T E X T T E I L

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Plangebiet "Friedhofserweiterung Plattenhardt - 1. Änderung" in Filderstadt-Plattenhardt vom 07.09.2004 (zuletzt geändert am 04.02.2005)

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung zum Plan wird Folgendes festgesetzt:

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 ff. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 4 (1) BauNVO gilt: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO werden von den allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen folgende für unzulässig erklärt bzw. werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen werden können somit noch Anlagen für Verwaltungen.

Hinweis: Beachte § 15 (1) BauNVO (allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen).

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) (§16 i. V. m. § 17 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb. Für Gebäude mit einer max. Traufhöhe von 6,25 m gilt die GFZ 0,6 und für Gebäude mit einer max. Traufhöhe von 3,50 m gilt die GFZ 0,3 (siehe Punkt 2.2.3).

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).

Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen von baulichen Anlagen zur Wärmegewinnung durch Nutzung passiver Solarenergie (geeignet erstellte Wintergärten) überschritten werden (§ 17 (2) BauNVO).

2.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird über Traufhöhen (TH) als Höchstgrenze festgesetzt. Die dem Friedhof zugewandten Gebäude sind mit einer TH von max. 3,50 m; die übrigen Gebäude mit einer max. TH von 6,25 m festgesetzt.

Die max. Höhen dürfen um bis 0,3 m überschritten werden, wenn dies mit Wärmedämmungen, die aufgebracht werden um höhere Dämmwerte (als in der Wärmeschutzverordnung gefordert) zu erreichen oder mit dem Aufbau einer Dachbegrünung zusammenhängt.

2.3 Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze und oberirdische Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze (St) und oberirdische Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (St und Ga) zulässig.

Der Abstand von Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports) von öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m (bezogen auf die Stellung der Tragkonstruktion) und mindestens 0,50 m (bezogen auf die Vorderkante der Dachkonstrution) betragen.

Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke zulässig.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.4.1 Stellplätze und Parkplätze sind als wasserdurchlässige begrünte Flächen anzulegen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenpflaster, Rasengittersteine)

2.4.2 Die Fahrgassen der öffentlichen Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

2.4.3 Grundwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muß dem natürlichen Wasserhaushalt erhalten bleiben. Bauwerke, die ins Grundwasser einbinden, sind als wasserdichte Wanne auszubilden.

Hinweis: Es ist damit zu rechnen, dass bei Baumaßnahmen Quellhorizonte angeschnitten werden. Wenn im Zuge der Baumaßnahmen in den Grundwasserspiegel eingegriffen oder eine vorübergehende Grundwasserabsenkung notwendig wird, ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Unterlagen sind beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) im Landratsamt Esslingen einzureichen. Es werden individuelle Baugrunderkundungen empfohlen.

2.5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

2.5.1 PFG 1 - Abgrenzung zum Friedhof durch das Anlegen von Hecken

Wählbare Arten siehe Pflanzenliste 2 unter Punkt 2.5.6

2.5.2 PFG 2 - Bäume, an öffentlichen Verkehrsflächen (auf privaten Flächen)

Es sind an den gekennzeichneten Stellen geeignete hochstämmige Straßenbäume der gleichen Art aus der Pflanzenliste 1 mit mind. 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Pflanzenauswahl und die genauen Standorte der Bäume auf den privaten Flächen entlang der Saarstraße und entlang des Weges 3443 sind mit dem städtischen Tiefbauamt abzustimmen. Diese Bäume werden bei PFG 3 angerechnet.

2.5.4 PFG 3 - Laubbäume und Obstbäume auf privaten Baugrundstücken

Soweit nicht PFG 2 anzuwenden ist, gilt:
Insgesamt ist mindestens ein Baum pro angefangene 200 m² Freifläche unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Standorte der Bäume können innerhalb der Grundstücke, sofern sie im zeichnerischen Teil des Bebauungssplanes nicht festgeschrieben sind, frei gewählt werden. Von den im Plan dargestellten Baumstandorten kann um bis zu 3,00 m abgewichen werden. Diese Bäume sind auf die o. g. 200 m² Freifläche anrechenbar.

2.5.4 PFG 4 - Sträucher auf privaten Baugrundstücken

Lockere Anpflanzungen von Sträuchern bzw. Strauchgruppen. Es sind standortgerechte Arten aus der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5.5 Pflanzenliste 1: Bäume

Standortgerechte, großkronige Laubbäume:

Deutsche Eiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

*Bergahorn (Acer pseudoplatanus), *Spitzahorn (Acer platanoides), *Hainbuche (Carpinus betulus), *Vogelkirsche (Prunus avium plena)

(* geeignet auch in unmittelbarer Nähe zu Stellplätzen)

Standortgerechte, kleinkronige Laubbäume:

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus pyraster), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Mispel (Mespilus germanica), Speierling (Sorbus domestica), Elsbeere (Sorbus torminalis)

Des Weiteren können Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss u. ä. verwendet werden.

2.5.6 Pflanzenliste 2: Sträucher und Hecken

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Weinrose (Rosa rubiginosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Kriechende Rose (Rosa arvensis), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Kornelkirsche (Cornus mas), Schlehe (Prunus spinosa)

Andere Gehölzarten können auf den privaten Grundstücken in geringer Anzahl gepflanzt werden, sofern sie standortgerecht sind.

Geeignete Sträucher für geschnittene Hecken:

Buchsbaum (Buxus sempervirens) , Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus), Deutzie (Deutzia gracilis), Liguster (Ligustrum in Arten), Spierstrauch (Spiraea in Arten), Eibe (Taxus baccata), Hainbuche (Carpinus betulus).

2.5.7 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen von mehr als 5 m Breite und mehr als 4 m Höhe sind zu begrünen. Die Fassaden der Garagen sind bis mindestens 50 % der Gesamtfläche mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Falls erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen. In versiegelten Bereichen darf die Größe der Pflanzfläche 0,50 m² nicht unterschreiten.

2.5.8 Dachbegrünungen und Begrünungen von Carports

Nachfolgende Festsetzungen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen (z. B. Tiefgaragen, Zisternen), sofern sie nicht Teile der Verkehrsfläche sind.

Flachdächer sind mit einer geschlossenen Dachbegrünung intensiv (z. B. Dachgarten) oder extensiv auszubilden. Der Substrataufbau darf 12 cm Schichtstärke bei Extensivbegrünungen und 30 cm Schichtstärke bei Intensivbegrünungen nicht unterschreiten. Dächer von Carports sind zu begrünen.

Hinweis: Dachbegrünung im Sinne dieser Festsetzung bedeutet, Erde bzw. Substrataufbau für eine Vegetation flächig auf das Dach aufzubringen. Das Aufstellen von Pflanzkübeln ist keine Dachbegrünung im Sinne dieser Festsetzung.

2.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen u. U. erforderlichen Böschungen und Stützmauern entlang dieser Bereiche, Rabatten und Böschungen mit Betonkeil auf Privatgrund unter 0,4 m Höhe (max. 0,6 m tief) sind, auch wenn im Plan nicht dargestellt, zu dulden.
In Absprache mit dem Straßenbaulastträger und den betroffenen Eigentümern sind auch Stützmauern unter Beachtung der Ziff. 3.2.3 des Textteils zulässig.

3.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachgestaltung

3.1.1.1 Die äußere Gestaltung von zusammenhängenden Gebäudeteilen, wie Doppelhäuser/Reihenhäuser bzw. Garagen als Grenzbebauung, ist nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.

3.1.1.2 Die Dacheindeckung ist nur in roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig. Diese sollen möglichst in die Dachfläche integriert werden, ihre Oberfläche darf bei einem Einbau parallel zur Dachfläche maximal 10 cm über die Ebene der Dachdeckung hinaus ragen.

Parallel zur Dachfläche angeordnete Energiegewinnungsanlagen, sowie Anlagen, welche einen steileren Neigungswinkel aufweisen als die ausgewiesene zulässige Dachneigung, haben sich bzgl. ihrer Anordnung auf der Dachfläche an folgende Angaben zu halten:

1. Energiegewinnungsanlagen haben vom Ortgang (Giebelseite) einen Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
2. Der Abstand zwischen dem Dachfirst und der Oberkante der Energiegewinnungsanlage muss vertikal gemessen mindestens 0,50 m betragen.
3. Im Traufbereich darf der Fußpunkt der Energiegewinnungsanlage nicht über den Schnittpunkt der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand mit der Dachfläche (Traufhöhe) hinaus ragen.

3.1.1.3 Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe mit der Bauweise, den Materialien und der Farbgebung des Hauptgebäudes übereinstimmen. Die folgenden Angaben sind einzuhalten:

1. Die Länge einer Einzelgaube darf ein Drittel der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachfläche darf 60 % der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.
2. Zwischen der seitlichen Wand der Dachgaube und dem Ortgang (Giebelseite) sowie zwischen den Seitenflächen von zwei Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
3. Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern dürfen Dachgauben über die gemeinsame Gebäudegrenze hinweg gebaut werden. Die Breite einer solchen Gaube darf max. 40 % der Länge des Gesamtdaches betragen.
4. Zwischen Dachgaube (Ebene der Fensteröffnung) und Traufkante (Vorderkante Traufgesims ohne Dachrinne) ist in der Dachschräge gemessen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
5. Die Höhe der Dachgauben zwischen Dachfläche des Hauptdaches und Oberkante Traufgesims der Gaube darf 1,20 m nicht überschreiten.
6. Der Abstand zwischen dem oberen Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach und dem Dachfirst muss senkrecht gemessen mindestens 1,00 m betragen.

3.1.2 Fassadengestaltung

3.1.2.1 An den öffentlichen Flächen zugewandten Gebäudeseiten sind nur stehende Fensteröffnungen zulässig (Lochfassaden). Horizontale Fensterbänder (Addition von Einzelfenstern ohne konstruktive Teilung) sind unzulässig (ausgenommen sind bis 0,60 m hohe Oberlichtfenster).

3.1.2.2 Die Fassaden sind als Holz-, Putzflächen oder Sichtmauerwerk auszuführen (ausgeschlossen ist Klinkermauerwerk und Klinkerverkleidung).

3.1.2.3 Zur flächigen Farbgebung sind Farben in den Hellbezugswerten zwischen 20 und 80 zu verwenden. Die überwiegende Putzfläche muss einen Hellbezugswert von ≥ 50 aufweisen.
Hinweis: Der Hellbezugswert ist die Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird, gemessen in Prozent bei der Lichtart D 65.

3.1.2.4 An den Gebäudeseiten, die zum Friedhof hin gewandt sind, dürfen keine Dach terrassen oder Balkone errichtet werden.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, mit Ausnahme von Gehwegen, Zufahrten oder PKW-Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen. Zum Friedhof hin muss die Bepflanzung mindestens 3 m hoch sein (s. a. Punkt 2.5.3 und 2.5.4, Pflanzenlisten 1 und 2 - unter Punkt 2.5.6 und 2.5.7).

3.2.2 Einfriedungen als Abgrenzung zum Friedhof sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen (s. a. Ziffer 2.5.6, Pflanzenliste 2) zulässig. Abgrenzungen zu anderen Grundstücken sind als Hecken und Zäune bis 1,0 m Höhe zulässig. Sie dürfen nur aus Sträuchern oder in offener Form (keine geschlossenen Flächen/ Mauern) hergestellt werden. Es ist dabei zu beachten, dass bei Lattenzäunen nur senkrechte Elemente verwendet werden. Zwischen öffentlichen Verkehrs- bzw. Gartenflächen und Zaun ist ein 50 cm breiter bepflanzter Streifen anzulegen.

3.2.3 Bei größeren Höhendifferenzen zwischen Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche, welche durch Stützmauern überbrückt werden müssen, sind diese als Trockenmauern aus heimischen Kalk- und Natursteinen herzustellen. Stützmauern sind nur bis zu 0,50 m Höhe zugelassen.
Zwischen Stützmauern ist ein mit standortgerechten Arten bepflanzter Abstand von mind. 0,50 m Breite herzustellen.

3.2.4 Standplätze für Müllbehälter sind von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt, entweder mit dem Garagengebäude zu verbinden oder von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt in die Einfriedung zu integrieren. Die Standplätze sind einzugrünen.

3.3 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Sende- und Empfangsanlagen an einem Gebäude ist unzulässig (eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaussegment gilt hierbei als ein Gebäude). Die Aufstellung in Freianlagen ist unzulässig.
Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mind. 2,00 m unter der Firsthöhe bleiben und von Dachkanten mind. 2,00 m Abstand einhalten.

3.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unzulässig.

3.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen ≥ 75 m² sind mindestens zwei Stellplätze, für Wohnungen ≤ 75 m² ist mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

3.6 Fahrradabstellplätze (§ 74 (2) Nr. 6 LBO)

Für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit Abstellplätze herzustellen.

3.7 Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächenwasser ist für jedes Grundstück über eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 3,00 m³ zu sammeln.

Der Überlauf aus diesen Zisternen ist für die Gebäude entlang des östlichen Gebietsrandes über die anzulegende Regenwassermulde und den anzulegenden Teich innerhalb der Pflanzgebotsflächen am östlichen Gebietsrand in die vorhandene Verdolung des Wassergrabens Nr. 3448 südlich des Friedhofs einzuleiten.
Für die übrigen Gebäude wird der Überlauf aus den bewirtschafteten Zisternen in den Mischwasserkanal an der Saarstraße geleitet.

Hinweis: Auf das Merkblatt des Landkreises Esslingen zur Nutzung von Regen-, Dachablauf- und Zisternenwasser in der Hausinstallation wird hingewiesen.

4.0 HINWEISE

4.1 Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Leitungen und Haltevorrichtungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie der Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

4.2 Denkmalschutz

Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 Denkmalschutzgesetz):

"Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen."

4.3 Bauvorlagen - Baugesuche und Kenntnisgabe

Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen - auch im Kenntnisgabeverfahren - folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege), Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen. Den Baugesuchen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen (bezogen auf das geplante Gebäude).

4.4 Baumschutzverordnung

Auf die für das Stadtgebiet geltende Baumschutzverordnung der Stadt Filderstadt (Stand 25.9.1987) wird hingewiesen.

4.5 Altlasten

In der Dokumentation der altlastverdächtigen Flächen und der Aktualisierung der Stammdatenblätter der flächendeckenden historischen Erhebung im Landkreis Esslingen (Stand 04.02.2004) sind innerhalb des Plangebiets keine altlastverdächtigen Flächen aufgeführt.

4.6 Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets.
Auf das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere auf § 4 wird hingewiesen.
Flächen, welche später als Gärten oder öffentliche Grünflächen genutzt werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Notwendige Bodenarbeiten sollen nur mit bodenschonenden Geräten (z. B. Kettenfahrzeugen) ausgeführt werden.

4.7 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich zwar außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens Stuttgart (Fluglärmgesetz) sowie außerhalb des Bereiches, für den aufgrund fluglärmbedingten Dauerschallimmisionen besondere Maßnahmen zu treffen sind, dennoch wird darauf hingewiesen, dass mit Fluglärmbeeinträchtigungen zu rechnen ist und entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden (Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 2.05.2004).

4.8 Geotechnik

Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Filderlehm über Tonstein und Kalksteinbänken des Unterjuras (Obtususton- und Arientenkalk-Formation). Der Filderlehm neigt bei jahreszeitlich wechselnder Durchfeuchtung bis in eine Tiefe von etwa 1,5 m unter Gelände zum Schrumpfen und Quellen.
Bauwerke müssen deshalb unterhalb dieses Niveaus gegründet werden.
In Baugruben, in denen Kalkbänke angeschnitten werden, tritt voraussichtlich leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 auf. Unter schichtwasserführenden Kalkbänken lagert erfahrungsgemäß oft aufgeweichter, setzungsfähiger Tonstein. Im Filderlehm bildet sich nach Niederschlägen Staunässe. Bei der Abböschung der Baugrubenwände ist die Neigung der bindigen Schichten zu Rutschungen zu beachten.
Die Abnahme der Fundamentsohlen muss durch einen mit den örtlichen geologischen Gegebenheiten vertrauten Architekten erfolgen.
Filderstadt liegt in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 - Bauten in deutschen Erdbebengebieten - (Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, vom 7.06.1004).