

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "Heumadener Straße West - Ortsmitte"

GEMARKUNG KEMNAT

TEXTTEIL

A.

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019 sowie
- 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)
 - 1.1 In den urbanen Gebieten (MU) sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
 - 1.2 In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 ist gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig.
 - 1.3 Im urbanen Gebiet MU 1 sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig: Arzneimittel, (Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Zooartikel / Tiernahrung und -zubehör. Mindestens 90% der Verkaufsfläche müssen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 In den urbanen Gebieten sind die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO im Plan eingetragene zulässige Traufhöhe TH auf Meereshöhe (über NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

- 2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhen GH sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO definiert als die maximale Gebäudehöhe einschließlich der Attika, bezogen auf Meereshöhe (über NHN).
- 2.3 Die festgesetzte Wandhöhe WH ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO definiert als die maximale Gebäudehöhe, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im MU 1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Verwendung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird für Baufenster nach Gebäudehöhen unterschiedlich festgesetzt.
Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen und der rückwärtigen Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung durch Anbauten und untergeordnete Bauteile ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Terrassen sind darüber hinaus bis zu einer Tiefe von 3,0 m und für die Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, jeweils ist einer Breite von maximaler der Hälfte der Fassadenbreite des Gebäudekörpers.
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 5.1 Offene Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.2 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (im Lageplan mit „TGa“ gekennzeichnete Fläche) zulässig.
- 5.3 Abstellräume für Fahrräder sowie Müllboxen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 5 m³ zulässig.
- 5.4 Abstellräume für Fahrräder sowie Müllboxen sind Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den flachen Gebäudedächern bis zu einer Größe von 5 m³ zulässig.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Die flachen Gebäudedächer im MU1, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Zugänge sowie notwendige Spielplätze überdeckt werden, sind mit einer intensiven Dachbegrünung (z.B. Rasen, Sträucher, Stauden) und einer Substratschicht von mindestens 40 cm auszuführen. Die Begrünung muss in der Fläche mindestens von 1/3 der Gesamtdachfläche betragen.
- 6.2 Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, sowie Flächen, die nicht durch Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Zufahrten sowie Zugänge überdeckt werden, sind mit mindestens 50 cm Bodendeckung auszuführen und zu bepflanzen.
- 6.3 Garagen, Carports und die flachen Gebäudedächer im MU 2 und MU 3 sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Dafür sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken.
- 6.4 Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteinen, Fugenpflaster oder ähnlichen geeigneten Belägen herzustellen.

7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 7.1 Die im Plan dargestellten, zu pflanzenden Bäume (Pflanzgebot) sind als hochstämmige standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 (Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Eine Standortabweichung von bis zu 5,0 m zur Anpassung an örtliche Gegebenheiten ist möglich.
- 7.2 Der im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichnete Baum ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Ein abgängiger Baum ist durch einen standortgerechten Baum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang bei Pflanzung von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu ersetzen.
- 7.3 Im urbanen Gebiet MU1 sind alle nach Süden und Westen gerichteten Außenwände im Erdgeschoss mit Kletter- / Klimm- oder Rankpflanzen nach Pflanzliste 2 zu begrünen. Die Pflanzen sind in einem Pflanzabstand von maximal 2,0 m zu pflanzen.
- 7.4 Pflanzliste 1: Einzelbäume
- Spitzahorn (*Acer Platanoides*)
 - Winterlinde (*Tilla Cordata*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia 'Raywood'*)
 - Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
 - Zierapfel (*Malusdomestica*)
 - Zierkirsche (*Prunus hybriden*)
- Pflanzliste 2: Fassadenbegrünung
- Akebie (*Akebia quinata*)
 - Amerikanische Klettertrompete (*Campsis radicans*)
 - Waldrebe (*Clematis in Sorten*)
 - Efeu (*Hedera helix*)
 - Geißblatt (*Lonicera in Sorten*)
 - Wilder Wein (*Parthenocissuss in Sorten*)
 - Blauregen (*Wisteria Sinensis*)
- 7.5 Koniferen (Nadelgehölze) sind in jeder Form von Bepflanzung ausgeschlossen.
- 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Lärmschutzmaßnahmen

An den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016) auszubilden, sofern die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den

Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundrissorientierung

An den von Überschreitungen der Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts betroffenen Fassaden (vgl. Abb. 1) sind keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 -1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) zulässig.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen, an den von Überschreitungen der Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts betroffenen Fassaden (vgl. Abb. 1) sind nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten sind (z.B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

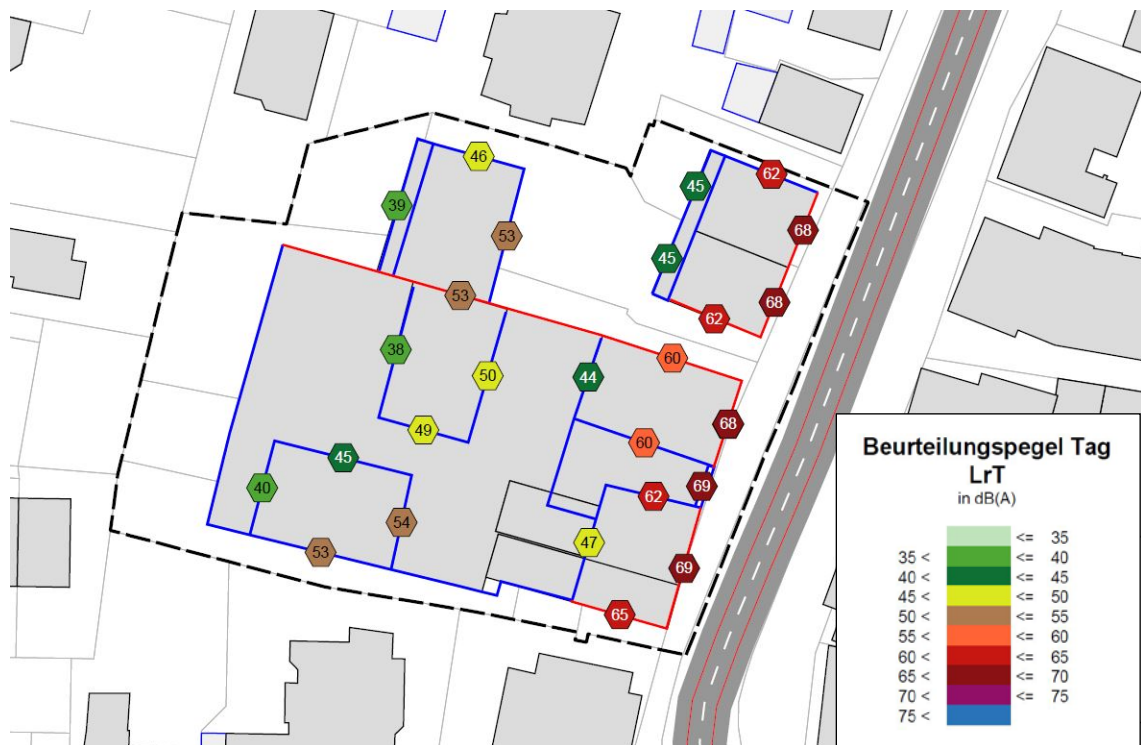


Abb. 1: Gebäudelärmkarte, Angezeigtes Stockwerk: Höchster Pegel Beurteilungspegel Tag (Schallimmissionsprognose, Kurz und Fisher, 04. September 2020)



Abb. 2: Gebäudelärmkarte, Angezeigtes Stockwerk: Höchster Pegel Beurteilungspegel Nacht (Schallimmissionsprognose, Kurz und Fisher, 04. September 2020)

Belüftung von Schlafräumen

Bei den Schlaf- und Kinderzimmern, an den dem Straßenverkehr der Heumadener Straße zugewandten Fassadeseiten ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987), Abschnitt 10.2 zu beachten.

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

C. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Artenschutz

Für den Geltungsbereich liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vor. Hierauf basierend ergeben sich folgende Regelungen:

1. Die Zeiten der Entnahme von Gehölzen werden nach den Regelungen des § 39 BNatSchG und unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt.
2. Der Abriss der Gebäude wird auf die Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar beschränkt, um die Vogelbrutzeiten und die sommerliche Aktivitätsperiode der Fledermäuse zu berücksichtigen. Zusätzlich ist vor dem Abriss eine Kontrollbegehung erforderlich, um sicherzustellen, dass die Gebäude nicht als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

3. Falls die Entnahme der großen Bäume vorgesehen ist, müssen diese auf Baumhöhlen untersucht und vorgefundene Höhlen auf Besatz kontrolliert werden. Bei einem Positivnachweis von Fledermäusen ist der Baum zu erhalten und das weitere Vorgehen mit der entsprechenden Behörde abzustimmen.

2. Grundwasserschutz
Für Bauwerke, bei denen zu erwarten ist, dass sie ins Grundwasser eintauchen oder bei denen Grundwasser freigelegt wird, sind vor der Ausführung wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Gegebenenfalls ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen, die gemäß § 43 WG bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Esslingen) anzuzeigen ist. Wenn die Aufschlüsse ins Grundwasser reichen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei größerem Zutritt von Sickerwasser in Baugruben ist die wasserrechtliche Behörde (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen) zu informieren.

3. Bodenschutz
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.

4. Baumpfleger/-schutz
Zur Pflege von Bäumen und Sträuchern wird auf die anerkannten Regeln der Bautechnik, insb. auf die ZTV Baumpfleger verwiesen.
Besonders bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sowie bei der Lagerung der Materialien aller Art, ist durch geeignete Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Bauzäune) eine Beeinträchtigung zu vermeiden.

5. Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege
Im Plangebiet befindet sich eine archäologische Verdachtsfläche (Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich und römische Siedlungsreste, Prüffall Nr. 1M und abgegangener Schafhof, Prüffall Nr. 9M) nach § 2 Denkmalschutzgesetz.
Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
Um die hinreichende Berücksichtigung der archäologischen Belange zu erreichen, sollten geplante Maßnahmen daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege) eingereicht werden.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verpflichtet, bei der Durchführung des Bauvorhabens entdeckte Anlagen oder Gegenstände, bei denen ein Interesse des Denkmalschutzes vermutet werden kann, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Ostfildern oder dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

6. Hinweise für die Planung des Lebensmitteldiscounters
Die Geräuscheinwirkungen von Lüftungs- und Kälteanlagen der Einzelhandelsbetriebe in der umliegenden schützenswerten Nachbarschaft sind durch eine entsprechende Lage bzw. Abstrahlrichtung oder technische Maßnahmen so weit zu mindern, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind. Der Nachweis ist im nachrangigen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Anlieferungszeiten des geplanten Lebensmitteldiscounters sind nach der verkehrlichen Stellungnahme (Modus Consult, Februar 2020) und dem schalltechnischen Gutachten (Kurz und Fischer, Juni 2020) auf den Tagzeitraum 10:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.

Die Öffnungszeiten sind bis 21:30 Uhr zu beschränken, um sicherstellen, dass keine oder nur vereinzelt Abfahrten von Kunden nach 22:00 Uhr stattfinden.

Während der Be- und Entladevorgänge ist zu empfehlen, das Rolltor der Anlieferung zu schließen.

7. Schützenswerte Freibereiche

In den Bereichen mit Überschreitung von 65 dB(A) tags durch Verkehrslärmeinwirkungen (Bereiche entlang der Heumadener Straße) sollte ungeschützte schützenswerte Freibereiche (Balkon, Terrassen) vermieden werden.

8. 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 Kemnats als sog. Kampfmittelverdachtsfläche dar. Im Geltungsbereich ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

9. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

10. Flächen für die Feuerwehr

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

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.

11. Grundstücksgrenzen

Die Darstellung von Grundstücksgrenzen hat keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

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

Aufgestellt:

Ostfildern, den 04.09.2020

Fachbereich 3 - Planung