

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan "Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum"


Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8
max. Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Schule, Kulturellen und Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

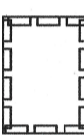
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

 Schule

 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

 Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH zur Führung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen

Abgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

 Zweckbestimmung: Anbauverbotstreifen (L 1209)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB) am 25.07.2022

Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung (§ 2 (1) BauGB) am 29.07.2022

Fürzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 08.08.2022 bis 16.09.2022

Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung (§ 3 (1) BauGB) am 29.08.2022

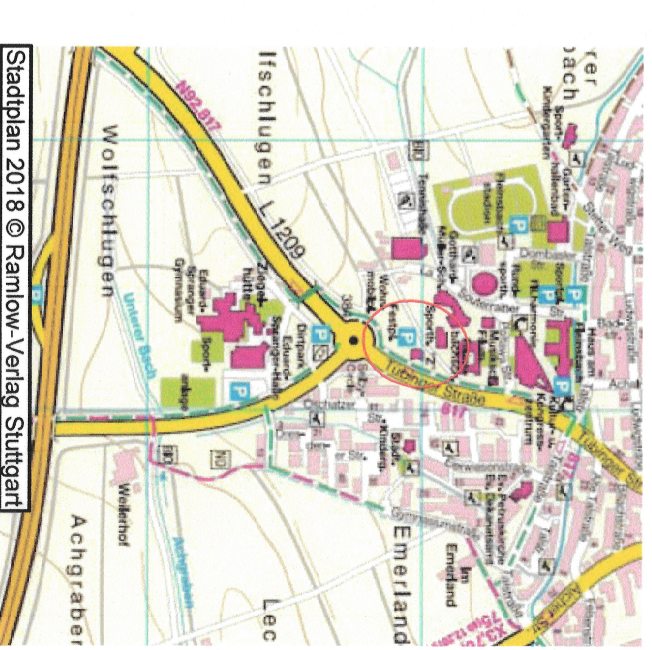
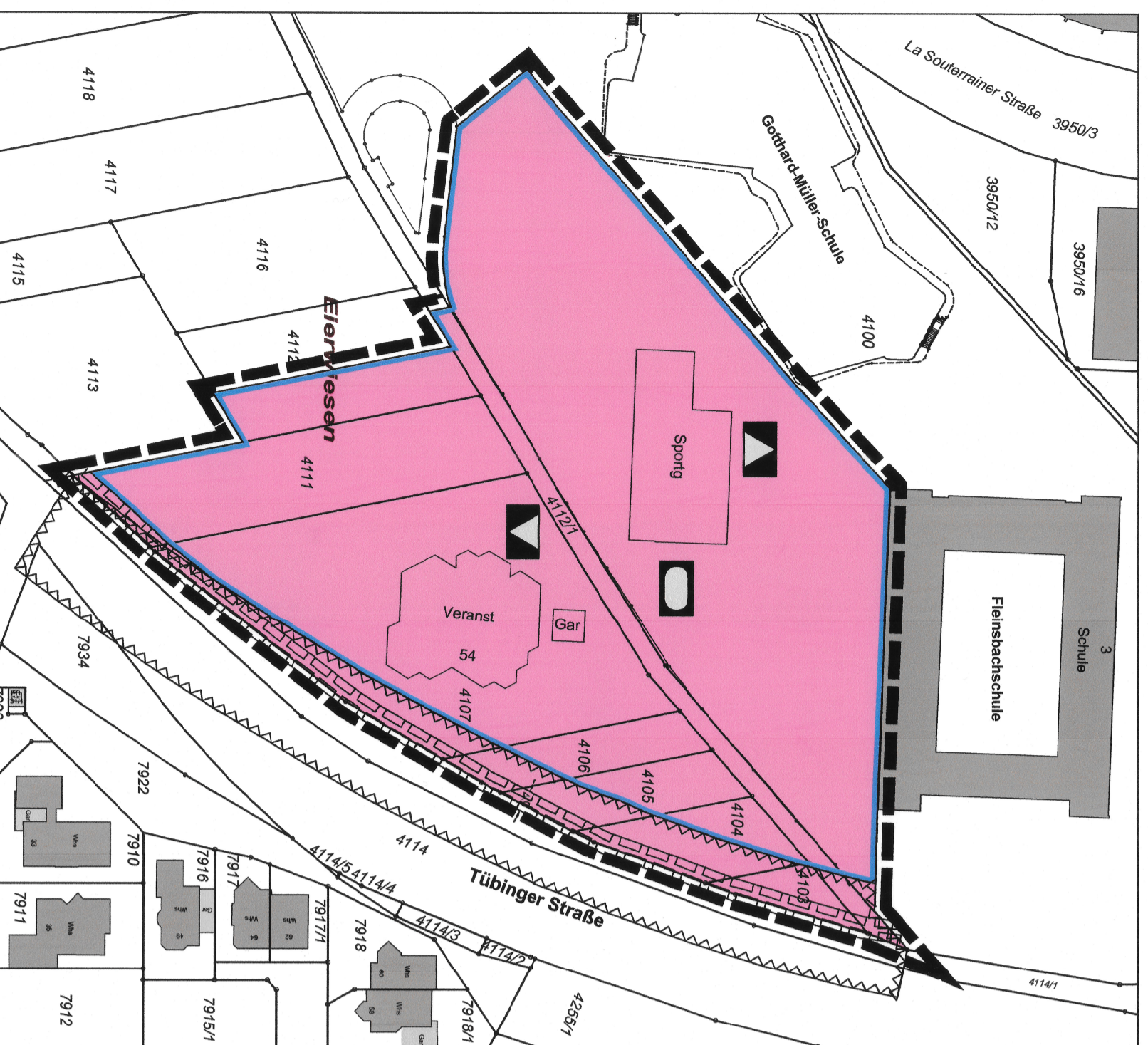
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 30.05.2023 bis 07.07.2023

Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung (§ 3 (2) BauGB) am 19.05.2023

Als Sitzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB) am 12.12.2023

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 02.02.2024

Der Bebauungsplan ist seit diesem Tag in Kraft.



Bebauungsplan "Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum" Filderstadt-Bernhausen

Amtsleiter Bernd Lehr

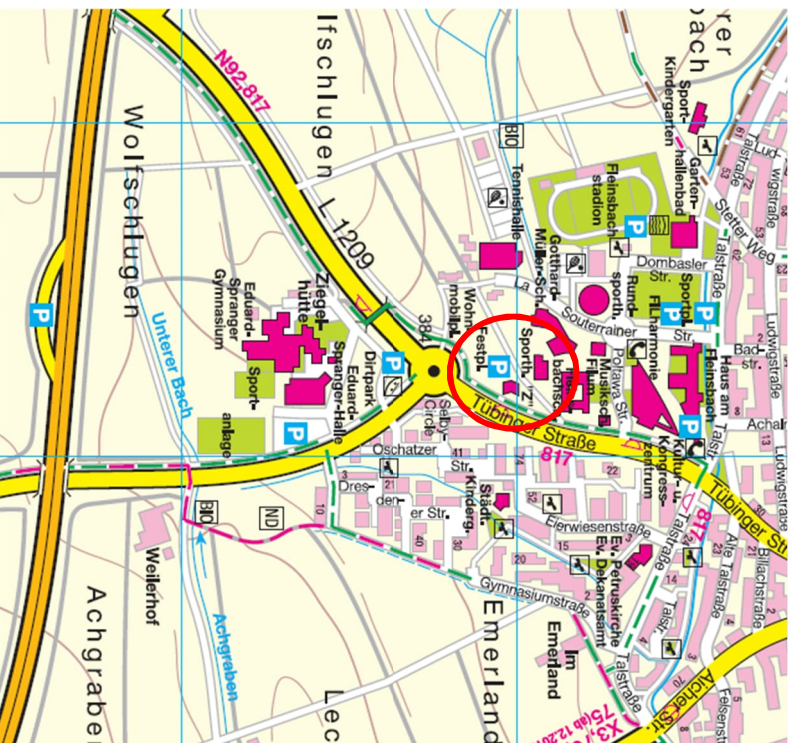
Oberbürgermeister Christoph Trüb

am: 22.01.2024

Amt für Stadtplanung und
Stadtentwicklung
Beauftragte Tugba Özyigit
26.08.2023

FILDERSTADT
Maststab 1:1000

Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung



2018 © Ramlow-Verlag Stuttgart

Textteil

Stand 25.09.2023

- Satzung-

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

„Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“

in Filderstadt-Bernhausen

- 1.0 Allgemeine Angaben
- 2.0 Planungsrechtlich Festsetzungen
- 3.0 Örtliche Bauvorschriften
- 4.0 Kennzeichnungen
- 5.0 Nachrichtliche Übernahmen
- 6.0 Hinweise
- 7.0 Rechtsgrundlagen

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften werden sämtliche in seinem Geltungsbereich bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften für unwirksam erklärt.

In Ergänzung zum Plan wird Folgendes festgesetzt:

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Gemeinbedarfsgebiet wird mit der Zweckbestimmung Schule, sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen festgesetzt.

Es sind nur solche Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der genannten Zweckbestimmung dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen. Betriebswohnungen sind unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 19 BauNVO)

Die maximale Größe der Grundflächen baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Maximum festgesetzt.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert.

2.4 Flächen für Stellplätze und Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Entlang der Landesstraße L1209 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Stadt Filderstadt (Stand: 27. Februar 2023) auf Grundlage der Ergebnisse der Faunistischen Sonderuntersuchung des Büro PE Peter Endl (Dipl. Biol.) vom 22. November 2022.

2.6.2 Vermeidungsmaßnahmen

V1: Zum Schutz brütender Vögel sind Gehölzrodungen sowie der Rückbau von Gebäuden nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 01. März zulässig.

V2: Bei Fällung des alten Birnbaums ist dieser erneut auf die Nutzung durch Vögel oder

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften
Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum – Filderstadt-Bernhausen

Satzung

Fledermäuse zu kontrollieren. Dies sollte idealerweise von einer ökologischen Baubegleitung übernommen werden.

V3: Um eine Beeinträchtigung möglicher Bodendenkmale auszuschließen, sind die Bodenarbeiten im Bereich des Archibodens von einer archäologisch qualifizierten Fachfirma durchzuführen. Sofern Bodendenkmale gefunden werden, sind Bodenarbeiten unverzüglich zu beenden und das weitere Vorgehen mit der unteren Bodendenkmalbehörde abzustimmen.

2.6.3 Abwasser und Niederschlagswasser

Unbehandeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und Außenflächen ist gedrosselt über eine Rückhaltung z.B. Retentionszisterne oder Rückhaltung mit belebter Bodenschicht mit einem Volumen von 30 l/m² anzusetzen und dem Gewässer (Schwendenbach) zuzuleiten. Für die Flächenenermittlung ist der Versiegelungsfaktor zu berücksichtigen (Ared).

Die Drosselspende ist mit $q_{Dr} = 3 \text{ l/s}$ ha anzusetzen. Für die schadhafte Ableitung des Regenwassers ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) im Landratsamt Esslingen abzustimmen.

Je neu befestigtem Quadratmeter Fläche ist ein Retentionsvolumen von mindestens 30 Litern zu schaffen. Das über extensiv begrünte Dachflächen generierte Volumen kann hierauf angerechnet werden.

Verkehrsflächen, insbesondere LKW-befahrene- und Anlieferbereiche sind grundsätzlich an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

2.6.4 Parkierungsflächen

Parkplätze sind als wasserdurchlässige Flächen anzulegen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenpflaster, Rasengittersteine).

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum gepflanzt wird

2.7 Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BaugB)

LR: Leitungsrecht zu Gunsten der NetzeBW GmbH zur Führung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen.

2.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BaugB)

2.8.1 Lärmmaßnahmen

Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend den gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach 4109:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen. Alternativ darf der Nachweis auch fachgutachterlich im Einzelfall anhand der konkreten Geräuschsituation erfolgen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

Die DIN 4109-1 fordert eine Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit des vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegels. Es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 für das Erdgeschoss auszugeben, siehe Anlage 3.1.

Eine Unterteilung für Räume, die zum Schlafen genutzt werden und Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden können, wird nicht gemacht, da bei dem untersuchten Neubau lediglich ein Büroraum der schutzbedürftige Raum darstellt. Büroräume sind Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden.

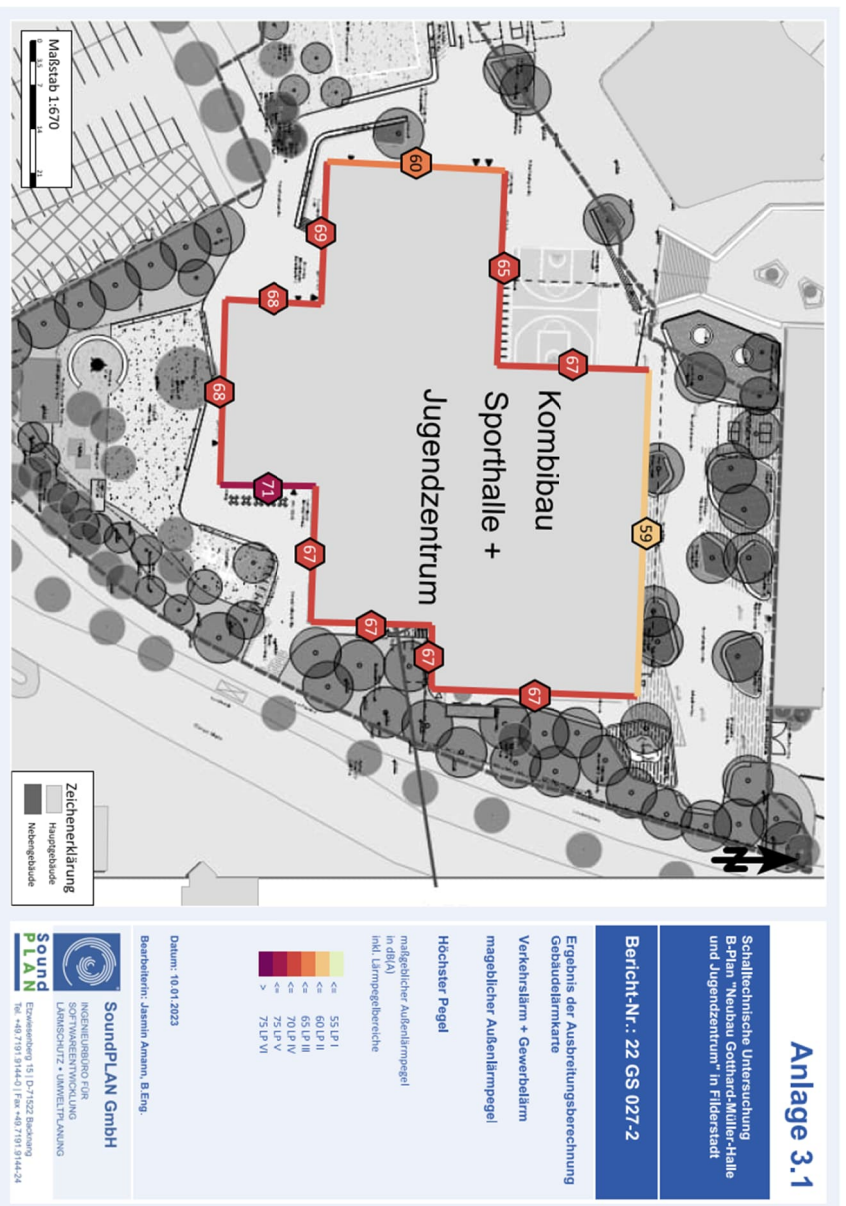


Abb. Anlage 3.1 maßgebliche Außenlärmpegel, Gebäudelärmkarte

2.9 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

2.9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Baugrundstückflächen sind die Flächen gärtnerisch zu gestalten, die nicht als Wege oder befestigte Flächen benötigt werden. Es sind standortgerechte Sträucher sowie je 250 m² angefangene Grundstücksfläche, standortgerechte Obst-/Laubbäume (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung gemessen in 1 m Höhe mind. 20 cm) aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen. Die Wiese ist max. 2 – 3 mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Chemischer Pflanzenschutz sowie Mineraldüngergaben sind nicht zulässig.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Bei Abgang sind diese zu ersetzen.

Die Bepflanzung soll entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten unter 2.1.1.2 erfolgen.

2.9.2 Einzelbäume

Pflanzliste 1: Laubbäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)

3.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude werden Flachdächer festgesetzt. Diese sind extensiv oder intensiv zu begrünen (s. Ziff. 2.9.5 Dachbegrünung)

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Davon unberührt sind notwendige technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten), wenn die Summe ihrer Grundflächen 10 % der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen. Technische Aufbauten müssen von den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten und sind möglichst vollständig einzuhausen.

Photovoltaikanlagen

Aufgeständerte Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 2,0 m zum Dachrand zulässig.

3.1.2 Fassadengestaltung der Gebäude

Für die Fassadengestaltung sind grelle, fluoreszierende und reflektierende Farben sowie die Verwendung von Spiegelglas bei Außenfenstern unzulässig.

Zur Schonung nachtaktiver Insekten und Vermeidung von Vogelschlag an Glasfenstern sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

3.1.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

4.0 KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB

4.1 Altlasten

Die historische Erhebung der altlastrelevanten Flächen (Stand: 20.06.2016) des Landkreises Esslingen weist für das Plangebiet keinen Verdacht von Altlasten auf.

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) im Landratsamt Esslingen zu informieren.

Bei Anzeichen von entsprechenden Auffälligkeiten im Boden während der Bauarbeiten ist zur gesundheitlichen Bewertung das Gesundheitsamt im Landratsamt Esslingen hinzuzuziehen.

5.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

5.1 Andere gesetzliche Vorschriften

5.1.1 Bauschutzbereich Flughafens Stuttgart

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Für das Baugebiet ist gem. § 13 LuftVG eine Bauhöhe von max. 385 m.ü.N.N. festgelegt. Bauvorhaben im Bebauungsplanangebot können bis zu dieser Höhe ohne luftrechtliche Zustimmung genehmigt werden. Sofern diese Höhen durch Bauvorhaben, Bäume, Masten o.Ä. überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist auch bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten. Zur Beurteilung ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens eine detaillierte Planung vorzulegen.

5.1.2 Lärmschutzbereich Flughafen Stuttgart

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart (Vgl. Verordnung der Landesregierung über die Festsetzung des Lärmbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart vom 20.12.2010, GBl. 2010, 1126). Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

Nachweise über das Einhalten der gesetzlich vorgegebenen Lärmwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit entsprechend der geplanten Nutzungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

5.1.3 Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen und unterliegt somit den Bestimmungen des § 18a LuftVG. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Die Entscheidung gem. § 18a LuftVG, ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, wird von Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen, sobald die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird. Die konkreten Vorhabensplanungen sind dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes vorzulegen. Ebenso sind Bau- und Mobilkrane sowie Betonpumpen und andere Hebezeuge zur Beurteilung vorzulegen.

6.0 HINWEISE

6.1 Denkmalschutz

Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 Denkmalschutzgesetz):

„Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde - Abteilung Mittelalterarchäologie - oder der Gemeinde zu melden.“

6.2 Baugrund

Baugrunderkundungen sind dem Landratsamt Esslingen — Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) — gemäß § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuzeigen.

Grundsätzlich wird angeregt, die Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH) im Plangebiet so festzulegen, dass die Kellersohlen etwa einen Meter über dem mittleren Grundwasserstand zu liegen kommen. Wo dies nicht möglich ist, sind Bauteile, die in diesen Bereich reichen wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für die Grundwasserumlaufbarkeit ist zu sorgen.

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen — untere Wasserbehörde — einzureichen.

Unbelasteter Oberboden ist - sofern er nicht zum Ausgleich über ein Oberbodenmanagement herangezogen wird - bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahmen gemäß DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

Die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 sind zu beachten.

- Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht (inkl. humoser Oberboden) muss mindestens 80 cm betragen. Weitgehend steinfreies, kulturfähiges Oberbodenmaterial ist zu verwenden.
- Die oberen 20 cm sind mit humosen Oberbodenmaterial aufzubauen.
- Nachsorgemaßnahmen sind erforderlich (LABO)
- Für die Maßnahmen ist eine entsprechende Planung im Rahmen der zugehörigen Umweltafachbeiträge und eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Die bodenkundliche Baubegleitung kann im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durch eine Person mit bodenkundlichem Sachverstand wahrgenommen werden. Auf diese Weise werden Eingriffe minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen wird gewährleistet.

6.3 Bodenschutz

Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - zu verwenden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 BBodSchG, wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen. Dazu gehören:

