

Bebauungsplan "Nördlich der Kaiserstraße, Teil 2"

Bebauungsplanentwurf

Anlage 2 zu Vorlage 154/2024



1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA

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)

3. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietstyp m. Nummer	Bauweise
Gebäudehöhe/Traufhöhe als Höchstmaß	Dachform u. Dachneigung

WA	a
TH max. 6.70 m	SD, 35°-45°

Gemarkung Nellingen
Datengrundlage: ALKIS, Stand April 2023
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20

Stadt Ostfildern, Fachbereich 3-Planung
22.12.2023/09.10.2024, M 1:1000

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„NÖRDLICH DER KAISERSTRASSE, TEIL 2“

GEMARKUNG NELLINGEN

TEXTTEIL

(ENTWURF)

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- * das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- * die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- * die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist
- * die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- * die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
 - 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die in § 4 (3) BauNVO beschriebenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16–21 BauNVO)

2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird die zulässige Traufhöhe von Gebäuden gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf maximal 6,7 m über Bezugsniveau festgesetzt.

Bezugsniveau ist die fertiggestellte Oberkante der einem Gebäude jeweils nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsanlage, als rechnerischer Mittelwert der an den einzelnen Gebäudeecken vorliegenden Niveaus. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die zulässigen Traufhöhen je Gebäudeeinheit separat zu ermitteln.

2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geplanter Gebäude ist auf das Niveau der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsanlage als rechnerischer Mittelwert der an den Gebäudeecken vorliegenden Niveaus zu beziehen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die zulässigen EFH-Niveaus je Gebäudeeinheit separat zu ermitteln. Abweichungen zu den auf diese Weise ermittelten Niveaus sind innerhalb des folgenden Rahmens zulässig:

Überschreitung um max. 0,3 m, Unterschreitung um max. 0,5 m.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA können Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wahlweise senkrecht oder parallel zu den angrenzenden Erschließungsstraßen errichtet werden. Die Mischung beider Formen der Gebäudestellung (in Form eines Aneinanderbauens senkrecht und parallel zur Straße stehender Gebäude/Gebäudeteile) ist jedoch nicht zulässig.

3.2 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine von der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO dahingehend abweichende Bauweise festgesetzt, dass bei Parallelstellung der Gebäude zur Straße gemeinsamer Grenzbau als Ausnahme zugelassen werden kann, während bei Senkrechtstellung der Gebäude die offene Bauweise (Einzelbaukörper mit seitlichen Grenzabständen) zu beachten ist.

Die zulässige Längenausdehnung von Gebäuden innerhalb der abweichenden Bauweise ist auf max. 25,0 m beschränkt, die zulässige Gebäudebreite innerhalb der offenen Bauweise auf max. 12,5 m.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch die Festsetzung einer Baulinie an der Kaiserstraße, Baugrenzen entlang der Moltke- und der Otto-Schuster-Straße sowie durch eine in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebäudestellung (vgl. Ziff. 3.2) festgelegten Bebauungstiefe bestimmt.

4.2 Auf die gemäß § 23 (2) BauNVO entlang der Kaiserstraße festgesetzte Baulinie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4.3 Die gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4.4 Die zulässige Bebauungstiefe wird gemäß § 22 (4) BauNVO in Abhängigkeit von der Gebäudestellung wie folgt festgesetzt:

- bei Senkrechtstellung zur Straße: max. 24,0 m, gemessen ab Baulinie/Baugrenze,
- bei Parallelstellung zur Straße: max. 12,5 m, gemessen ab Baulinie/Baugrenze.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
Offene Stellplätze, Garagen und Carports (=überdachte Stellplätze) sowie Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb hierfür speziell festgesetzter Flächen zulässig (erforderliche Erdüberdeckung s. Ziff. 8.3).
6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - 6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke bis zu einem Maximalmaß von 30 m³ je Nebenanlage zulässig.
 - 6.2 Innerhalb der nach Ziff. 7 festgesetzten privaten Grünfläche ist je Gartengrundstück maximal eine Nebenanlage bis zu einer Maximalgröße von 20 m³ je Nebenanlage zulässig. Terrassen, Zugangswege und sonstige befestigte Flächen sind bis zu einer Maximalgröße von 15 m² Grundfläche je Gartengrundstück zulässig.
 - 6.3 Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sind auf den Baugrundstücken zulässig, bedürfen jedoch der gestalterischen Abstimmung mit dem Fachbereich 3-Planung der Stadt Ostfildern.
7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die im Lageplan des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Sie dürfen über das in Ziff. 6.2 genannte Maß hinaus nicht weiter versiegelt werden. (Pflanzgebote und Pflanzbindungen s. Ziff. 9).
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 8.1 Im Falle von Nachverdichtungen (bauliche Erweiterungen im Bestand sowie im Falle der Neubebauung von Grundstücken) darf sich die abflusswirksame Fläche, welche in Richtung der Kläranlage entwässert wird, gegenüber dem Bestand nicht vergrößern. Sollte dies nicht vermeidbar sein, ist eine geeignete Maßnahme zur Retention von unverschmutztem Niederschlagswasser zu schaffen. Die Einleitung in die Kanalisation ist auf 10 l/s*ha zu drosseln.
Grundsätzlich ist bei einer Neuüberplanung ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser, bemessen nach DWA Arbeitsblatt 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen, 2013“, herzustellen.
 - 8.2 Soweit Flachdächer zulässig sind (Garagen und Carports), sind diese mit extensiver Dachbegrünung, Substrataufbau 8 – 12 cm, auszuführen.
 - 8.3 Private Stellplätze, Hofeinfahrten und Hauszugangswege sind in wasserdurchlässigen Belagsmaterialien herzustellen.
 - 8.4 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Außenkanten ganz oder teilweise außerhalb der aufstehenden Hauptbaukörper liegen, sind mit mind. 0,5 m Erdüberdeckung auszuführen und zu bepflanzen.
9. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu treffende bauliche Maßnahmen und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 9.1 Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen:
Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden zum Schutz der schützenswerten Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-/Schlaf-/Büroräume) vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung/in dem Beiplan Anlage 3.1 des Gutachtens 15802-01 der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.09.2024 (s. Ziff. C.14) bezeichneten Außenlärmpegel der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5. Für die Anforderungen an die Außenbauteile gilt Abschnitt 7 der DIN 4109 (2018). Von den in der Planzeichnung/in dem Beiplan Anlage 3.1 des Gutachtens dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren, bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung/in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freiere Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 23.09.2024 (Gutachten 15802-01).

9.2 Festsetzung zur Belüftung von Schlafräumen:

Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719 (11), Abschnitt 10.2, zu beachten.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 10.1 In den gemäß Ziff. 7 festgesetzten privaten Grünflächen sowie außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken ist im Zuge der Errichtung von gemäß Ziff. 6 zulässigen Nebenanlagen je ein hochstämmiger Laubbaum (StU 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bezüglich erforderlicher Baumpflegemaßnahmen wird auf die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf die ZTV Baumpflege und die DIN 18920 verwiesen.

Auswahlliste zulässiger Baumarten:

- Celtis Australis – Zürgelbaum
- Fraxinus angustifolia Raywood – Purpuresche
- Juglans nigra – Schwarznuss
- Juglans regia – Walnuss
- Quercus cerris – Zerreiche
- Quercus robur – Stieleiche
- Sophora japonica – Schnurbaum
- Acer campestre – Feldahorn
- Fraxinus ornus – Blumenesche
- Morus alba – Maulbeerbaum
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Quercus turneri – Wintergrüne Eiche
- Prunus sargentii – Jap. Kirsche (wurzelecht)
- Sorbus domestica – Speierling

- außerdem zulässig: Obstbäume, standortgerechter Sorten, als Solitärbäume (Stammumfang s.o.).
- 10.2 Die im Lageplan des Bebauungsplans mit Plansymbol gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. (Liste zulässiger Baumarten s. Ziff. 9.1).
Erforderliche Baumpflegemaßnahmen sind mit dem Fachpersonal der Stadt Ostfildern, Fachbereiche 3 (Planung) und 4 (Freiflächenmanagement), abzustimmen, auf die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf die ZTV Baumpflege und die DIN 18920 wird verwiesen. Ggf. beabsichtigte Baumfällungen sind bei den Fachbehörden der Stadt Ostfildern zu beantragen, die Notwendigkeit von Baumfällungen ist zu begründen und ggf. nachzuweisen.

C. Hinweise

01. Artenschutz:

Sofern Neubauten sowie An- und Umbauten und/oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden/Gebäudeteilen erforderlich werden, sind die artenschutzrechtlichen Belange vor der Durchführung der Baumaßnahmen fachkundig zu überprüfen. Dies gilt auch für Gehölzentnahmen.

02. Grundwasserschutz und Bodenschutz:

Aus der Umgebung des Plangebiets ist bekannt, dass trotz der vorhandenen Bebauung bereits in geschossrelevanter Tiefe mit Grundwasser gerechnet werden muss. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist daher eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bauteile, die ins Grundwasser zu liegen kommen, sind bis zu einem vom WBA zu definierenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung oder -ableitung ist unzulässig.

Sollten bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke Kaiserstraße 22, 26 und 28 (Flst-Nr. 4970/1, 4969 und 4977/1) im Altlastenkataster des Landkreises Esslingen als Altstandorte, als sog. B-Fälle gelistet sind, was so zu verstehen ist, dass im gegenwärtigen Zustand der Grundstücke kein Handlungsbedarf besteht, dieser jedoch bei nutzungsverändernden Eingriffen ggf. gegeben sein könnte und daher in diesen Fällen weiterer Abklärung mit der Behörde bedarf.

03. Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung:

Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung über das Einzugsgebiet der Kläranlage Nellingen ordnungsgemäß berücksichtigt. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz vorrangig dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Dies bedeutet zudem, abflusswirksame Flächen möglichst zu vermeiden.

Für das Plangebiet liegt eine Starkregengefahrenkarte vor. Bei Neubebauung ist diese zu beachten.

In Anbetracht zunehmender Trockenphasen im Sommer wird die Herstellung von Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder zur Brauchwassernutzung empfohlen. Bei Brauchwassernutzung sind die Vorgaben des Gesundheitsamtes zu beachten.

04. Baumpflege / Baumschutz:

Zur Pflege von Bäumen und Sträuchern wird auf die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf die ZTV Baumpflege und die DIN 18920 verwiesen.

Besonders bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sowie bei der Lagerung von Materialien aller Art, ist durch geeignete Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Bauzäune) eine Beeinträchtigung vorhandener Baumstandorte zu vermeiden.

05. Bepflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen, gebietsheimische, standortgerechte sowie gegen Klimaveränderung resiliente Gehölze zu pflanzen.

Zur Dach- und eventueller Fassadenbegrünung wird auf die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf die entsprechenden FLL-Richtlinien verwiesen.

06. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung:

Gemäß § 21 NatSchG sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- entsprechende Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdrucklampen oder LEDs)
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten
- Einsatz staubdichter Leuchten
- die Lichtpunkthöhe der Lampen sollte so gering wie möglich sein; Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung der (Verkehrs)-Sicherheit)

Für die privaten Baugrundstücke wird empfohlen, mit Bewegungsmeldern eine bedarfsgerechte Beleuchtung zu realisieren.

07. Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege:

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

08. Kampfmittelverdachtsfläche:

Die Untersuchung der RS Reutemann GmbH vom 04.04.2003 (Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombentrichtern, Gebäudeschäden und Flakstellungen

des 2. Weltkrieges) stellt den Bereich der Ortsmitte Nellingens als sog. Kampfmittelverdachtsfläche dar. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des gekennzeichneten Bereichs mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist.

09. Flächen für die Feuerwehr:

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) vorzusehen.

Gemäß dem Hinweispapier über die Leistungsfähigkeit der Feuerwehren in Baden-Württemberg des Landesfeuerwehrverbandes und des Innenministeriums (mitgetragen von den kommunalen Spitzenverbänden) gilt eine Eintreffzeit von 10 min, wenn das Hubrettungsfahrzeug für die Menschenrettung eingesetzt werden muss. Weiter heißt es, dass bei Neubauten der zweite Rettungsweg baulich hergestellt werden soll. Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

Elektrische Oberleitungen:

Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, z.B. Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten.

Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischer Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.

10. Hinweise zur Geologie/Geotechnik:

Geologische und bodenkundliche Grundlagen:

Geologie: Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie: Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Angewandte Geologie:

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe-
reich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Ingenieurgeologie: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Arietenkalk-Formation. Mit lokalen 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. In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geothermie: Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Bergbau: Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise:

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG): Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBAnzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie weitere raumbezogene Informationen können der LGRB-homepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

11. Erdmassenausgleich:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz) im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist, welches durch die zuständige Abfallrechtsbehörde geprüft wird. Grundsätzlich soll bei geplanten Bauvorhaben zu entsorgender Bodenaushub vermieden werden, indem die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, soweit möglich, vor Ort verwendet werden, z.B. zur Geländemodellierung und Rückverfüllung von Baugruben.

12. Grundstücksgrenzen:

Die Darstellung von Grundstücksgrenzen im Lageplan des Bebauungsplans hat keine Verbindlichkeit.

13. DIN- und VDI-Vorschriften:

Die DIN 4109, DIN 18005 und VDI 2719 werden im technischen Rathaus der Stadt Ostfildern, Otto-Vatter-Straße 12, während der allgemeinen Sprechzeiten zur Einsichtnahme für Jedermann bereitgehalten.

14. Beipläne und Planungsgutachten:

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- Untersuchung der RS Reutemann GmbH vom 04.04.2003: Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombentrümmern, Gebäudeschäden und Flakstellungen des 2. Weltkrieges
- Starkregengefahrenkarten der Stadt Ostfildern, einsehbar unter folgendem Link: <https://www.ostfildern.de/Starkregenkarten.html>
- Schallimmissionsprognose zu den Bebauungsplangebieten „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1–5“ und Südlich der Kaiserstraße, Teil 1-6“ (Gutachten 15802-01) der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.09.2024
- die im Rahmen dieses Bebauungsplantextteils und den zugehörigen Unterlagen zitierten DIN und VDI-Vorschriften

Aufgestellt: 22.12.2023 / 09.10.2024
Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DER KAISERSTRASSE, TEIL 2“

GEMARKUNG NELLINGEN

(ENTWURF)

A. Rechtsgrundlage dieser Satzung ist

- * die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) sowie
- * die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. Festsetzungen

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

1.1 Gebäudestellung und zulässige Gebäudetypen, Firstrichtung:

Die Gebäudeformen im allgemeinen Wohngebiet WA sind aus der im Textteil des Bebauungsplans festgesetzten Stellung baulicher Anlagen in Kombination mit der nach Ziff. 1.2 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Dachform entweder als giebelständiger Gebäudetyp (Firstrichtung senkrecht zur angrenzenden Erschließungsstraße verlaufend) oder als traufständiger Gebäudetyp (Firstrichtung parallel zur angrenzenden Erschließungsstraße verlaufend) auszuführen.

Die Kombination beider Gebäudeformen ist – mit Ausnahme untergeordneter Bauteile (Quergiebel) - nicht zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung:

Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA sind mit Satteldach mit einer Neigung von 35 bis 45 Grad auszuführen. Ausnahme: Garagen und Carports können mit Flachdach ausgeführt werden (erforderliche Dachbegrünung s. Textteil des Bebauungsplans).

1.3 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte:

Die maximal zulässige Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten im Einzelfall beträgt 1/3 der Trauflänge des Hauptbaukörpers. In der Summe dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte je Dachhälfte 3/4 der Trauflänge des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in 1. Dachgeschossen zulässig. Mehrere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte in einer Reihe sind mit jeweils gleichen Abständen auszuführen.

Dachaufbauten können mit schrägen Dächern (als sog. „Schleppgauben“) oder mit Giebeldächern (als sog. „stehende“ Gauben mit Dachneigung analog der Hauptgebäude) ausgeführt werden.

Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie von auf den Dächern aufgetragenen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zum First und zu den giebelseitigen Dachkanten eines Gebäudes muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderkanten von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind um mindestens eine Wandstärke von der Außenkante der Außenwände zurückzusetzen.

1.4 Bedachungs- und Fassadenmaterialien, Farbgebung:

Soweit Satteldächer festgesetzt sind, sind diese in roten, braunroten oder grauen Farbtönen einzudecken.

Soweit Flachdächer zulässig sind, z.B. bei Garagen und Carports, sind diese extensiv zu begrünen (vgl. Textteil des Bebauungsplans) - auch im Falle des Aufbaus von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Im Falle der Aufständigung (Schrägstellung) derartiger Anlagen dürfen deren Oberkanten die obersten Kanten der Flachdächer (Attika) um nicht mehr 0,75 m überschreiten.

Die Gebäudefassaden sind zu verputzen oder mit Holzverschalung auszuführen, Farbspektrum: weiß in Abtönungen und erdgebundene Farbtöne.

2. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO):

2.1 Reduzierung der Versiegelung/Begrünungsgebot; Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder Fußwege genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung der Oberflächen nicht zulässig.

Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten, Abgrabungen außerhalb der Baukörper sind nicht zulässig.

2.2 Anforderungen an Stellplätze:

KFZ-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belagsmaterialien auszuführen, vorzugsweise in Rasenfugenpflaster mit bauteileigenen (fest verbundenen) Abstandshaltern mit einer Fugenbreite von mind. 3,0 cm.

2.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Müllstandorten:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind vorwiegend in Holzbauweise, in Naturholz oder in Holzwerkstoffen in erdgebundenen Farbtönen, auszuführen.

Müllbehälterstandplätze sind – soweit sie nicht in die Gebäude einbezogen sind - durch geeignete Sichtblenden oder Hecken gegen Einsicht von der Straße und gegen übermäßige Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

2.4 Material und Gestaltung von Einfriedigungen:

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur Holz- oder Metallzäune zulässig, letztere nur in Kombination mit Hecken.

3. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO):

Satellitenempfangsanlagen und andere Antennen sind ausschließlich an den dem öffentlichen Raum abgewandten Seiten der Gebäude und auf den Gebäudedächern zulässig.

4. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für andere Zwecke, z.B. Telekommunikation, sind nicht zulässig.

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„NÖRDLICH DER KAISERSTRASSE, TEIL 2“
GEMARKUNG NELLINGEN

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

(ENTWURF)

1. Erfordernis der Planung

1.1 Ausgangssituation

Für das Plangebiet gibt es lediglich einen einfachen Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße“, der nachrichtlich eine straßenseitige „Baulinie vom 2. XII.1905“ beinhaltet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilt sich somit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Baulinie und „im Übrigen“ nach § 34 Abs. 1 BauGB.

1.2 Anlass der Planung, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichts Stuttgart in einem aktuellen Verwaltungsrechtsverfahren war Art. 21 Württ. BauO 1872 die Rechtsgrundlage der Baulinie von 1905. Die Bedeutung einer solchen Baulinie auf dieser Rechtsgrundlage erfuhr im Laufe der Zeit durch das Inkrafttreten der Württembergischen Bauordnung vom 28.07.1910 und das Gesetz des Staatsministeriums zur Änderung der Württembergischen Bauordnung vom 15.12.1933 Änderungen, wonach letztlich einer Baulinie damaligen Rechts zusätzlich die sogenannte „Tiefenwirkung“ zukam, das heißt, sie hatte zur Folge, dass ein Grundstück grundsätzlich bis zu einer Tiefe von 50 m – gemessen ab der Baulinie – als innerhalb des Ortsbauplans gelegen und damit als grundsätzlich bebaubar galt.

Damit haben im vorliegenden (und in benachbarten) Planbereich(en) die Baulinien des Straßengevierts aufgrund der geringen Blocktiefen von Ø 95 – 115 m die Wirkung einer vorderen (straßenseitigen) Baugrenze heutigen Rechts, während die rückwärtigen „Baugrenzen“ (=zulässige Bebauungstiefen) in den Blockinnenbereichen entweder sehr nahe beieinanderliegen oder sich in Teilen sogar überlappen.

Es handelt sich also gewissermaßen um „Baufenster“, die jeweils nahezu den gesamten Block umfassen, da die ursprüngliche Wirkung der Baulinie von 1905 (dass die Gebäude grundsätzlich nur an dieser Linie errichtet werden durften - vergleichbar mit einer Baulinie nach heutigem Recht) durch die Rechtsänderungen aus den Jahren 1910 bzw. 1933 für eine solche im Jahr 1905 festgesetzte Baulinie nicht mehr gegeben ist.

Die Konsequenz daraus ist, dass Bauvorhaben (eine funktionierende Grundstückerschließung vorausgesetzt) in den heute noch vorhandenen, weitgehend unverbauten, „grünen“ Blockinnenbereichen nicht rechtswirksam ausgeschlossen werden können. Damit wären die als städtebauliche Qualität und nicht zuletzt für die Ökologie und das Stadtklima bedeutsamen grünen Blockinnenbereiche langfristig nicht zu halten. Dem soll durch dauerhafte Sicherung der Bereiche als private Grünflächen planerisch entgegengesteuert werden, bei gleichzeitiger Ermöglichung moderater Nachverdichtung entlang der Erschließungsstraßen.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung und andere Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung (LEP, Regionalplan)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Nellingen, die sowohl im Landesentwicklungsplan (LEP), als auch in der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart als Bestandsgebiet dargestellt ist.

Es werden durch den Bebauungsplan keine, über das heute zulässige Maß hinausgehenden Baumöglichkeiten geschaffen. Damit steht das Planungsvorhaben aus Sicht des Planungsträgers weder im Widerspruch zu den Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung, noch zu denen der Regionalplanung, was durch entsprechende Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart (als zuständiger Raumordnungsbehörde) und des Verbands Region Stuttgart (als Träger der Regionalplanung) in zwei vergleichbaren Fällen, den Bebauungsplanverfahren „Südlich der Kaiserstraße, Teil 1“ und „Teil 2“, bestätigt wurde.

2.2 Flächennutzungsplan Ostfildern 2020

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Ostfildern stellt das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dar. Die Planung wird - trotz der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Veränderung der Nutzungsart - aus den nachfolgend aufgeführten Gründen aus Sicht des Planungsträgers dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erachtet:

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO“ erfolgt im Zuge einer Bestandsanalyse als planerische Präzisierung: Die Wohnnutzung ist innerhalb dieses und in den benachbarten Gebieten bereits weit überwiegend, zwei innerhalb des Gebiets gelegene Handwerksbetriebe genießen Bestandsschutz. Weitere vor Ort vorhandene Nutzungen sind innerhalb des Zulässigkeitskatalogs des § 4 BauNVO abbildbar.

Für gewerbliche Nutzungen besteht in diesem und den benachbarten Gebieten aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit keine realistische Ansiedlungs- und Entwicklungsoption mehr, was sich nicht zuletzt durch eine nicht gegebene Nachfrage derartiger Nutzungen bestätigt. Die Nachfrage erstreckt sich i.W. auf eine Weiterentwicklung der Wohnfunktion, der mit diesem und den weiteren Bebauungsplänen im Umfeld der Kaiserstraße entsprochen werden soll.

2.3 Städtebaulicher Rahmenplan für den Stadtteil Nellingen

Für den Stadtteil Nellingen existiert seit dem Jahr 1998 ein Stadtteilrahmenplan, der u.a. die Qualität und Schutzwürdigkeit der grünen Blockinnenbereiche thematisiert. Da es sich hierbei um eine nicht rechtsverbindliche, informelle Planung handelt, war bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Rahmenplan klar, dass im Bedarfsfall weitergehende planerische Schritte erforderlich werden.

3. Das Plangebiet und seine Umgebung

3.1 Lage und Größe des Gebiets, Topografie

Die Plangebietsgröße beträgt 8.148 m². Das Gebiet liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Nellingen. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Otto-Schuster-Straße, am südlichen die Kaiserstraße und am westlichen Rand die Moltkestraße. Im Norden wird der Geltungsbereich durch private Grundstücke begrenzt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Geschäftsbereich Nellingen, Hindenburg-/ Esslinger Straße“, rechtskräftig seit 16.12.2021, liegen.

Teilflächen dieser Grundstücke werden durch die Festsetzung „private Grünfläche“ des neuen Bebauungsplans überlappt.

Die Höhenlage des Plangebiets liegt zwischen 345,20 m üNN an der Ecke Moltke-/ Kaiserstraße und ca. 347,50 m üNN am nordöstlichsten Geländepunkt an der Nordostecke des Geltungsbereichs in der Otto-Schuster-Straße.

Das Gelände ist in südwestlicher Richtung geneigt.

3.2 Bodenbelastung und Altlasten, Grundwasser

Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Esslingen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf drei benachbarten Flurstücken an der Kaiserstraße drei sog. Altstandorte. Alle drei Standorte sind als B-Fälle mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung eingestuft.

Eine Kennzeichnung der betroffenen Flurstücke im Lageplan des Bebauungsplans ist nach Auffassung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) beim Landratsamt Esslingen nicht erforderlich, jedoch wird im Textteil des Bebauungsplans auf die Darstellungen im Altlastenkataster verwiesen. Außerdem erfolgt ganz allgemein der Hinweis, dass das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen ist, falls im Zuge von Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden.

Nach der Untersuchung der RS Reutemann GmbH vom 04.04.2003 (Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombenrichtern, Gebäudeschäden und Flakstellungen des 2. Weltkriegs) ist nahezu die gesamte Ortsmitte des Stadtteils Nellingen als sog. Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen. Im Textteil des Bebauungsplans erfolgt daher der Hinweis, dass in dessen gesamtem Geltungsbereich mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist.

Beim Wasserwirtschaftsamt des Landkreises Esslingen liegen Grundwasserdaten vor, nach denen im Plangebiet trotz der bestehenden Überbauung voraussichtlich bereits in Geschosstiefe mit Grundwasser zu rechnen ist. Die hieraus abzuleitenden Anforderungen und eventuellen wasserrechtlichen Genehmigungspflichten wurden in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

3.3 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Aufgrund der Nähe zum mittelalterlichen Ortskern Nellingens wurden auch in den Textteil dieses Bebauungsplans die Belange der archäologischen Denkmalpflege betreffende Hinweise aufgenommen.

3.4 Auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen (Straßenverkehrs- und Fluglärm)

Das Plangebiet wird aufgrund der Nähe zur „Hindenburgstraße“ (Teil des örtlichen Hauptstraßennetzes) und des nahegelegenen Stuttgarter Flughafens mit Verkehrsimmissionen, insbesondere in Form von Straßenverkehrs- und Fluglärm, beaufschlagt.

Die Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) weist für den Planbereich einen L_{DEN} zwischen 55 und 60 dB(A) (Berechnungszeitraum 24 Stunden) und einen L_{NIGHT} zwischen 45 und 50 dB(A) aus.

Die Verkehrsimmissionen wurden im Rahmen einer durch ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro für den Bereich der Bebauungspläne „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1-5“ und „Südlich der Kaiserstraße, Teil 1-6“ erstellten Schallimmissionsprognose (Gutachten 15802-01 der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.09.2024) untersucht und in die Planung mit einbezogen. Die in dem Gutachten erfolgten Empfehlungen (aus der Immissionsprognose abzuleitende erforderliche Schallschutzmaßnahmen) wurden als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

3.5 Bestehende städtebauliche Struktur

Die vorhandene, in Teilen gemischte Gebäudestruktur ist weitgehend durch Wohnnutzung geprägt. Die ein- bis zweieinhalbgeschossige Bebauung mit umgebungstypischen Satteldächern orientiert sich überwiegend an den öffentlichen Verkehrsflächen, reicht jedoch in Einzelfällen (in denen die vorliegenden Grundstücksverhältnisse dies zuließen) teilweise mit den Hauptgebäuden, teilweise nur mit Garagenbauwerken und Nebenanlagen, bis weit in die Grundstückstiefe hinein. Sowohl die Baukörperausdehnungen, als auch die Firstrichtungen sind dabei nicht einheitlich: giebelständige Gebäude wechseln sich mit traufständigen ab.

Entlang der Kaiser- und der Otto-Schuster-Straße stehen die Hauptbaukörper mit ihren Fassaden nahezu ausnahmslos direkt an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und begrenzen damit auf städtebaulich eindeutige Weise den Straßenraum.

3.6 Klima

Im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart, fortgeschrieben für den Landschafts- und Umweltplan zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Ostfildern ist das Gebiet zu weiten Teilen als sog. „Stadtklimatop“ eingestuft. Demnach ist es aufgrund hohen Versiegelungsgrads von stärkerer sommerlicher Erwärmung betroffen, lokale Winde und Kaltluftströme werden durch die teilweise eng stehende Bebauung gestört, während es gleichzeitig besonders auf Frischluftzufuhr von außen angewiesen ist.

Daher ist der Grad zusätzlicher Versiegelung möglichst gering zu halten und durch die Schaffung von Vegetationsflächen, Bepflanzung und durch Dach- und Fassadenbegrünung auszugleichen. Soweit möglich ist hierbei eine grundsätzliche Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse anzustreben.

4. Städtebauliche Grundzüge der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Um die in der Ortsmitte von Nellingen als besondere städtebauliche Qualität noch in mehreren Baublöcken vorhandenen (weitgehend unverbauten) grünen Blockinnenbereiche planungsrechtlich zu sichern, beabsichtigt die Stadt Ostfildern, eine Serie mehrerer inhaltlich vergleichbarer Bebauungspläne aufzustellen und zur Rechtskraft zu bringen. Neben der Sicherung der unverbauten Bereiche als private Grünflächen soll die Baulinie aus dem Jahr 1905 aufgehoben und die künftige überbaubare Grundstücksfläche neu definiert werden.

Entlang der Erschließungsstraßen, an denen sich bereits im Zuge der bisherigen Entwicklung mehr oder weniger deutlich städtebauliche Raumkanten herausgebildet haben, sollen diese

gestärkt werden: durch die Festsetzung einer Baulinie an der Kaiserstraße und durch die Festsetzung von parallel zur Straße verlaufenden Baugrenzen an der Otto-Schuster- und Moltkestraße, während die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche zum Blockinnenbereich hin durch die Festsetzung unterschiedlicher Bebauungstiefen definiert wird, die auf die jeweils vorliegende, bzw. geplante Baukörperstellung bezogen sind.

Zusammen mit der aus der Umgebungsbebauung abgeleiteten Höhenfestsetzung soll damit entlang der Straßenräume ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild erzeugt werden, während zum Blockinnenbereich hin größerer Gestaltungsspielraum gelassen wird.

Für den bislang noch weitgehend unverbauten Blockinnenbereich wird private Grünfläche festgesetzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die heutige Nutzungsstruktur des Gebiets ist bereits sehr weitgehend durch Wohnnutzung geprägt, zwei innerhalb des Gebiets gelegene Handwerksbetriebe genießen Bestandsschutz. Soweit andere Nutzungen im Gebiet vorkommen, stehen diese nicht im Widerspruch zum Zulässigkeitskatalog nach § 4 BauNVO.

Vor diesem Hintergrund kann für das Plangebiet die Nutzungsart WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Wohnfunktion des Gebiets soll damit gestärkt werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Ziff. 2.2 dieser Bebauungsplanbegründung).

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Festlegung einer Bebauungstiefe / Sicherung der bislang unbebauten Flächen

Die Baulinie entlang der Kaiserstraße (auf die gebaut werden muss) wird festgesetzt, um die hier nahezu durchgängig vorhandene städtebauliche Raumkante auch im Zuge von Neuplanungen weiterzuentwickeln. Entlang der Otto-Schuster- und der Moltkestraße sind die städtebaulichen Raumkanten weniger klar ausgebildet, sodass hier die (weniger „strenge“) Festsetzung von Baugrenzen zur planungsrechtlichen Steuerung ausreichend und im Hinblick auf die Interessenslage Betroffener angemessener erscheint.

Vor dem Hintergrund der im Gebiet vorliegenden unterschiedlichen Grundstückszuschnitte wird (statt einer rückwärtigen Baugrenze) eine maximale Bebauungstiefe festgesetzt. Diese steht - maßlich unterschiedlich definiert - in Bezug zur jeweiligen Gebäudestellung, die frei wählbar ist. Damit soll einerseits die städtebauliche Zielsetzung für den Bereich gewährleistet bleiben, andererseits eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke und Planungsflexibilität für die privaten Bauherren ermöglicht werden.

Die Neubauten sollen jedoch geometrisch klare Kubaturen und städtebaulich eindeutige Ausrichtungen aufweisen. Daher wird eine Vermischung der Gebäudestellungen innerhalb ein und desselben Baukörpers auf ein und demselben Baugrundstück ausgeschlossen, damit auch die (stadtgestalterisch nicht zufriedenstellende) Verbindung giebelständiger Gebäudeteile mit einem traufständigen Verbindungsstück.

Um den grünen Blockinnenbereich planerisch zu sichern wird für diesen private Grünfläche, somit nicht überbaubare Grundstücksfläche, festgesetzt.

Das im Randbereich der Grünfläche, in zweiter Reihe (bezogen auf die Kaiserstraße), gelegene Bestandswohngebäude Kaiserstraße 30/1 wird in diesem Zusammenhang zwar als Fremdkörper gewertet, bleibt jedoch in seinem Bestand gesichert.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Um die Einfügung in die bestehenden Strukturen zu gewährleisten, werden aus den Höhen in der Umgebung vorhandener Gebäude abgeleitete Höhenbeschränkungen in Form einer maximalen Traufhöhe über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsanlage, gemittelt zwischen den an den jeweiligen Gebäudeecken anliegenden Niveaus.

Somit werden die nach Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigen Baumöglichkeiten den Zulässigkeitsrahmen einer nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bebauung nicht überschreiten.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Alle im Gebiet vorhandenen Gebäude sind erschlossen, weitergehende Befestigungen durch Erschließungsanlagen und die Inanspruchnahme von bisher nicht befestigten Flächen sollen insbesondere in der grünen Innenbereichsinsel weitgehend ausgeschlossen werden. Carports, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind daher zukünftig ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bezüglich zulässiger Nebenanlagen (Geschirrhütten, Überdachungen und sonstige Flächenbefestigungen) wird zwischen den gebäudenahen Freiflächen der Baugrundstücke und der bislang nicht bebauten privaten Grünfläche im Blockinnenbereich unterschieden: in der privaten Grünfläche wird für diese Nebenanlagen ein geringeres Zulässigkeitsmaß festgesetzt als innerhalb der überbaubaren Bereiche.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus ökologischen sowie aus Gründen des klimatischen Ausgleichs (Vermeidung, bzw. Reduzierung von Wärmeinseln) wird für zulässige Flachdächer, z.B. bei Garagen und Carports, extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Die Festsetzung sickungsfähiger Belagsmaterialien für Stellplätze und Hauszugangswege kommt dem natürlichen Wasserkreislauf zugute.

Soweit Tiefgaragen (zulässig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - s.o.) sich über die Außenkanten der Hauptbaukörper hinaus erstrecken, sind diese mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen und zu bepflanzen. Dies dient neben der Verbesserung des Kleinklimas auch der besseren Geländeeinbindung dieser Bauteile.

4.7 Erhalt schützenswerter Bäume / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der im Gebiet vorhandene Baumbestand wurde untersucht und – soweit es sich um wertige und überlebensfähige Exemplare handelt – mittels Pflanzbindung unter Schutz gestellt.

Um für die aus Nebenanlagen resultierende Flächenversiegelung einen ökologischen Ausgleich zu schaffen, ist bei Errichtung solcher Anlagen jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Fahrverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Das Plangebiet ist durch die am Gebietsrand verlaufenden öffentlichen Straßen verkehrlich vollständig erschlossen, auch für Fußgänger und Radverkehr. Eine für den Radverkehr wichtige überörtliche Verbindungslinie verläuft durch die Kaiserstraße (Tempo-30-Zone).

Das dargestellte Erschließungssystem wird beibehalten, der Bebauungsplan löst diesbezüglich keine Veränderungen aus.

5.2 Ruhender Verkehr

Die private Parkierung ist vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht.

Entlang der Erschließungsstraßen existiert ein öffentliches Parkierungsangebot, an der Moltke- und der Otto-Schuster-Straße lediglich auf einer, an der Kaiserstraße auf beiden Straßenseiten.

5.3 Öffentlicher Verkehr

Der Stadtteil Nellingen ist mit den Stadtbahnlinien U7 und U8 hervorragend in Richtung Stuttgart angebunden, die Distanz zur Stadtbahnendhaltestelle beträgt ca. 400 m. Für die Vernetzung im Filderraum und in Richtung Esslingen sorgen zwei Buslinien, deren Haltestellen in Abständen von 150 - 250 m zum Plangebiet liegen.

5.4 Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation

Sämtliche Medien der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden und bei Bedarf weiter ausbaubar. Das Gebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung über das Einzugsgebiet der Kläranlage Nellingen ordnungsgemäß berücksichtigt, wesentliche bauliche Erweiterungen sind im Zuge der Planung nicht zu erwarten, es ist nicht mit einer Vergrößerung der abflusswirksamen Fläche zu rechnen.

5.5 Regenwasserbewirtschaftung / Vorsorge gegen Starkregenereignisse

Das Baugebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung über das Einzugsgebiet der Kläranlage Nellingen ordnungsgemäß berücksichtigt.

Nach § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz ist unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Dachbegrünungen und zur Reduzierung von Flächenversiegelungen, bzw. deren Ausführung in wasserdurchlässigen Belagsmaterialien, wird dieser Vorgabe soweit möglich Rechnung getragen, Abflussspitzen werden reduziert.

Aus Sicht des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) beim Landratsamt Esslingen war im Textteil des Bebauungsplans dennoch festzusetzen, dass im Falle einer Nachverdichtung die abflusswirksame Fläche, welche in Richtung der Kläranlage entwässert wird, sich gegenüber dem Bestand nicht vergrößern darf. Sollte dies nicht vermeidbar sein, ist eine geeignete Maßnahme zur Retention von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den betroffenen Baugrundstücken zu schaffen. Die Einleitung in die Kanalisation ist dabei auf 10 l/s*ha zu drosseln.

Grundsätzlich ist bei einer Neuüberplanung ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser, bemessen nach DWA Arbeitsblatt 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen, 2013“, herzustellen.

Den Forderungen des WBA wurde entsprochen.

Nach der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Gebiet außerhalb definierter Überschwemmungsbereiche. Eine Betroffenheit des Gebiets durch lokale Starkregenereignisse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher erfolgt im Textteil des Bebauungsplans der Hinweis, dass die für den Bereich existierenden Starkregengefahrenkarten im Falle von Neubauten zu beachten sind.

5.6 Öffentliche und private Infrastruktur

Sämtliche Einrichtungen öffentlicher (Kinder- und Seniorenbetreuung, Schulen, Kulturangebote etc.) und privater Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen) sind im Stadtteil Nellingen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

6. **Energie und Umwelt**

6.1 Wärmeversorgung / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die im Plangebiet liegenden Gebäude werden überwiegend individuell, unter Nutzung unterschiedlicher Primärenergiequellen, beheizt. Es gibt keine Anlagen für zentrale Wärmeversorgung im näheren oder weiteren Gebietsumfeld.

Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (zur Wärme-, wie zur Stromerzeugung) ist zulässig, die Anbringung am Gebäude unterliegt jedoch einem gestalterischen Abstimmungsgebot.

7. **Planungsdaten**

7.1 Flächenbilanz des Plangebiets

WA-Fläche:	4.870,81 m ²
<u>Private Grünfläche:</u>	<u>3.277,65 m²</u>
Fläche des Geltungsbereichs:	8.148,46 m ²

7.2 Anzahl der Wohneinheiten

Im Gebiet sind ca. 30 Wohneinheiten vorhanden. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans ist allenfalls ein geringer Zuwachs von max. 5-10 WE zu erwarten, der auch im Zuge einer Nachverdichtung auf der Beurteilungsgrundlage von § 34 BauGB eingetreten wäre.

Die heutige wie die zukünftige Bewohnerzahl kann somit mit ca. 40-50 Bewohnern angegeben werden.

8. **Planverwirklichung**

8.1 Kosten und Finanzierung

Da sämtliche im Plangebiet liegenden Baugrundstücke erschlossen und durch die notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien angebunden und auch die äußeren Erschließungsanlagen vollständig hergestellt sind, löst die Planaufstellung keine Folgekosten aus.

8.2 Bodenordnung

Die Planverwirklichung setzt keine bodenordnenden Maßnahmen voraus. Solche sind daher auch seitens des Planungsträgers nicht vorgesehen.

9. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan wird ein Bestandsgebiet überplant. Es werden keine weitergehenden Baumöglichkeiten geschaffen, als die bisher (im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB) bereits zulässigen. Der im Blockinnenbereich noch vorhandene, bislang unverbaute, sowohl ökologisch, als auch kleinklimatisch bedeutsame Grünbereich wird als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert und damit der Bebaubarkeit entzogen.

Somit liegt aus Sicht des Planungsträgers kein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts vor. Auch auf eine Umweltprüfung kann gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet werden, die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im regulären Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsschritten, jeweils als Planauslage, aufgestellt.

10. Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung

Die Forderungen des Baugesetzbuches, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) 1 BauGB), mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (1) BauGB), sind aus Sicht des Planungsträgers und nach Abwägung der relevanten Belange erfüllt.

Ostfildern, den 22.12.2023 / 09.10.2024
Fachbereich 3 – Planung

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO FÜR DEN GESTÜT-
BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „NÖRDLICH DER KAISERSTRASSE, TEIL 2“

GEMARKUNG NELLINGEN

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften

(ENTWURF)

1. Allgemeine Zielsetzung der örtlichen Bauvorschriften

In Ergänzung zum Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 2“ wird zur Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist die Sicherung eines eigenständigen, harmonischen Erscheinungsbildes des Gebiets. Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften wird jedoch nur ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Die nachfolgend aufgelisteten Gestaltungselemente sind Gegenstand der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan:

2. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Gebäudestellung und zulässige Gebäudetypen, Firstrichtung

Diese Festsetzung konkretisiert die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung über die Stellung der Gebäude in Verbindung mit den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung in gestalterischer Hinsicht.

2.2 Dachform und Dachneigung

Als Dachform werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° vorgegeben. Diese Dachform findet sich auch in der umliegenden Bebauung.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um eine ruhige und harmonische Dachgestaltung zu gewährleisten wird die Breite, die Lage, die Form und die Anordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten auf den Gebäudedächern festgelegt.

2.4 Bedachungs- und Fassadenmaterialien, Farbgebung

Die Vorgaben zur Materialität und Farbgebung von Dächern und Fassaden sind für die Ortsmitte Nellingsens umgebungstypisch und prägend – sie sollen das Erscheinungsbild des Quartiers mit seiner Umgebung harmonisieren.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

3.1 Reduzierung der Versiegelung/Begrünungsgebot, Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs

Diese Festsetzungen präzisieren sowohl das Erscheinungsbild der Freiflächen, als auch die ökologischen und kleinklimatischen Anforderungen an das Gebiet sowie die Einbindung zukünftiger Bebauung in die vorhandene Topografie.

3.2 Anforderungen an Stellplätze

Mit dieser Festsetzung wird die Anforderung der Versickerungsfähigkeit von Belagsmaterialien mit einer konkreten Ausführungsvariante unterlegt, die sich sowohl gestalterisch, als auch bautechnisch bewährt hat.

3.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Müllstandorten

Die Gestaltungsvorgaben für Nebenanlagen sind – wie die Gestaltungsvorgaben für die Hauptgebäude – aus der Umgebungscharakteristik abgeleitet. Gleichzeitig soll hiermit der gestalterischen „Vielfalt“ typischer Baumarktprodukte entgegengewirkt werden. Die Vorgabe zur Abschirmung von Müllstandorten dient neben Gestaltungsaspekten auch der Vermeidung von Geruchsbeeinträchtigungen.

3.4 Material und Gestaltung von Einfriedigungen

Auch die Beschränkung der Materialität von Einfriedigungen wurde vor dem Hintergrund der Existenz zahlreicher, nicht umgebungstypischer Baumarktprodukte getroffen.

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen

Die Anbringung von Außenantennen, insbesondere von Satellitenempfangsanlagen, kann das Erscheinungsbild eines Gebiets empfindlich beeinträchtigen. Daher sind derartige Anlagen ausschließlich an straßenabgewandten Gebäudeseiten und auf Gebäudedächern zulässig.

5. Ausschluss von Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für Telekommunikation sind ausgeschlossen, da das Gebiet mit diesen Medien vollständig über ein unterirdisches Netz versorgt ist – somit ist die Führung von Freileitungen durch das Gebiet nicht erforderlich, auch nicht zur Aufrechterhaltung des Informationsangebots.