

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

## **BEBAUUNGSPLAN „GESCHÄFTSBEREICH NELLINGEN, HINDENBURG-/ ESSLINGER STRASSE“**

Gemarkung Nellingen

### **TEXTTEIL**

#### **A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

- \* Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- \* 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 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- \* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- \* die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

#### **B. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

- 01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1-15 BauNVO):
  - 01.1 In den urbanen Gebieten MU sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 6a (2) Nr. 5 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
  - 01.2 In den urbanen Gebieten MU sind gemäß § 1 (9) BauNVO folgende im Sinne des § 6a (2) Nr. 4 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig: Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.
  - 01.3 In den urbanen Gebieten MU (A) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 1: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Nr. 2: Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 01.4 In den urbanen Gebieten MU (B) sind die nach § 6a (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 (7) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig, nicht jedoch in Erdgeschossen von Gebäuden.  
Die gemäß § 6a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

02. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 02.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und im Falle genehmigungspflichtiger Änderungen an bestehenden Gebäuden sind in den Urbanen Gebieten MU im Falle zulässiger Wohnnutzung an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude öffentbare Fenster unzulässig.  
Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens nachgewiesen wird, dass durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Glasfassaden oder vergleichbare Maßnahmen, im belüfteten Zustand gewährleistet wird, dass mit der Maßnahme vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 der Beurteilungsspiegel des Verkehrslärms den gebietsspezifischen Orientierungswert nicht überschreitet.
- 02.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit Wohnnutzung sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 gemäß den jeweils zu erwartenden Lärmpegelbereichen auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.  
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- 02.3 Zusätzlich wird für Gebäude mit Wohnnutzung in den Urbanen Gebieten MU für Aufenthaltsräume der Einbau von schallgedämmten Lüftern festgesetzt.  
Für Schlafräume aller Fassadenausrichtungen ist die Belüftung zu sichern und zwar  
- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen oder  
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrs- und Fluglärm.

## C. Hinweise

01. Hinweise zu Belangen des Verkehrsflughafens Stuttgart und zu Erfordernissen des Bau- und Fluglärmschutzes:  
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart, luftrechtliche Belange sind jedoch nicht berührt.  
Bei Überschreitung einer Bebauungshöhe von 400,00 m über NN ist vorab die Zustimmung der Luftfahrtbehörde nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG einzuholen. Beim Aufstellen von Baugeräten, die in die Höhe ragen, ist in jedem Fall dafür die Zustimmung der Luftfahrtbehörde mit einer zeitlichen Vorlaufzeit von 4 Wochen zu beantragen.  
Außerdem ist über das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) zu prüfen, ob zivile Flugsicherungsanlagen durch Baulichkeiten (es kann sich hierbei auch um großflächige Werbeanlagen handeln) beeinträchtigt werden und ob es einer Entscheidung nach § 18 a LuftVG bedarf.  
Die Flughafen Stuttgart GmbH weist darauf hin, dass mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen ist.

02. Geotechnik:

Das Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obtususton-Formation, die von Lösslehm überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Arietenkalk-Formation an. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer 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.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

06.05./20.10.2021

Stadt Ostfildern

Fachbereich 3 - Planung