

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

## **BEBAUUNGSPLAN „SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE“, TEIL 1: (Bereich südlich der Bonhoefferstraße / westlich der Landschaftstreppe)**

### **TEXTTEIL (ENTWURF)**

#### **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 6 des Gesetzes vom 27. März 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 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- \* die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

#### **B. Überlagerung bestehender Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert die Geltungsbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 14“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 07.02.2013 – Überlagerung des Teilbereichs südlich der Bonhoefferstraße
2. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 6“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 12.10.2000 – Überlagerung vollständig
3. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 8“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 20.10.2005 - Überlagerung vollständig
4. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 8, 1. Änderung“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 20.05.2010 – Überlagerung vollständig
5. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 10/1“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 31.01.2013 – Überlagerung vollständig
6. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 10/2“, qualifizierter Bebauungsplan, rechtskräftig seit 24.05.2018 – Überlagerung vollständig

**C. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1-15 BauNVO):
- 01.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.  
Die ebenfalls unter Nr. 2 genannten, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie die unter Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 01.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 16–21a BauNVO):
- 02.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO die als Höhen über NN im Lageplan des Bebauungsplans eingetragenen Gebäudehöhen jeweils als Obergrenzen festgesetzt.
- 02.2 Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen erhöht sich gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO, genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8.
- 02.3 Die zulässige Geschossfläche (GFZ) erhöht sich gemäß § 21 a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Stellplätze, die in Garagen unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, einschließlich der für die Erschließung dieser notwendigen Stellplätze erforderlichen Fahrgassenflächen.
- 02.4 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in obersten Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 02.5 Die Oberkante von Anbauten (Traufhöhe bei max. 10° geneigten Überdachungen) innerhalb der Anbauzone (Planeinschrieb „AnZ“) in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf 3,0 m, bezogen auf das Höhenniveau (EFH) der Hauptbaukörper, an die angebaut wird, nicht überschreiten.
03. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB und § 22 BauNVO)  
Als abweichende Bauweise (a) im Sinne von § 22 (4) BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt: Innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.
04. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB und § 23 BauNVO)
- 04.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- 04.2 Innerhalb der Anbauzone im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Planeinschrieb „AnZ“) sind ausschließlich Wintergärten (vollständig verglaste Anbauten), als nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignete Räume, oder Überdachungen mit liegender Verglasung als Terrassenüberdachung bestehender Terrassen zulässig (maximale Höhe der Anbauten s. Ziff. 02.5).
- 04.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) sowie innerhalb hierfür speziell festgesetzter Flächen (im Lageplan des Bebauungsplans mit „NA“ für Nebenanlagen, „Ü“ für Überdachungen oder mit „Müll“ gekennzeichnete Flächen) zulässig.
- 04.4 Nebenanlagen zur Solarenergienutzung sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind parallel zu den Gebäudeaußenkanten der Hauptbaukörper zu errichten.

05. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4. BauGB)
- 05.1 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze, sowie überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig.
- 05.2 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (im Lageplan mit „Gau“ gekennzeichnete Flächen) zulässig.
06. Öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)  
Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) zu den unter der Geländeoberfläche liegenden Garagen sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.
07. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen (§ 9 (1) 20. BauGB)
- 07.1 Das Regenwasser, auch das auf Straßen, Wegen oder Plätzen anfallende, ist grundsätzlich zu verwenden oder in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Versickerung oder Verdunstung zurückzuführen und darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation bzw. die städtische Kläranlage eingeleitet werden.  
Hierzu ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser dort in geeigneter Form zu speichern (z. B. Rückhaltebecken, Mulde, Teich, Zisterne, Flachdach). Für eine sukzessive Reduzierung (allmähliche Entleerung) des Speicherinhalts, z. B. durch Verdunstung, Versickerung, Brauchwassernutzung, Drosselabfluss, ist zu sorgen, so dass ein ausreichend bemessenes Rückhaltevolumen für ein erneutes Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Eventuell anfallendes überschüssiges Regenwasser ist, anstelle einer Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation, oberflächlich sichtbar, über auf den Baugrundstücken entsprechend herzustellende Rinnen und Gräben in nachgeschaltete öffentliche Mulden-Rigolen-Elemente und Retentionsflächen zu leiten und dort zu filtern und zu speichern, bevor es gedrosselt der natürlichen Vorflut zugeführt wird. Die Rinnen und Gräben sind von baulichen Anlagen durchgängig freizuhalten.  
Nähere technische Angaben zur Wiederverwendung, Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers erteilen die Stadtwerke Ostfildern, Abteilung Entwässerung, beim Fachbereich 4 - Freiflächenmanagement der Stadtverwaltung.
- 07.2 Die Gebäudedächer sind mit einer extensiven (einfachen) Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken, sowie mit einer standortgemäßen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss in der Fläche mindestens 80 % der Gesamtdachfläche betragen.
- 07.3 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, die außerhalb der Baukörper liegen, sind mit mindestens 50 cm Bodendeckung auszuführen und zu bepflanzen. Davon können Wohnterrassen bis zu einer Entfernung von 3,00 m ab Baukörper ausgenommen werden.
- 07.4 Öffentliche Parkierung und private Wohn- und Hauszugangswege sind mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau herzustellen.
08. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. In Verbindung mit § 9 (1) 20. BauGB)
- 08.1 Der Laubgehölzbestand (Bäume und Sträucher), soweit er nicht im Zusammenhang mit der Erstellung der baulichen Anlagen entfernt werden muss, ist grundsätzlich zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Besonders bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten sowie bei der Lagerung von Materialien aller Art, ist durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (z. B. Bauzaun) eine Beeinträchtigung zu vermeiden.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch mindestens gleichwertige heimische Laubgehölze zu ersetzen. Der Altholzanteil ist möglichst lange zu erhalten. Folgende Baumarten sind zulässig:

- Spitzahorn (*acer platanoides*)
- Hainbuche (*carpinus betulus*)
- Feldahorn (*acer campestre*)
- Vogelkirsche (*prunus avium*)
- Winterlinde (*tilia cordata*)
- Eberesche (*sorbus aucuparia*)
- Sommerlinde (*tilia platyphyllos*)

- 08.2 Sind keine geeigneten Bäume oder Bäume in nicht ausreichender Zahl auf den Baugrundstücken vorhanden, so ist die fehlende Anzahl nachzupflanzen, zu schützen und zu pflegen und zwar so, dass je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche (durch Tiefgaragen unterbaute Flächen sind in diesem Zusammenhang wie nicht überbaute Flächen zu werten) ein hochstämmiger heimischer Laubbaum vorhanden ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.  
(Zulässige Baumarten s. Ziff. 08.1)
- 08.3 Soweit durch Planeintrag ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt ist, sind hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang bei der Pflanzung von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen, zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.  
(Zulässige Baumarten s. Ziff. 08.1)
- 08.4 Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke (Grenzen entlang öffentlicher Fläche) - oberhalb der im Lageplan des Bebauungsplans zur Geländeabfangung festgesetzten Stützmauern - ist ein Pflanzgebot für geschnittene Hecken der Heckenart Hainbuche (*carpinus betulus*), Regelwuchshöhe 1,40 m über Gelände, festgesetzt (vgl. „Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan“, Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie der Einfriedigungen, Ziff. 02.3 und 02.4).
09. 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, ist die Herstellung von Stützbeton sowie von Erdanschüttungen bzw. Erdabgrabungen auf den Straßenanliegergrundstücken erforderlich. Soweit die Planzeichnung keine weitergehenden Festsetzungen enthält, gelten daher 2,0 m breite Grundstücksstreifen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) als Flächen im Sinne von § 9 (1) 26. BauGB.

#### D. Kennzeichnung

01. Lärmimmissionen (Verkehrslärm):  
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden gemäß § 9 (5) 1 Nr. 23 BauGB die der Theodor-Rothschild-Straße zugewandten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete als Bereiche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind. Auf das Gutachten 2366-6 des Ingenieurbüros für Bauphysik, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 13.03.2000 (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, Teil 6“) sowie auf die einschlägigen Richtlinien wird verwiesen.  
Nach diesem Gutachten sind im gekennzeichneten Bereich Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, um bis zu 5 dB(A) zu erwarten. Die notwendigen Schalldämmwerte (i.W. Anforderungen an die Schalldämmung der Fenster) werden jedoch mit den heute allgemein üblichen Bauausführungen standardmäßig erreicht, sodass keine besonderen schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile gestellt werden müssen. In Ergänzung hierzu wird jedoch empfohlen, entlang der Theodor-Rothschild-Straße Schlafräume der Wohnungen von der Straße abgewandt zu orientieren, damit Störungen durch vorbeifahrende Fahrzeuge,

insbesondere nachts bei geöffneten Fenstern, vermieden werden können. Falls eine straßenabgewandte Orientierung planerisch nicht realisierbar ist, wird empfohlen, für die Schlafräume Schalldämmlüfter vorzusehen.

## E. Hinweise

### 01. Bauvorlagen

Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein Freiflächen-gestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen (Bau-VorlVO v. 02.04.1984, GBI S. 262). In diesem Plan sind vorhandene und geplante Geländehöhen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, bestehende und geplante Bäume, Einfriedigungen, sowie die geplante Nutzung der Freiflächen, einschließlich Pflanzliste und Materialangaben darzustellen (zulässige Baum- und Heckenarten s. Ziff. 08.1 – 08.4). Die Ausführung gemäß der in diesem Plan gemachten Angaben ist der Baurechtsbehörde im Zuge der Schlussabnahme nachzuweisen.

### 02. Grundwasserschutz und Bodenschutz

#### 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. Gegebenenfalls ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen, die gemäß § 37 Wassergesetz von Baden Württemberg dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, anzuzeigen ist. Bauwerke oder Bauwerksteile, die im Grundwasser zu liegen kommen, sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

#### 02.2 Bodenschutz

Sollten bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen. Aufgrund der Vornutzung des Geländes kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb entsprechend gekennzeichneten Flächen lokal Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Aus diesem Grunde werden insbesondere bei sensiblen Nachnutzungen (notwendige Kinderspielflächen nach Landesbauordnung, Haus- und Nutzgärten usw.) zusätzliche Untersuchungen angeregt, die rechtzeitig mit dem Gesundheitsamt und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt werden sollen.

### 03. Lärmschutzbereich und Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der gemäß Fluglärmgesetz für den Verkehrsflughafen Stuttgart festgesetzten Lärmschutzbereiche. Beschränkungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen oder sonstigen schutzbedürftigen Einrichtungen liegen somit nicht vor. Da sich das Plangebiet in Teilen jedoch relativ nah an der Zone mit fluglärmbedingten Dauerschallpegeln von mehr als 55 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 befindet, wird darauf hingewiesen, dass schalltechnische Einzelereignisse, insbesondere bei geöffneten Fenstern, ggf. dennoch als störend empfunden werden können. Auch die Nutzung der den Gebäuden zugeordneten Freiflächen kann in der subjektiven Wahrnehmung als durch Fluglärm beeinträchtigt wirken.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) liegt im Südwesten des Gebiets bei 419,00 m ü. NN und steigt nach Norden kontinuierlich an. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden die Bezugshöhen nicht überschritten, eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG ist somit für bauliche Anlagen gem. Bebauungsplan nicht erforderlich. Sofern jedoch die Bezugshöhen des Bauschutzbereichs durch Bäume, Masten o. ä. überschritten werden, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach

§ 12 LuftVG, bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

04. Müllanlagen  
Müllbehälterstandorte sind in die Bauwerke integriert oder als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.
05. Straßenbeleuchtung  
Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
06. Grundstücksgrenzen  
Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.
07. Beipläne, Planungsgrundlagen, Gutachten und Untersuchungen  
Zu diesem Bebauungsplan gehören:
  - folgende Untersuchungen / Nachweise der Schalleinwirkungen auf das Gebiet, bestehend aus:
    - schalltechnischer Bericht 2366-6: Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen zum Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, Teil 6“ des Ingenieurbüros Kurz und Fischer, Winnenden, vom 13.03.2000  
(das Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Scharnhäuser Park, Teil 6“ erstellt - die darin enthaltenen Empfehlungen bzgl. der Theodor-Rothschild-Straße zugewandter Bereiche sind jedoch auf deren gesamten Verlauf übertragbar).
    - schalltechnischer Bericht 4610 des Ingenieurbüros Kurz und Fischer, Winnenden, vom 24.06.2003, zu ggf. zu erwartenden Schallauswirkungen der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Spieleinrichtungen mit sog. „Kinder-Aktiv-Hof“  
(die Untersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Scharnhäuser Park, Teil 8“ erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte am nächstgelegenen Rand der angrenzenden Wohnbebauung im Normalbetrieb der Einrichtungen und unter Beachtung der üblichen Ruhezeiten deutlich unterschritten sind)

06.05.2020  
Stadt Ostfildern  
Fachbereich 3 - Planung