der Planüberarbeitung an den Gebäudebestand der vorhandenen Wohngebäude angepasst.

Die Darstellung des Einwenders, dass die von ihm (gemeinsam mit seinem Angrenzer) errichtete Nebenanlage zukünftig nicht mehr in einem Baufenster liegt, ist zwar zutreffend, da diese jedoch vorhanden ist (und selbstverständlich Bestandsschutz genießt), ist dies nur für den Fall ihres Untergangs von rechtlicher Relevanz: ihr Vorhandensein wird durch die Planänderung nicht in Frage gestellt und auch zukünftig wird sich die Genehmigungsbehörde städtebaulich sinnvollen, inhaltlich abgestimmten Lösungsansätzen (ein solcher lag der Errichtung im vorliegenden Fall zugrunde) nicht verschließen und Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen - soweit diese städtebaulich vertretbar sind - im Rahmen ihres Ermessensspielraums erteilen, insbesondere dann, wenn eine solche Anlage bereits vorhanden war.

III. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

A. Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein:

- Ministerium für Verkehr und Infrastruktur
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS)
- Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB)
- GR Omnibus GmbH
- Deutsche Telekom AG
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (IHK)
- Stadt Esslingen am Neckar

B. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Bebauungsplanung in ihrer Stellungnahme ohne Anregungen und Bedenken zugestimmt:

- Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Schreiben vom 06.08.2020
- Flughafen Stuttgart GmbH, Schreiben vom 07.09.2020
- Handwerkskammer Region Stuttgart, Schreiben vom 18.09.2020
- Landeshauptstadt Stuttgart, Schreiben vom 03.09.2020
- Netze BW GmbH, Schreiben vom 02.09.2020
- Oberfinanzdirektion Karlsruhe, Bundesbau BW, Schreiben vom 31.08.2020
- Stadtwerke Esslingen GmbH & Co. KG, Schreiben vom 08.09.2020

Weiter gingen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen ein:

Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

Schreiben vom 13.08.2020 (E-Mail)

Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan.

Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.

Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Im weiteren Verfahren sollte zudem die Größe des Plangebiets noch in den Planunterlagen genannt werden.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die raumordnerischen Grundsätze, die in den in der Stellungnahme benannten Rechtsgrundlagen angesprochen sind, sind mit dieser Planung, die sich ausschließlich auf Anpassungen des Bestands im bereits überplanten Innenbereich beschränkt, in exemplarischer Weise beachtet.

Eine Mehrfertigung des Bebauungsplans wird dem Regierungspräsidium nach dessen Inkrafttreten, sowohl in Papier-, als auch in digitaler Form, standardmäßig übersandt.

Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Straßenwesen und Verkehr

Schreiben vom 09.09.2020, AZ: 46.2-2511.2-ES Ostfildern 10

zu o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir als zuständige Luftfahrtbehörde wie folgt Stellung:

Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Bauschutzbereichs des Stuttgarter Verkehrsflughafens (EDDS). Das bedeutet, dass die Luftfahrtbehörde bei einer Überschreitung einer Bebauungshöhe von 425 m ü. NN. bzw. 435 m ü. NN. je nach Lage des jeweiligen Grundstücks, vorab über ihre Zustimmung nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) zu entscheiden hat. Es ist zu beachten, dass technische Dachaufbauten (z.B. Antennenanlagen, Kamine, Aufzugsanlagen etc.) bei der Höhenfestsetzung zu berücksichtigen sind.

Über das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) ist zu prüfen, ob zivile Flugsicherungseinrichtungen beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für militärische Flugsicherungseinrichtungen. Hier prüft die Betroffenheit das zuständige Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIADBw).

Außerdem sind für die zur Errichtung der jeweiligen Gebäude notwendigen Hebezeuge, welche in die Höhe ragen (z.B. Krane, Mobilkrane etc.), rechtzeitig vorab gesondert bei der Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone des Verkehrsflughafens Stuttgart (EDDS). Dennoch kann es zu einer erhöhten Lärmbelastung durch den Luftverkehr kommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die höchste zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet liegt bei 399,00 m üNN. Damit werden die innerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart zulässigen Höhen baulicher Anlagen bei weitem nicht erreicht.

Hinweise zum Bauschutzbereich und zum Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart, die auf Stellungnahmen der zuständigen Behörden zu den Vorgängerplänen zurückgehen, sind im Textteil des Bebauungsplans bereits enthalten. Diese Hinweise bedürfen nach Auffassung des Planungsträgers keiner weiteren Ergänzungen.

Verband Region Stuttgart – VRS, Regional- und Siedlungsplanung

Schreiben vom 11.09.2020 (E-Mail)

Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung regionalplanerische Ziele nicht entgegenstehen.

Eine Mehrfertigung des Bebauungsplans wird dem Verband Region Stuttgart nach dessen Inkrafttreten in der gewünschten Form standardmäßig übersandt.

Landratsamt Landkreis Esslingen

Schreiben vom 09.09.2020, AZ: 411-364.32/001681

Beim Planentwurf handelt es sich um eine Bestandplanung, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche und geordnete Entwicklung geschaffen werden sollen. Der Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete - Teil 1“ umfasst den Bereich verdichteter Bebauung südlich der Bonhoefferstraße, westlich der Landschaftstreppe und nördlich der Theodor-Rothschild Straße und wird das heute bestehende Planungsrecht im Geltungsbereich überlagern. Damit wird ein verbindlicher planungs- und bauordnungsrechtlicher Rahmen für künftige Bauvorhaben, d.h. für Neu-, An- und Umbauten, Aufstockungen, Nebenanlagen, Einfriedigungen usw. geschaffen. Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, eine Stellungnahme im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB abzugeben. Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Frau Miriam Haag, Tel. 0711 3902-42455
Der Textteil des Bebauungsplans enthält detaillierte Vorschriften zur Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend dem Entwässerungskonzept „Scharnhäuser Park“.
Es werden keine weiteren Anregungen gemacht.
2. Grundwasser, Frau Sarah Löwenthal, Tel. 0711 3902-43748
Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.
Hinweis: Im Textteil unter E Hinweisen 02.01 wird als Rechtsgrundlage für die Anzeigepflicht von hydrogeologischen Erkundungen § 37 Wassergesetz von Baden-Württemberg (WG) genannt. Rechtsgrundlage für die Anzeigepflicht ist mittlerweile § 43 WG. Es wird um entsprechende Korrektur gebeten.

Naturschutz, Herr Nicolas Ruoß, Tel. 0711 3902-42449

Es bestehen keine Bedenken. Artenschutzrechtliche Belange sind im Zuge der Entwicklung der noch unbebauten Flächen grundsätzlich zu berücksichtigen.

Gewerbeaufsicht, Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Das Plangebiet ist sowohl dem Verkehrslärm, als auch dem Fluglärm vom Stuttgarter Flughafen ausgesetzt. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm wird 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“) verwiesen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen bedarf es weitergehender Schallschutzmaßnahmen. Diese sind in Form von passiven Maßnahmen unter Ziffer D 01 und E 03 planungsrechtlich festgesetzt. Bei der gegebenen Sachlage bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Planentwurf.

Amt für Geoinformation und Vermessung, Frau Sabrina Steimer, Tel. 0711 3902-41315

Die Flurstück-Nummern 8311/8, 8311/5, 6237/70, 6237/69, 8305, 8298/19, 8295/2, 8295/12, 8295/13, 8381, 8402 - 8409, 8379, 8386 und 8395 sind durch Planzeichen überdeckt. Die Hausnummer 97 auf Flurstück 8314/3 ist von Planzeichen überdeckt. Bei den Flurstücken 8285, 3312/3 (Gemarkung Scharnhäuser), 6237/1 und 6237/55 fehlen die Flurstück-Nummern. Die Flurstück-Nummer 8302/20 im Flurstück 8302 befindet sich nicht an der richtigen Stelle. Die Hausnummern 3/1, 3/2, 5/1 und 7/1 auf Flurstück 8288 stimmen nicht mit dem Liegenschaftskataster überein. Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans fehlt die Darstellung der Flurstücke 6237/55, 6237/60, 6237/61, 6237/26, 6237/17 und 6237/27.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung des Fortführungsnachweises 2018/7 vom 06.08.2018 (Flurstück 8316).

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nr. 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

Zur zweifelsfreien Zuordnung der auf dem Bebauungsplan dargestellten Flurstücke fehlt die Angabe des Gemarkungsnamens Nellingen.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der aufgeführten Behörden:

Zur Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA):

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des WBA keine Bedenken gegen und keine Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf vorgebracht werden. Die zu veränderte Paragraphennummerierung bzgl. der Anzeigepflicht von hydrogeologischen Erkundungen wurde nachgeführt.

Zur Stellungnahme des Naturschutzes:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Naturschutzes keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen.

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebiets handelt, das zwischenzeitlich vollständig bebaut ist, ist der Hinweis auf das Erfordernis zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange im Zuge der Bebauung unbebauter Flächen entbehrlich.

Zur Stellungnahme der Gewerbeaufsicht:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Zur Stellungnahme des Amtes für Geoinformation und Vermessung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die empfohlenen Korrekturen im Lageplan des Bebauungsplans wurden vollzogen.

Die Quellenangabe und der Copyrightvermerk für die Grundlagendaten werden in der rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplans enthalten sein.

Polizeipräsidium Reutlingen, Führungs- und Einsatzstab

Schreiben vom 26.08.2020, AZ: 025 BBP Scharnhäuser Park

Wir nehmen hier lediglich die durch die Aufstellung des BBP beschriebene Heilung zur Vermeidung weiterhin unkoordinierter Entwicklungen auf einzelnen Flurstücken im Plangebiet zur Kenntnis und verweisen ganz allgemein auf einschlägiges Regelwerk.

An der verkehrlichen Erschließung soll sich nichts ändern. Weitere, sich auf die Verkehrssicherheitsrelevanz auswirkende Planungen sind nicht erkennbar. Bei Bedarf wird um eine weitere Beteiligung gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird bestätigt, dass durch die Bebauungsplanneuaufstellung keine Veränderungen an den Erschließungsanlagen beabsichtigt sind. Ein Erfordernis zur weiteren Beteiligung des Polizeipräsidiums Reutlingen an dem Bebauungsplanverfahren besteht daher nicht.

Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V.

Schreiben vom 05.08.2020 (Email), kein AZ

Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und der damit verbundenen Möglichkeit, uns an dem Verfahren zu beteiligen.

Wir haben die Unterlagen an unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort weitergeschickt.

Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bitten wir, dies nicht als Zustimmungen zu der Planung zu werten. Unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort sind leider auf Grund der hohen Inanspruchnahme zeitlich nicht immer in der Lage, eine Stellungnahme zu erarbeiten. Ihre Frist ist komplett in den Sommerferien gesetzt, so dass eine Bearbeitung zu dieser Zeit oft nur schwer möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme des ehrenamtlichen örtlichen Mitarbeiters lag innerhalb der gesetzten Frist nicht vor. Dem Wunsch des Landesverbands, diese Fristversäumnis nicht als Zustimmung zur Planung zu werten, kann jedoch nicht nachgekommen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung ausschließlich um eine Überarbeitung bereits existierender Bebauungspläne handelt, ist damit kein weitergehender Eingriff in den Naturhaushalt verbunden. Somit löst der Bebauungsplan auch keinen naturschutzrechtlichen Handlungsbedarf aus.

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 17.09.2020, AZ: 2511 // 20-09100

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine.

Hinweise, Anregungen oder Bedenken:

Geotechnik: 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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löß-Lehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit 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. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Die Planfläche liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

IV. Überarbeitung der Planinhalte:

Im Lageplan des Bebauungsplans wurden – den Empfehlungen des Amtes für Geoinformation und Vermessung beim Landratsamt Esslingen Folge leistend – nicht sichtbare Flurstücksnummern sowie der Gemarkungsname „Nellingen“ freigestellt oder ergänzt.

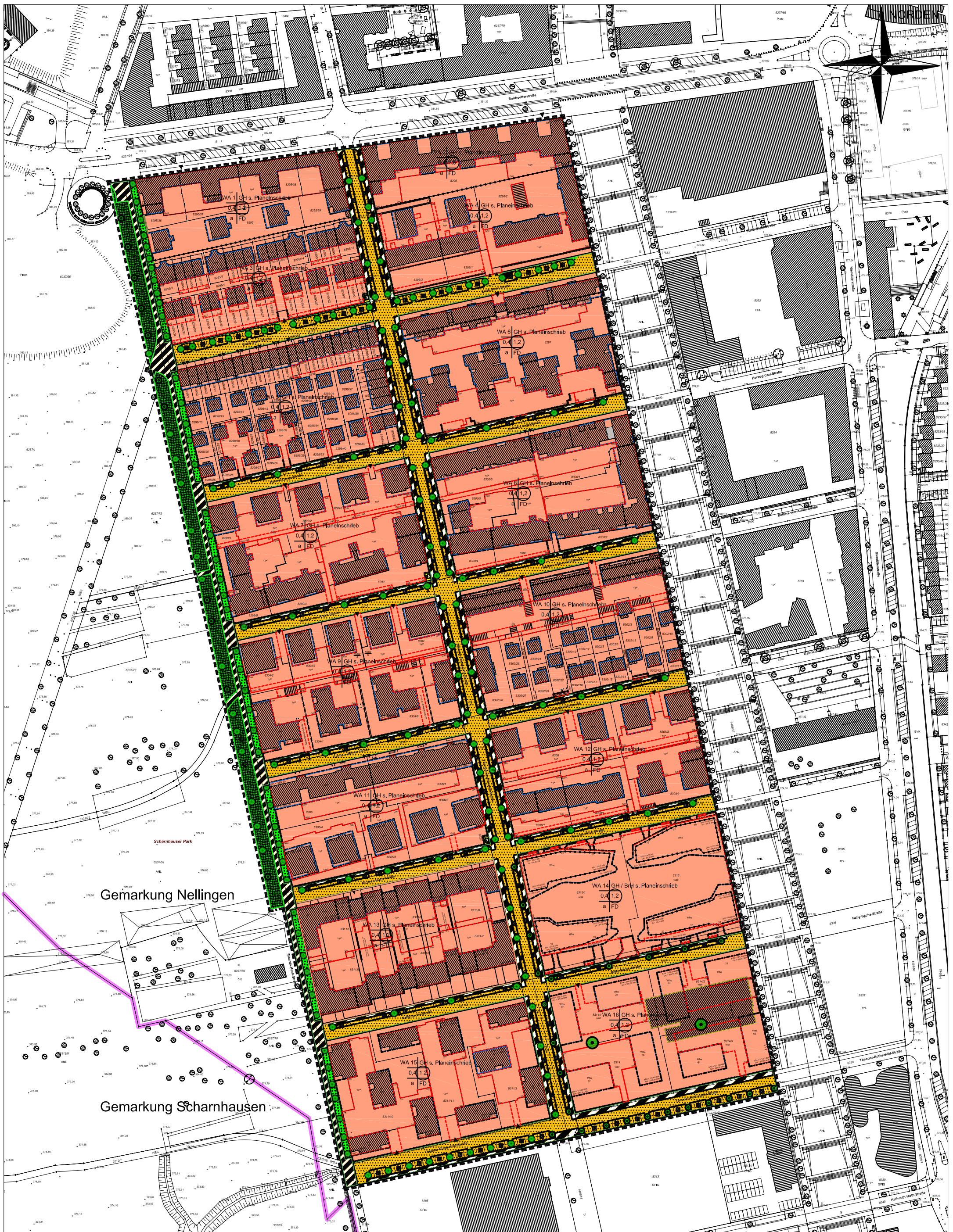
In den Textteil des Bebauungsplans wurden einige ergänzende Hinweise mit aufgenommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Größe des Plangebiets ergänzt.

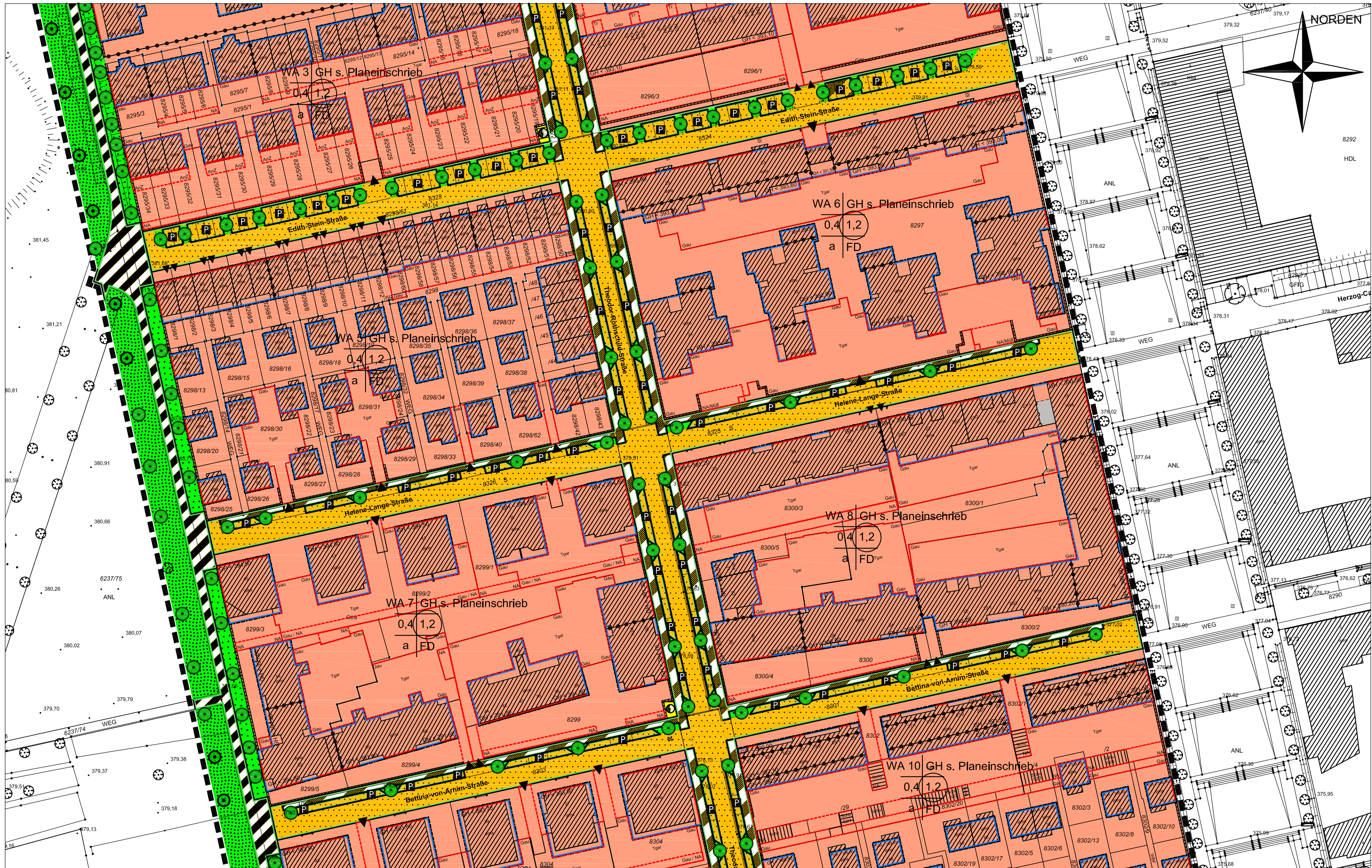
Anlagen:

1. Lageplan des Bebauungsplans vom 06.05./30.09.2020, M 1:2.000, A3 (gesamter Geltungsbereich)
2. Lageplanausschnitte 1–4 (überlappend), M 1:1.000, 4x A3
3. Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan vom 06.05./30.09.2020, o. M.
4. Textteil des Bebauungsplans vom 06.05./30.09.2020
5. Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 06.05./30.09.2020
6. Begründung zum Bebauungsplan mit Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 06.05./30.09.2020
7. Anschriftenliste eingegangener Stellungnahmen (nicht öffentlich)

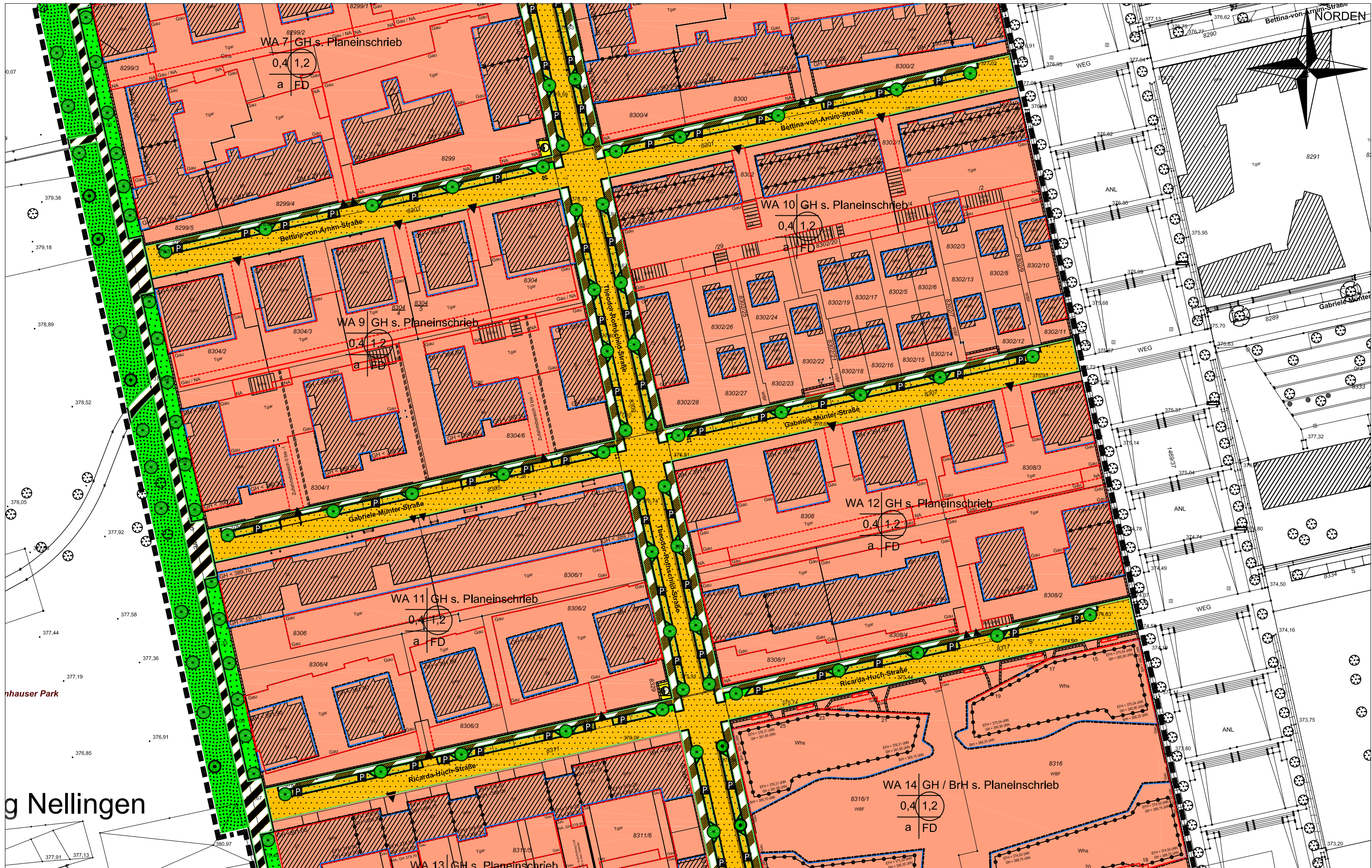
Finanzielle Auswirkungen



Anlage 1 zu Vorlage 2020, Nr. 144
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE, TEIL 1"
 Lageplan des Bebauungsplans, M 1:2.000
 Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung, 06.05./30.09.2020



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE, TEIL 1"
Lageplan des Bebauungsplans, Planausschnitt 2, M 1:1.000
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung, 06.05./30.09.2020



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

Lageplan des Bebauungsplans, Planausschnitt 3, M 1:1.000

Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung, 06.05./30.09.2020

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

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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- * 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. 1991 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*)
- Feldahorn (*acer campestre*)
- Winterlinde (*tilia cordata*)
- Sommerlinde (*tilia platyphyllos*)
- Hainbuche (*carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*prunus avium*)
- Eberesche (*sorbus aucuparia*)

- 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 m² 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 § 43 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. Geotechnik

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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit 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. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

05. Müllanlagen

Müllbehälterstandorte sind in die Bauwerke integriert oder als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.

06. Straßenbeleuchtung

Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

07. Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

08. 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./30.09.2020

Stadt Ostfildern

Fachbereich 3 - Planung

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete, Teil 1“

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, 358, ber. S. 416), 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./30.09.2020

Stadt Ostfildern

Fachbereich 3 - Planung

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

„SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE, TEIL 1“

GEMARKUNG NELLINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

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“ mit einer Flächengröße (= Größe des Geltungsbereichs) von 16,65 ha (166.471 m²) 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 06.05./30.09.2020
Fachbereich 3 – Planung, Ja/Ra