Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

Bebauungsplan

UNTER DEM HART

Teil 1

Planbereich K36 / K42
Gemarkung Kemnat

Gefertigt:
Ostfildern, den 09.11.2005
Fachbereich III- Planung

Ausgefertigt:
Ostfildern, den 7.2.2006
Der Beigeordnete für die Bauverwaltung

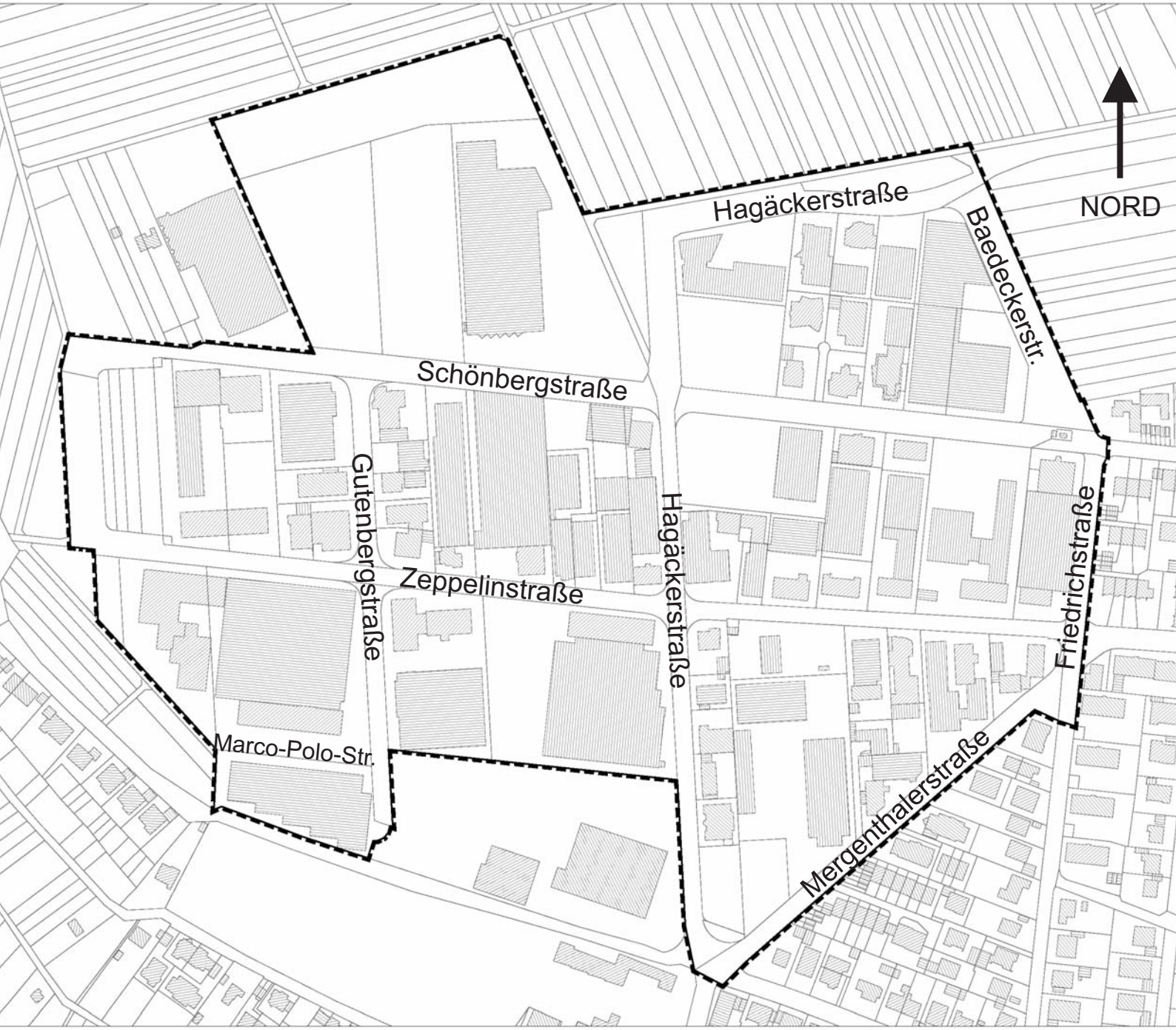
Fahrlaender
1. Bürgermeister

In einem Bereich dieses Bebauungsplans gilt gleichzeitig der Textbebauungsplan:

Einzelhandel – Gewerbegebiet Kemnat

Dieser Bebauungsplan ist seit 18.09.2014 rechtsgültig.

Der Bebauungsplan „Einzelhandel-Gewerbegebiet Kemnat“ gilt in folgendem Bereich:



Liegenschaftskataster Stand 5/2012
maßstabsfrei

Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

Bebauungsplan „Unter dem Hart- Teil 1“

Planbereich K 36/42
Gemarkung Kemnat

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I.S.2414),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 01 S.58),
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

01.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nach § 8 (2) 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 (3) 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

01.2 In den Gewerbegebieten (GE) ist die nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)
Siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.
Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe darf von der Höhe zumindest einer an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche max. 50 cm abweichen. Dabei ist die Straßenhöhe in der Mitte der maßgebenden Fassade zu messen.

03. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB)
Als abweichende Bauweise (Nutzungsschablone: „a“) wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt :
Innerhalb der durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Hauptbaukörper) gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) ohne Längenbeschränkung.

04. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§9 (1) 4 BauGB)
Das Anlegen von Carports und oberirdischen Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Reihenstellplätze sind zu bepflanzen; auf 4 Stellplätze muss ein Baum gepflanzt werden (siehe B 06).
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

05. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

05.1 Überlaufendes Regenwasser der Dachflächen ist in den in der Hagäckerstraße gelegenen Regenwasserkanal einzuleiten.
Regenwasser der ebenerdigen Flächen ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

05.2 Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken sowie mit einer standortgemäßen Ansaht zu versehen. Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/m² Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss mindestens 80 % der Gesamtdachfläche betragen (bei Verwendung von Solaranlagen mindestens 60 %).
Tiefgaragenübergrünungen sind mit mindestens 50 cm Bodenüberdeckung auszuführen und zu bepflanzen.

06. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

06.1 Auf jedem Baugrundstück GEe/ GE muss je angefangener 400 m² Baugrundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum gepflanzt werden.
Der Stammumfang muss mindestens ca. 20 cm in 1 m Höhe betragen.
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

06.2 Soweit durch Planeintrag ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt ist, sind hoch stämmige, 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 :

Acer in Sorten	Ahorn	Prunus in Sorten	Kirsche
Crataegus in Sorten	Weißdorn	Sorbus in Sorten	Eberesche
Fraxinus in Sorten	Esche	Tilia in Sorten	Linde

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

06.3 Mit Ausnahme der Abgrenzungshecke im Osten des Plangebiets (Pfg 2) sind Hecken ausschließlich geschnitten, zwischen 1,2 m und 2,0 m hoch,
in folgenden Arten zulässig :

Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster		

06.4 Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Waldrebe	Partenozissus- Arten	Wilder Wein
Hedera Helix	Efeu		

06.5 Koniferen (Nadelgehölze) sind in allen Formen von Bepflanzungen ausgeschlossen.

07. 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 m breite Grundstücksstreifen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) als Flächen im Sinne von § 9 (1) 26 BauGB.

C. Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsbereichs Kemnat, in dem gemäß § 13 LuftVG zustimmungsfreie Bauhöhen von maximal 20m über Grund festgesetzt sind.
Das Plangebiet liegt nach der Fluglärmkonturenkarte des Flughafens Stuttgart außerhalb des Lärmschutzbereichs nach Fluglärmgesetz für den Flughafen Stuttgart sowie außerhalb des Bereichs, für den aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen besondere Maßnahmen zu treffen sind.

D. Hinweise

01. Bauvorlagen

Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein aus dem Grünordnungsplan entwickelter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.

02. Grundwasserschutz, Regenwasserbehandlung, 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.

02.2 Regenwasserbehandlung

Nähere technische Angaben zur Wiederverwendung, Versickerung oder Ableitung des Oberflächenwassers erteilt der Fachbereich IV- Freiflächenmanagement der Stadt Ostfildern.
Nähere technische Angaben zur hygienischen Aufbereitung des Regenwassers im Falle einer Brauchwassernutzung erteilt das Gesundheitsamt des Landkreises.

02.3 Bodenschutz

Sollten bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen.

03. Geotechnik

In Baugruben, die in den Fels einschneiden, wird voraussichtlich leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18 300 angetroffen. Aus dem Filderlehm kann Sickerwasser, aus den Kalkstein- und Sandsteinbänken Schichtgrundwasser in die Baugruben einfließen. Die Fundamentsohlen von Neubauten sollten tiefer als 1,5 m unter Gelände liegen. Bei größeren Bauvorhaben werden Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. Ostfildern liegt in der seismischen Zone 1 nach Din 4149.

04. Denkmalschutz

Bei Auffindung von Bodenfunden ist unverzüglich das Landesdenkmalamt oder die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
Auf § 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

05. Beipläne, Planungsgrundlagen, Gutachten und Untersuchungen

- Grünordnungsplan des Büros Gänßle und Partner, Esslingen, vom 11.10.2002
- Kurzbericht „Unter dem Hart“ Kienzle-Gelände in Ostfildern-Kemnat – Untersuchung möglicher Bodenverunreinigungen des Büros Dr. Kolckmann vom 5.3.2002

Aufgestellt :
Ostfildern, den 9.11.2005
Fachbereich 3 Planung Ja / RB

Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

Bebauungsplan „Unter dem Hart – Teil 1“

Planbereich K 36/42
Gemarkung Kemnat

SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

01. Äußere Gestaltung, Dachform, Dachneigung
(§ 74 (1) 1 LBO)
Die Gebäude sind grundsätzlich mit Flachdach zu errichten. Betriebsbedingte Sonderformen wie Sheddächer oder Faltwerkskonstruktionen können als Ausnahmen zugelassen werden.

02. Anforderungen an Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO für Werbeanlagen als bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 2 für sonstige Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO sind und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind).

02.1 Zonenübergreifende Festsetzungen
Die Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überragen.
Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

02.2 Zonenbezogene Festsetzungen
Die Zulässigkeit der genannten Werbeanlagen ist im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften in 2 Zonen unterteilt (eine Schutzzone und eine Zone ohne Beschränkung der Zulässigkeit). Die Schutzzone ist im Lageplan des Fachbereichs III - Planung vom 3.3.2004 / 11.10.2004 schraffiert gekennzeichnet.
Schutzzone (Bereich am Außenbereich).
Innerhalb dieser Zone sind Werbeanlagen nur im Zusammenhang mit einer baulichen Anlage zulässig.
Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf an einer baulichen Anlage
max. 10 % dieser Gebäudefassadenfläche betragen.
Die Werbeanlagen selbst dürfen eine max. Höhe von 1,80 m und eine
max. Fläche von 10 m² nicht überschreiten.

03. Gestaltung der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

03.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze (Vorgärten) sind, soweit sie nicht für konkrete Nutz. benötigt werden, zu begrünen.

03.2 Die Grundstücke sind mit Hecken einzufrieden.
Diese dürfen auf der dem jeweiligen Baugrundstück zugewandten Seite mit in Metallfarbe belassenen Drahtzäunen in gleicher Höhe kombiniert werden. Die Höhe von Einfriedigungen muss zwischen 1,2 m und 2,0 m über bestehendem Gelände betragen.

03.3 Müllbehälterstandplätze, die nicht in die Gebäude einbezogen werden, sind durch geeignete Sichtblenden, wie z.B. Holzpalisaden, Holzverschalungen, berankte Pergolen oder Hecken, gegen Einsicht von der Straße abzuschirmen.

03.4 Abgrabungen und Auffüllungen im Bereich zwischen öffentlichen Erschließungsflächen und den Hauptgebäuden sind nur in einer Abweichung zur bestehenden Geländehöhe von max. 70 cm zulässig.

04. Freileitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Aufgestellt :
Ostfildern, den 9.11.2005
Fachbereich 3 Planung Ja / RB