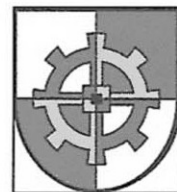


STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN



BEBAUUNGSPLAN

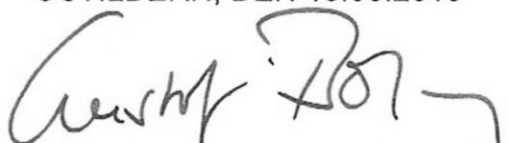
SCHARNHAUSER PARK TEIL 8, 1. ÄNDERUNG

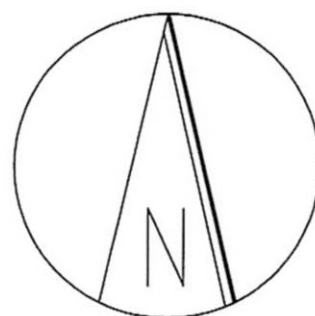
PLANBEREICH N 84
GEMARKUNG NELLINGEN

GEFERTIGT :
OSTFILDERN, DEN 30.03.2010


JANSEN, FACHBEREICH 3 - PLANUNG

AUSGEFERTIGT :
OSTFILDERN, DEN 18.05.2010


BOLAY, OBERBÜRGERMEISTER



M 1 : 500

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"SCHARNHAUSER PARK TEIL 8, 1. Änderung"

PLANBEREICH N 84
GEMARKUNG NELLINGEN

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

* Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),

* die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

* die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),

* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 10. November 2009 (GBl. S. 615) und durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW), sowie

* die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.

C. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- 01.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (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 dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 02.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 16 (2) Nr. 4, § 16 (4) und § 18 (1) und (2) BauNVO die Gebäude mit den als Höhen über NN entsprechend Planeintrag festgesetzten Gebäudehöhen zu errichten.
- 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.

03. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Als abweichende Bauweise (a) im Sinne von § 22 (4) BauNVO wird für das Plangebiet festgesetzt:
Innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

04. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 04.1 Ein Über- oder Unterschreiten der gemäß § 23 (2) BauNVO festgesetzten Baulinien durch Bauteile ist unzulässig.
- 04.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausschließlich innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) sowie innerhalb hierfür speziell festgesetzter Flächen (im Lageplan mit „NA“ für Nebenanlagen gekennzeichnete Flächen) zulässig. Zur Gestaltung von Nebenanlagen vgl. Ziffer 02.1 der örtlichen Bauvorschriften.

05. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4. BauGB)

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze, sowie überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (im Lageplan mit „Gau“ gekennzeichnete Flächen) zulässig. (Einfahrten s. Ziff. 06)

06. Öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) zu den in die Gebäude integrierten und zu 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 auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser 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 es in geeigneter Form auf den Baugrundstücken 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 entsprechend herzustellende Rinnen und Gräben (vgl. Ziff. C 08 des Bebauungsplanes und Ziff. 02.4 der örtlichen Bauvorschriften), von den Baugrundstücken 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/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, kann jedoch ausnahmsweise weiter verringert werden, sofern das Anbringen von Solarkollektoren auf den Dächern dies erfordert.
- 07.3 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, die außerhalb der Baukörper liegen, sind mit mindestens 50 cm Bodendeckung auszuführen und zu bepflanzen. Von dieser Festsetzung können die Flächen von Wohnterrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m ab Hauptbaukörper ausgenommen werden.
- 07.4 Private Wohn- und Hauszugangswege sind mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau herzustellen.
08. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die im Bebauungsplan mit „lr“ gekennzeichneten Flächen (Flächen zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers von benachbarten Baugrundstücken – vgl. Ziff. C 07.1 des Bebauungsplanes und Ziff. 02.4 der örtlichen Bauvorschriften) sind als offene, gepflasterte Rinnen herzustellen.
09. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)
- 09.1 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.

- 09.2 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 qm nicht überbaute Grundstücksfläche (durch Tiefgaragen unterbaute Flächen sind in diesem Zusammenhang wie nicht überbaute Flächen zu werten) ein hochstämmiger heimischer Laubbaum vorhanden ist (Baumarten vgl. Grünordnungsplan). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 09.3 Soweit durch Planeintrag ein Pflanzgebot für Hecken festgesetzt ist, sind ausschließlich geschnittene Hecken, mindestens 1,40 m hoch, der Heckenart Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden.
10. 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.

D. Kennzeichnung

01. Lärmimmissionen

Fluglärm:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereichs sowie außerhalb des unmittelbaren Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart, es unterliegt jedoch – nach der Fluglärmkonturenkarte des Wirtschaftsministeriums vom 06.09.1993 – fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen für den Tageszeitraum zwischen 55 und 60 dB(A) nach dem Maßstab der DIN 45643. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, werden somit überschritten.

Somit wird gemäß § 9 (5) 1 BauGB der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Fluglärm, erforderlich sind. Anhaltswerte für die in den Aufenthaltsräumen einzuhaltenden Pegel sind der VDI-Richtlinie 2719 zu entnehmen. Weiter wird auf die VDI-Richtlinie 2718 und die DIN 4109 verwiesen.

Verkehrslärm (Straßenlärm):

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird gemäß § 9 (5) 1 BauGB der der Theodor-Rothschild-Straße zugewandte Bereich des Allgemeinen Wohngebiets als Bereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind. Auf das Gutachten 2366-6 des IB Kurz und Fischer, Winnenden, vom 13.03.2000 (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, Teil 6“ – s. Ziff. E 09.6) sowie auf die einschlägigen Richtlinien (s. o.) wird verwiesen.

Nach diesem Gutachten sind entlang der Theodor-Rothschild-Straße 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 bereits gut erreicht, so dass keine besonderen schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile gestellt werden müssen.

In Ergänzung hierzu wird 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 Schlafräume sog. Schalldämmlüfter baulich vorzusehen.

Spiel- und Freizeitlärm

Auf den Bericht 4610 des IB Kurz und Fischer, Winnenden, vom 24.06.2003 (Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen bei der geplanten Wohnbebauung „Scharnhäuser Park, Teil 8“ durch den geplanten „KinderAktivHof“ am Pavillon der „Bürgergärten“ – s. Ziff. E 09.6) wird ebenfalls verwiesen.

(Unter Beachtung der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte bei der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten).

E. Hinweise

01. Bauvorlagen

Zusammen mit den Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein aus dem Grünordnungsplan entwickelter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, bestehende und geplante Bäume, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Materialangaben, sowie sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzliste darzustellen (BauVorIVO v. 02.04.1984, GBI S. 262).

Die Berücksichtigung der Darstellungen in diesem Plan ist der Baurechtsbehörde bei der Schlussabnahme nachzuweisen.

02. Grundwasserschutz und Bodenschutz

02.1 Grundwasserschutz

Für Bauwerke, bei denen zu erwarten ist, dass sie ins Grundwasser eintauchen oder bei denen Grundwasser freigelegt wird, sind vor der Ausführung wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Gegebenenfalls ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen, die gemäß § 37 Wassergesetz von Baden Württemberg dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz anzuzeigen ist.

Bauwerke oder Bauwerksteile, die im Grundwasser zu liegen kommen, sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

02.2 Bodenschutz

Die mit dem Bebauungsplan überbauten Flächen befinden sich teilweise im Bereich des ehemaligen Tontaubenschießplatzes der „Nellingen Barracks“. Durch den gutachterlich begleiteten oberflächennahen Bodenaustausch ist der Planbereich als saniert zu betrachten. Durch die bekannte Vornutzung kann trotz erfolgter Sanierung aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei Aushubarbeiten z.B. im Zusammenhang mit alten (Ab-) Wasserleitungen Verunreinigungen freigelegt werden, die weitergehende Maßnahmen erfordern.

Bei offenkundigen Anhaltspunkten für eine schädliche Bodenveränderung besteht für den Grundstückseigentümer eine Mitteilungspflicht gemäß § 3 Abs. 1 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes vom 09.12.2004. In diesem Fall ist die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - Herrn Weith Tel. 0711/3902-2493, Fax. 0711/39632-2493 - abzustimmen.

03. Nutzung von Niederschlagswasser, Anzeigepflicht gem. Trinkwasserverordnung

Hinsichtlich der geplanten Nutzung von Regenwasser aus Niederschlagsrückhalteinrichtungen (Zisternen) wird auf die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung von 2001 (Nutzung einer Wasseranlage mit Nichttrinkwasserqualität) hingewiesen. Das Anzeigeformular ist über das Internetportal des Landkreises Esslingen oder über das örtliche Rathaus zu beziehen und ausgefüllt beim Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen einzureichen.

04. Unterirdische Leitungen
Entfallende vorhandene Wasserleitungen oder Kanäle aus dem US-Bestand mit einem Durchmesser größer als 250 mm sind mit geeigneten Materialien (Zementsuspension, Dämmmaterial etc.) zu verfüllen, um spätere Setzungsschäden zu vermeiden.
 05. Geologie
Bei der Planung von Bauvorhaben sind gegebenenfalls Bodenuntersuchungen erforderlich. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg weist darauf hin, dass Ostfildern in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) liegt.
 06. Fund von Kulturdenkmälern (Bodendenkmälern)
Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verpflichtet, bei der Durchführung des Bauvorhabens entdeckte Anlagen oder Gegenstände, bei denen ein Interesse des Denkmalschutzes vermutet werden kann, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Ostfildern (Fachbereich 3 – Bereich Baurecht) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten.
 07. Müllanlagen
Müllbehälterstandorte sind in die Bauwerke integriert oder als Gemeinschaftsanlagen auszuführen. (vgl. hierzu Ziff. 02.1 der örtlichen Bauvorschriften)
 08. Straßenbeleuchtung
Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
 09. Grundstücksgrenzen
Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.
-
09. **Beipläne, Planungsgrundlagen, Gutachten und Untersuchungen**
Zu diesem Bebauungsplan gehören:
 - 09.1 Ausgleichsprogramm (Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) für den Scharnhäuser Park (Gesamtprogramm) des Büros Planung und Umwelt Dr. Koch, Stuttgart, November 1995
 - 09.2 Grünordnungsplan mit Bilanzierung und Ausgleichskonzept (Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, sowie erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zum Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, Teil 8“ des Büros Gänßle und Hehr, Esslingen, mit Erläuterungsbericht, tabellarischer Übersicht der Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Fortschreibung der Gesamtausgleichsbilanz (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkataster) Scharnhäuser Park vom 26.07.2005
(Anm.: Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet)
 - 09.3 Altlastenerkundung der ehemaligen US-Kaserne, Ergebnisse und Handlungsempfehlungen des Ing. Büros Dr. Hafner und Partner, Stuttgart, bestehend aus:

Gutachten IB BWU vom 31. 03. 1992, „Gefahrverdachtserkundung auf dem Gelände der US-Kaserne Nellingen“

Gutachten IB Dr. G. Hafner vom 20. 01. 1995, 1. Teilgutachten: Untersuchung des Bodens

Gutachten IB Dr. G. Hafner vom 13. 04. 1995, 2. Teilgutachten: Untersuchung des Grundwassers

Gutachten IB Dr. G. Hafner vom 18. 08. 1995, 3. Teilgutachten: Eingrenzung und zusätzliche Verdachtsflächen

Gutachten IB Dr. G. Hafner vom 17. 11. 1995, 4. Teilgutachten: Abschließende Eingrenzung sowie

Dokumentation der Sanierungsmaßnahmen (Langversion) vom 31.12.1996

Festlegung von „Maßnahmenbereichen“ und „Freibereichen“ bzgl. gasförmigem Benzol im Porenraum der Bodenmatrix (gem. Forderung des Landratsamts Esslingen v.18.01.2005) vom 16.03.2005

- 09.4 Geotechnisches Gutachten über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Baugebiet "Scharnhauser Park" des Büros Prof. Dr. Ing. E. Veas und Partner, Leinfelden-Echterdingen, vom 07.07.1994/31.07.1994
- 09.5 Studie Gesamtkonzept Regenwasserableitung für das Baugebiet "Scharnhauser Park" des Ateliers Dreiseitl, Überlingen, Mai 1995 sowie Entwurf und Dimensionierung des Ableitungssystems, Pläne vom 24.03. 1997/16.07.1999
- 09.6 Untersuchungen/Nachweise der Schalleinwirkungen auf das Gebiet, bestehend aus:
- Fluglärmkonturenkarte des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, vom 06. 09.1993
 - Gutachten 2366-6: Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen zum Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 6“ des IB Kurz und Fischer, Winnenden, vom 13.03.2000 (Anm.: das Gutachten wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Scharnhauser Park, Teil 6“ erstellt, die Empfehlungen für die Theodor-Rothschild-Straße sind jedoch auf deren gesamten Verlauf übertragbar).
 - Bericht 4610: Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen bei der geplanten Wohnbebauung Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 8“ durch den geplanten „KinderAktivHof“ am Pavillon der „Bürgergärten“ des IB Kurz und Fischer, Winnenden, vom 24.06.2003
- 09.7 Städtebauliche Essentials (Kurzfassung der städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich westlich der Landschaftstreppe), Büro Janson und Wolfrum, Stuttgart, September 1997, überarbeitet und ergänzt 2002

Aufgestellt:

Ostfildern, den 30.03.2010

Fachbereich 3 – Planung, Ja/Ra

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

- 01 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)
- 01.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle Gebäude grundsätzlich mit Flachdach oder mit flach geneigtem Dach (maximale Neigung 3°), zu errichten (Dachbegrünung s. Ziffer C 07.2 des Bebauungsplanes).
- 01.2 Werden Gebäudedachüberstände vorgesehen, so sind diese so auszubilden, dass sie sich nach außen verjüngen und die Höhe des Dachrandes außen nicht mehr als 15 cm beträgt.
- 01.3 Die Farbgestaltung der Gebäudefassaden ist mit der Baurechtsbehörde, Fachbereich 3 – Planung der Stadt Ostfildern, abzustimmen.
- 02 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) 3. LBO)
- 02.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO - bezgl. der allgemeinen Zulässigkeit im Plangebiet vgl. Ziff. C 04.2 des Textteils zum Bebauungsplan - sowie bauordnungsrechtlich verfahrensfreie 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 der Baurechtsbehörde, Fachbereich 3 - Planung der Stadt Ostfildern, abzustimmen.
Müllbehälterstandplätze – soweit sie nicht in die Gebäude einbezogen sind - sind durch geeignete Sichtblenden, wie z.B. berankte Pergolen oder Hecken, gegen Einsicht von der Straße und gegen übermäßige Sonneneinstrahlung abzuschirmen.
- 02.2 Die im Plan entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze zur Terrassierung des Geländes festgesetzten Stützmauern (Maueroberkanten in Abhängigkeit vom Geländeverlauf maximal 2,00 m über angrenzendem Straßenniveau) sind - quartiersweise einheitlich - entweder in Sichtbeton oder gemauertem Betonwerkstein auszuführen. Geländeabböschungen (statt Stützmauern) sind nicht zulässig. Die Stützmauern können in ihrem Verlauf durch Grundstückszufahrten (ausschließlich an den im Plan bezeichneten Stellen, vgl. Ziffer C 06 des Textteils zum Bebauungsplan) oder Hauszugänge unterbrochen sein.
In die, oberhalb der Mauerkrone, als räumlicher Abschluss und Einfriedigung festgesetzten Heckenpflanzungen (Heckenart entspr. Ziffer C 10.3 des Bebauungsplanes: Hainbuche – *Carpinus betulus*) kann als Absturzsicherung während der Aufwuchsphase ein Maschendrahtzaun integriert werden.
- 02.3 In Ergänzung zu den im Bebauungsplan als Pflanzgebot festgesetzten Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind auch in den übrigen Bereichen, als Einfriedigung und räumliche Trennung zwischen benachbarten (Teil)-Grundstücken,

ausschließlich max. 1,40 m hohe, geschnittene Hecken (Heckenart: Hainbuche – Carpinus betulus) zulässig.

- 02.4 Die Ableitungselemente der Oberflächenentwässerung (vgl. Ziffern C 07.1 und 08 des Textteils zum Bebauungsplan) sind, soweit eine Ableitung des Wassers auf benachbarte Baugrundstücke erfolgt, aus technischen Gründen sowohl bei den durchleitenden, als auch bei den die Wässer übernehmenden Grundstücken, 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 und auf den Gebäudedächern zulässig.

- 04 Freileitungen (§ 74 (1) 5. LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 30.03.2010

Fachbereich 3 - Planung, Ja/Ra

BEBAUUNGSPLAN

„Scharnhauser Park Teil 8, 1. Änderung“

Planbereich N 84
Gemarkung Nellingen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Allgemeine Erläuterungen:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Scharnhauser Park Teil 8, 1. Änderung“ wurde am 30.09.2009 in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat der Stadt Ostfildern gefasst.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Teilbereich des seit Oktober 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Scharnhauser Park, Teil 8“ neu überplant. Die Änderung wird erforderlich, weil sich die Baukonzeption für diesen Teilbereich geändert hat.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich ein einzelnes Baufeld mit der Flächengröße von 5011 qm (0,5 ha), angrenzende Bereiche werden nicht erneut überplant.

Die Erschließungsanlage für den Bereich wurde bereits durch den o. g. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 8“ planerisch definiert und ist weitgehend hergestellt. In sie wird nicht erneut eingegriffen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange:

Für die Gesamtmaßnahme Scharnhauser Park sind die Umweltbelange in verschiedensten Untersuchungen und Gutachten detailliert dargestellt worden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden auf der Ebene der jeweiligen Teilbauungspläne naturschutzfachlich bilanziert und – soweit sich Defizite ergaben – im Zuge eines Gesamtausgleichsprogramms für den Scharnhauser Park ausgeglichen.

Die Bilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Scharnhauser Park, Teil 8“ wurde am 26.07.2005 durch das Büro Gänßle + Hehr, Esslingen, erstellt. Ein dabei errechnetes Defizit von 3,07 ha aus den Schutzgütern Arten- und Lebensgemeinschaften (2,60 ha) und Boden (0,47 ha) konnte durch einen Ausgleichsüberhang aus dem Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 7/11“ ausgeglichen werden.

Durch das Bebauungsplanänderungsverfahren „Scharnhauser Park, Teil 8, 1. Änderung“, das lediglich eine veränderte Baukonzeption für ein einzelnes Baugrundstück ohne Ausweitung der Nutzungsziffern oder sonstige relevante Eingriffe in die Schutzgü-

ter zum Gegenstand hat, ergibt sich - gegenüber der Ursprungsplanung - kein weitergehender Eingriffstatbestand. Somit ist eine naturschutzfachliche Neubilanzierung für das Plangebiet nicht erforderlich.

Gleiches gilt bezüglich der Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, weswegen auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan in Übereinstimmung mit der Auffassung der zuständigen Fachbehörde (LRA Esslingen - vgl. Schreiben vom 18.11.2009) verzichtet werden konnte.

Trotzdem gelten für das Plangebiet z. B. bezüglich reduzierter Flächenversiegelung, getrennter Regenwasserableitung, effizienter Gebäudeheizung und -dämmung, Nutzung solarer Wärmegevinne etc. - Themen, die jeweils in entsprechenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag finden - selbstverständlich dieselben hohen ökologischen Standards wie in allen anderen Teilgebieten des Stadtteils Scharnhauser Park.

Ob die (aufgrund längeren Brachliegens) zwischenzeitlich eingetretene Verbuschung des Areals zu Verbotstatbeständen im Sinne des Artenschutzrechts geführt haben könnte, bzw. wie solchen ggf. abgeholfen werden kann, wird noch vor Umsetzung der Planung ermittelt.

Damit ist der erforderlichen Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planung aus Sicht des Planungsträgers Genüge getan.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit einer Planauslage beim Fachbereich 3 / Planung vom 19.10.2009 bis 19.11.2009 durchgeführt. Außerdem hat am 20.10.2009 eine öffentliche Versammlung zur Erörterung der Planung mit Vertretern der Verwaltung stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie der Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.02.2010 bis 22.03.2010 beim Fachbereich 3 / Planung der Stadt Ostfildern gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

A. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind zahlreiche Stellungnahmen von Bürgern eingegangen, die sich jedoch in ihrer Mehrzahl nicht auf einzelne Teilaspekte der Planung bezogen und/oder Anregungen zu deren Weiterentwicklung vorbrachten, sondern diese in vollem Umfang ablehnten.

Da aufgrund ihres Umfangs eine erneute Auflistung und/oder verkürzte Darstellung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Zuge dieser zusammenfassenden Erklärung nicht möglich ist, wird bezüglich deren Aufbereitung für die Abwägung des Gemeinderats durch die Verwaltung auf die Inhalte der Vorlagen 15/2010 und 52/2010 verwiesen.

B. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

Regierungspräsidium Stuttgart
Verband Region Stuttgart
Innenministerium Baden-Württemberg
Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg
Landratsamt Esslingen
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden – soweit sie zu beachten waren - in die Planung eingearbeitet; die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Hinweise, die sich auf die Bauausführung der Hochbauten bezogen, wurden an die hierfür Verantwortlichen weitergeleitet.

4. Abwägung von Alternativen:

Der Geltungsbereich ist Teil der Gesamtmaßnahme Scharnhauser Park, die entsprechend den Grundsätzen der Regionalplanung, möglichst viele Wohneinheiten entlang der Linien des öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren, geplant wurde. Die Gesamtbilanz dieser Konzeption hat zum Inhalt, dass die ökologischen Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen sind.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Teilbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant, der dieses Areal auch zuvor schon planungsrechtlich als Wohnbaufläche definiert hatte.

Vor diesem Hintergrund wird festgestellt, dass für die Planung keine grundlegenden, ggf. an anderer Stelle zu verortenden, Alternativen zur Verfügung standen. Der Abwägung möglicher Alternativen ist damit Genüge getan.

Aufgestellt :

Ostfildern, den 30.03.2010

Fachbereich 3 – Planung, Ja/Ra

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

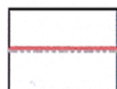
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



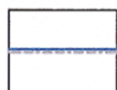
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

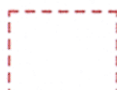
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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



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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Gau = Fläche für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), NA = Fläche für die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

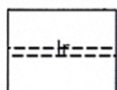


Pflanzgebot für Hecken
(zulässige Heckenarten s. Textteil und Grünordnungsplan)

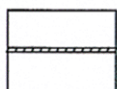
4. Sonstige Planzeichen



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



Leitungsrecht zur Durchleitung von Oberflächenwasser zugunsten privater Dritter (s. auch Textteil Ziff. C 08 und örtl. Bauvorschriften)



Erstellung von Stützmauern
(s. örtliche Bauvorschriften Ziff. 02.3)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 30.09.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2009 in der Stadtrundschau Ostfildern ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.02.2010 bis einschließlich 22.03.2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.02.2010 in der Stadtrundschau Ostfildern ortsüblich bekannt gemacht.
- 3 Der Gemeinderat hat gemäß § 10 (1) BauGB am 05.05.2010 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- 4 Am 20.05.2010 wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dass dieser Bebauungsplan beschlossen worden ist. Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.