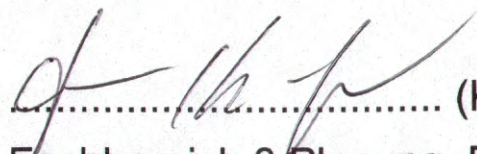


BEBAUUNGSPLAN
"EHEMALIGE JUSTINUS-KERNER-SCHULE"
GEMARKUNG RUIT

M.=1:500

GEFERTIGT:

Ostfildern, den 30.07.2019

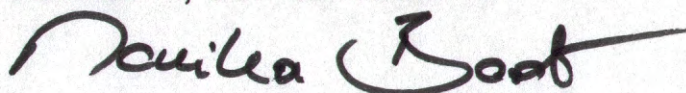


(Karl-Josef Jansen)

Fachbereich 3 Planung, Baurecht

AUSGEFERTIGT:

Ostfildern, den 02.08.2019



(Monika Bader)

Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN
„Ehemalige Justinus-Kerner-Schule“

GEMARKUNG RUIT

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, 3634).
- 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 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) sowie
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- 1.1 Im urbanen Gebiet MU sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende in § 6a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 1.2 Im urbanen Gebiet MU sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende in § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

- 1.3 Im urbanen Gebiet MU wird gemäß § 6a (4) BauNVO festgesetzt, dass mindestens 100 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.
- 1.4 Im urbanen Gebiet MU sind gemäß § 1 (9) BauNVO folgende baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig: Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl § 16 (2) BauNVO

- 02.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im urbanen Gebiet MU auf 0,2 festgesetzt.
- 02.2 Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen erhöht sich gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7.
- 02.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im urbanen Gebiet MU auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Angabe der Gebäudehöhe bezogen auf Meereshöhe (Höhen ü. NN) als Höchstmaß festgesetzt (siehe Planeintrag im jeweiligen Baufenster).

Der obere Bezugspunkt wird festgelegt als oberer Abschluss der Dachfläche (Attika).

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 (1), (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Flächen, die innerhalb der Baugrundstücke durch Baulinien und/oder Baugrenzen abgegrenzt (umschlossen) sind. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für die Anlage von ebenerdigen, offenen Terrassen im direkten Anschluss an Wohngebäude und nur in den dafür im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB, §12 BauNVO, §14 (1) BauNVO

3.1 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze (St) sowie Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) sind auch Fahrradabstell- und Technikräume sowie Müllbehälterstandorte zulässig.

- 3.2 Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) zu den unter oder teilweise unter der Geländeoberfläche liegenden Garagen sind an den im Plan bezeichneten Stellen unzulässig.
- 3.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind bauordnungsrechtlich notwendige Spielplätze und offene Fahrradabstellanlagen.

- 3.4 Nebenanlagen zur Solarenergienutzung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur Höhe des oberen Abschlusses der Dachfläche (Attika) zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr.20 BauGB, § 9 (1) Nr.25 BauGB

4.1 Pflanzgebot

Die im Plan festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierbei sind Bäume mit Stammumfang 18-20cm, gemessen in 1m Höhe gemäß Pflanzliste (s.4.3) zu verwenden.

Für Hecken sind ausschließlich geschnittene Hecken der Heckenart Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Buche (*Fagus sylvatica*) zu verwenden.

Im gesamten Plangebiet sind Koniferen, Kirschlorbeer und Bambus ausgeschlossen.

4.2 Erhaltungsgebot

Die im Plan festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen, hierbei sind Pflanzen gemäß Pflanzliste (s.4.3) zu verwenden.

4.3 Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung (mDB), StU 18-20cm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	
Zierkirsche	<i>Prunus serrulata</i> Amonogawa	Hochstamm
Apfel, Pflaume /Zwetschge, Kirsche, Mirabelle, Birne	<i>Malus, Prunus</i>	

4.4 Dachbegrünung

Die Gebäudedächer (Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad), mit Ausnahme von Glasdächern und Oberlichtern, sind mit einer mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken. Im Gesamtaufbau ist eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche nachzuweisen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

E. HINWEISE

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.

Bei größerem Zutritt von Sickerwasser in Baugruben ist die wasserrechtliche Behörde (Landratsamt Esslingen) zu informieren.

Drainagewasser soll grundsätzlich nicht versickert oder an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Erkundungsarbeiten bedürfen gemäß § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Esslingen. Wenn die Aufschlüsse ins Grundwasser reichen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei unvorhergesehener Erschließung von Grundwasser sind gemäß §43 Absatz 6 WG die Bauarbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einzustellen. Es ist dann unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu verständigen und ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2. Bodenschutz

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

Bei Belassen von Auffüllungen sollten Untergeschosse gasdicht ausgeführt werden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

3. Denkmalschutz

Bei Auffindung von Bodenfunden ist unverzüglich das Landesdenkmalamt oder die untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Ostfildern zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

5. Artenschutz

Es liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vor (GöG 15.08.2017). Im Zuge der Kontrolluntersuchung im Rahmen des Abrisses der ehemaligen Justinus-Kerner-Schule wurden Habitatpotenziale für Vögel und Fledermäuse nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung (Gehölze, Gebäude) auf Mitte September bis Ende Februar zur Umgehung einer Tötung (§44 (1) 1 BNatSchG) im Falle der Vögel.

Bei Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen steht der §44 BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegen.

6. Zur Pflege von Bäumen und Sträuchern wird auf die anerkannten Regeln der Bautechnik, insb. auf die ZTV Baumpflege verwiesen.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Arietenkalk-Formation bzw. der Angulatensandstein-Formation erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Gesteine der Arietenkalk-Formation sind ölschieferhaltig. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefergesteine können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Es wird empfohlen, die oberirdischen Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten.

Aufgestellt: 07.06.2019
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 Planung

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„EHEMALIGE JUSTINUS-KERNER-SCHULE“

GEMARKUNG RUIT

SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen dieser Satzung

- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. Festsetzungen

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich Flachdächer mit max. Dachneigung von fünf Grad zulässig.

1.2 Gebäudefassaden

Die Außenwände der Gebäude sind aus rot bis rotbraunem Klinker herzustellen.

1.3 Dachaufbauten, Solarenergiesysteme

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Solarenergiesysteme sind auf Dachflächen nur parallel zur Ebene der Dachhaut zulässig. Sie dürfen nicht über die Attika hinausragen.

2. Anforderungen an Werbeanlagen, Schaufenster (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone und ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses gestattet. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen an, über oder auf der Dachfläche sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie freistehende Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben und Logos zulässig. Die Höhe der Einzelbuchstaben darf nicht höher als 40cm sein. Die gesamte Länge der an der Wandfläche

angebrachten Werbeanlagen pro Fassade darf 2/3 der betroffenen Fassadenbreite nicht überschreiten.

3. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen, der Freiflächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur Hecken der Heckenart Hainbuche oder Buche zu verwenden. Die Höhe der Hecken darf 1,40 m nicht überschreiten.

Als mobile Überdachungen sind Pavillons und Zelte nicht zulässig. Sonnenschirme bei Gaststätten und Cafés sind nur zulässig, wenn sie unifarbene weiß oder beige, aus Stoff und ohne Werbeaufdruck sind. Pro Betrieb ist nur ein Schirmtyp bezüglich Form, Farbe, Material, und Größe zu verwenden.

Freiflächen, soweit sie nicht für Zugänge, Terrassen oder als Spielfläche genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

4. Freileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Aufgestellt:
Ostfildern, den 07.06.2019
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3, Planung