

Stadt Ostfildern  
Kreis Esslingen

# Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RUIT-Teil 1

Planbereich R 32-33  
Gemarkung Ruit

Gefertigt:  
Ostfildern, den 10.3.2005  
Fachbereich 3, Planung



Ausgefertigt:  
Ostfildern, den 18.05.2006  
Der Beigeordnete für die Bauverwaltung

Fahrtaender  
1. Bürgermeister

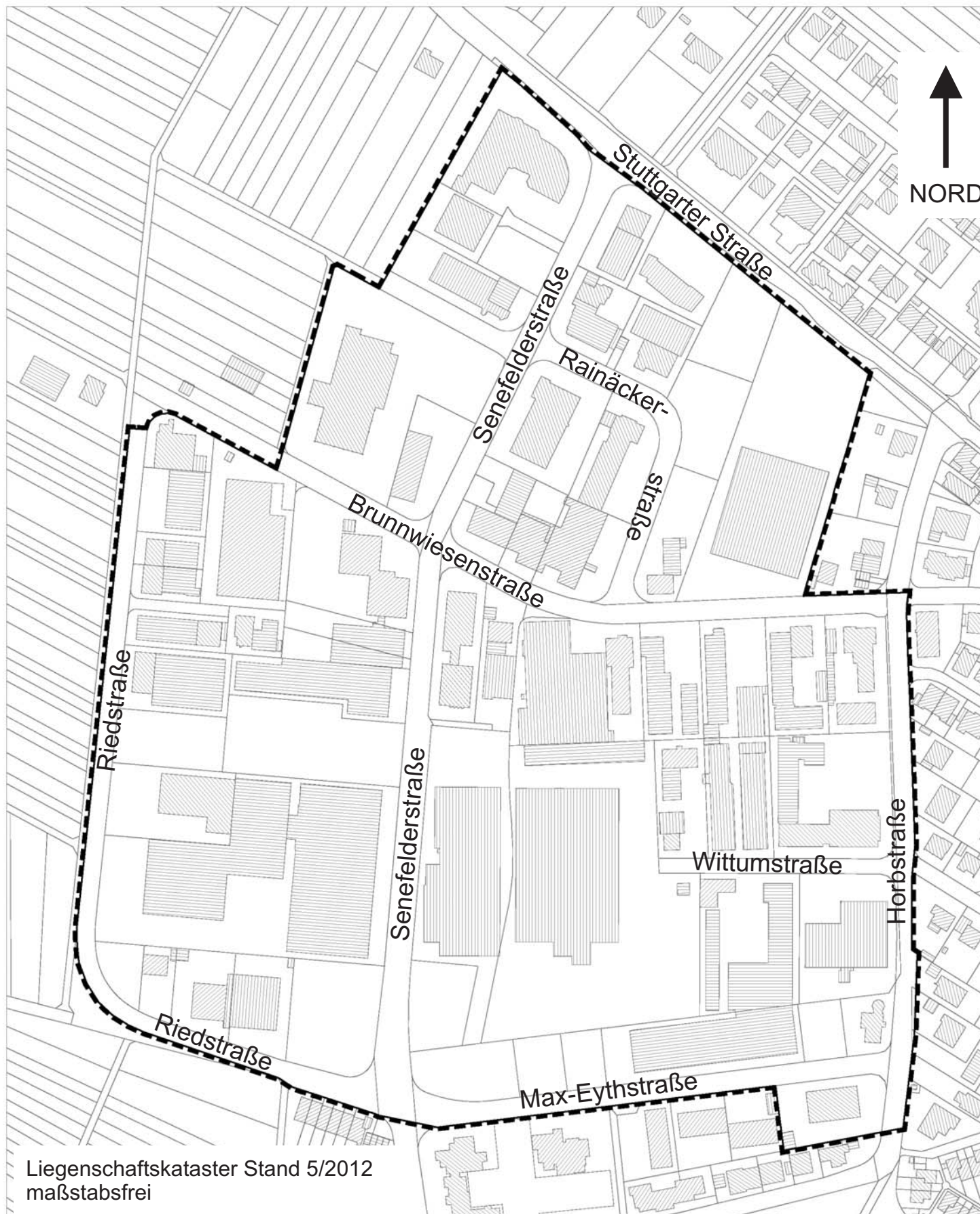


In einem Bereich dieses Bebauungsplans gilt gleichzeitig der Textbebauungsplan:

## Einzelhandel – Gewerbegebiet Ruit

Dieser Bebauungsplan ist seit 18.09.2014 rechtsgültig.

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



**Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET RUIT - Teil 1“**

Planbereich R 32 - 33

Gemarkung Ruit

**TEXTTEIL**

**A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

- \* Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I.S.2414),
- \* das Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsänderungsrichtlinie der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.7.2001 (BGBl. S. 1950),
- \* 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 (BGBl. I 01 S.58),
- \* die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

**B. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche rechtsverbindliche 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 den als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Bereichen des Bebauungsplanes sind Tankstellen nach § 6 (2) 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 6 (2) 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
- 01.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind die in § 8 BauNVO genannten Nutzungsarten weiter eingeschränkt. Es sind nur Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

**02. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich jeweils auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.

**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)

Im Plangebiet ist die Errichtung von Carports und oberirdischen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **05. Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

In den Gebieten an der Stuttgarter Straße darf die gesamte Breite der Zufahrten eines Betriebsgrundstücks (Ein- und Ausfahrten einschließlich Stellplätze) entlang der Straßenfront nicht mehr als 8m betragen.

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

- 06.1 Die Flachdächer und flachgeneigten Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken sowie mit einer standortgemäßen Ansaat zu versehen. Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/m<sup>2</sup> Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss mindestens 80 % der Gesamtdachfläche betragen.
- 06.2 Das Regenwasser der Dachflächen ist im Falle einer Ausführung als Sheddach als Brauchwasser zu verwenden oder in private Retentionsflächen einzuleiten. Vor der Errichtung von Muldenrigolen sind die Flächen auf Altlastenverdacht zu untersuchen.  
Für eine sukzessive Reduzierung (allmähliche Entleerung) des Speicherinhalts ist zu sorgen, so dass das Rückhaltevolumen für ein erneutes Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Die Wiederverwendung und / oder Ableitung des Oberflächenwassers ist mit dem Fachbereich IV- Freiflächenmanagement der Stadt Ostfildern abzustimmen.
- 06.3 Tiefgaragenübergrünungen sind mit mindestens 50 cm Bodenüberdeckung auszuführen und zu bepflanzen.

#### **07. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25 BauGB)

- 07.1 Auf jedem Baugrundstück GEe/ GE muss je 400 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum gepflanzt werden.  
Der Stammumfang muss mindestens 20 cm in 1 m Höhe betragen.  
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 07.2 Soweit durch Planeintrag ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt ist, sind hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang bei der Pflanzung von mindestens 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen, zu schützen und zu pflegen.  
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 07.3 Hecken sind ausschließlich geschnitten, zwischen 1,2 m und 2,0 m hoch, in heimischen Arten zulässig.
- 07.4 Koniferen (Nadelgehölze) sind in allen Formen von Bepflanzungen ausgeschlossen.

#### **08. 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, sowie für Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung, 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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart in dem Bereich um den Flughafenbezugspunkt, in dem gemäß § 13 LuftVG zustimmungsfreie Bauhöhen von maximal 440 m über NN festgesetzt sind.

Werden diese Höhen durch die Bebauung bzw. durch Aufstellung von Baugeräten überschritten, so ist eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG erforderlich.

Das Plangebiet liegt nach der Fluglärmkonturenkarte des Flughafens Stuttgart außerhalb des Lärmschutzbereichs nach FluglärmG für den Flughafen Stuttgart sowie außerhalb des Bereichs, für den aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen besondere Maßnahmen zu treffen sind.

## E Hinweise

### 01. Bauvorlagen

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

### 02. Grundwasserschutz, Bodenschutz, Denkmalschutz

#### 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 Bodenschutz

##### Allgemeines

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zahlreiche Flächen, bei denen auf Grund der Vornutzung schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden können bzw. in Einzelfällen bekannt sind. Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen und zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen, damit das Bodenschutz- und Altlastenkataster fortgeschrieben werden kann. Bei Baumaßnahmen oder Umnutzungen ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

##### Einzelne Flurstücke

##### I Ergebnis der „historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“

Nach der „historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ (siehe 03.1), besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei folgenden Flächen im Plangebiet Verdacht auf Altlasten (Bereiche der Kategorie „Belassen auf Wiedervorlage“):

- Ehem. Leuchtstoffröhrenfabrik Jung, Brunnwiesenstraße 8, Flst. 1592/3  
Objekt- Nr. 01414, lfd. Nr. 109,
- Ehem. EV- Tankstelle Hoerz, Rainäckerstraße 7, Flst. 1588  
Objekt- Nr. 01423, lfd. Nr. 128,
- Ehem. Autoreparaturwerkstatt Müller, Senefelder Straße 1, Flst. 1578  
Objekt- Nr. 01429, lfd. Nr. 136,
- Stuttgarter Straße 61, Tankstelle, Flst. 1579
- Senefelder Straße 13, Obj.Nr. 4439

##### II Betriebe mit branchenbedingtem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen

- Rainäckerstraße 12, Metallbau, Flst. 1585
- Brunnwiesenstraße 14, Malergeschäft, Flst. 1589
- Senefelder Straße 9, Druckvorlagen, Flst. 1586
- Senefelder Straße 10, Schreinerei, Flst. 1567
- Senefelder Straße 12, Verlags- und Druckhaus, Flst. 1344/1

02.3 Denkmalschutz

Bei Auffindung von Bodenfunden ist unverzüglich das Landesdenkmalamt oder die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

03. Beipläne, Planungsgrundlagen, Gutachten und Untersuchungen

- 03.1 „Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ vom Büro Weber Ingenieure GmbH, Pforzheim, vom April 1996, für den Landkreis Esslingen

Aufgestellt :

Ostfildern, den 10.3.2005/28.6.2005

Fachbereich III- Planung Ja/RB

Stadt Ostfildern  
Kreis Esslingen

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ruit - Teil 1“**

### **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Planbereich R 32 - 33

Gemarkung Ruit

#### **01. Äußere Gestaltung**

(§ 74 (1) 1 LBO)

Satellitenempfangsanlagen sind in der Schutzzone (siehe 02.2) nur auf den Dächern zulässig.

#### **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 10.3.2005 schraffiert gekennzeichnet.

**Schutzzone** (Bereich an der Stuttgarter Straße).

Innerhalb dieser Zone sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf an einer baulichen Anlage max. 10% dieser Gebäudefassadenfläche betragen.

Die Werbeanlagen selbst dürfen eine max. Höhe von 1,80m und eine max. Fläche von 10m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **03. Freileitungen**

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

04.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze (Vorgärten) sind, soweit sie nicht für Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden, zu begrünen.

04.2 Die Grundstücke sind in Richtung des öffentlichen Raumes mit Hecken einzufrieden. Diese dürfen auf der dem jeweiligen Baugrundstück zugewandten Seite mit Drahtzäunen kombiniert werden. Die Höhe von Einfriedungen darf die Höhe von 1,2m nicht unterschreiten und die Höhe von max. 2,0m nicht überschreiten.

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

Aufgestellt :

Ostfildern, den 10.3.2005

Fachbereich III- Planung Ja/RB