

# TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHELMENÄCKER ÄNDERUNG NORD“ (25-13/2)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

### A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### A.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 7 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die im unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben stehen und branchentypische Waren auf baulich untergeordneten Flächen verkaufen. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, höchstens jedoch 150 m<sup>2</sup>.
- Werbeanlagen der Fremdwerbung.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, insbesondere des Sex-Gewerbes sowie Spielhallen und Wettbüros.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgrund von § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO:

- In obersten Geschossen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

#### A.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in GE-Gebieten durch die absolute Höhe in Meter angegeben.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der Erschließungsseite (= Bezugshöhe) und der Oberkante der Attika. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten bis zu 2 m überschritten werden.

#### A.2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeinschrieb.

#### A.2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) siehe Planeinschrieb.

#### A.2.5 § 21 a BauNVO Garagengeschosse/ Tiefgaragengeschosse

Im gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 21 a BauNVO für Tiefgaragengeschosse, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, festgesetzt, dass diese Tiefgaragenge-

schosse bei der Berechnung der Geschossflächen (GFZ) nicht anzurechnen sind (Tiefgaragenbonus).

### **A.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

o: offene Bauweise (§ 22 Nr. 2 BauNVO)

g: geschlossene Bauweise (§ 22 Nr. 3 BauNVO).

a: abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch mehr als 50 m zulässig und Gebäude ohne Grenzabstand zulässig (§ 22 Nr. 4 BauNVO).

### **A.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Festsetzung entsprechend der Baugrenzen in der Planzeichnung.

### **A.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

#### **A.5.1 Im Gewerbegebiet gilt:**

Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig, sofern 20 % des Grundstücks nicht versiegelt werden.

Auch vollkommen unter der Geländeoberfläche liegende Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, sofern 20 % des Grundstücks oberirdisch und unterirdisch nicht versiegelt werden.

Pro Grundstück sind maximal zwei Zufahrten mit maximal 8,00 m Breite zulässig. Die vorhandenen Baumquartiere sind nicht überfahrbar und bei der Planung der Zufahrten zu beachten.

Bei Baugrundstücken kleiner als 1.500 m<sup>2</sup> ist maximal eine Zufahrt zulässig.

### **A.6 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 i.V.m. § 125 Abs. 3 BauGB)**

#### **A.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Aufteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind Richtlinien und können sich noch ändern.

#### **A.6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Zu den Kreuzungsbereichen von Straßen und von Straßen mit Wegen sind keine Ein- und Ausfahrten der Grundstücke zulässig.

An den im Plan gekennzeichneten Bereichen um den Kreisverkehr an der geplanten Osttangente sowie im Kurvenbereich der Max-Lang-Straße sind keine Ein- und Ausfahrten der Grundstücke zulässig, auch nicht als Zufahrten für Stellplätze.

### **A.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **A.7.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage**

Die Flächen sind durch einen Fachplaner als Parkanlagen zu entwickeln. Sie sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

Die Anlage von unbefestigten, begrünten Retentionsmulden ist zulässig.

### **A.8 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

#### **A.8.1 Neue Parzelle -WaG-**

Der neuverlegte Erlenbrunnengraben wird als Gewässer II. Ordnung gewidmet und bleibt im öffentlichen Eigentum der Stadt.

#### **A.8.2 Behandlung der Geländeoberfläche der Parzelle -WaG-**

Die zwei notwendigen Revisionsschächte sind zwingend freizuhalten. Die Fläche darf nicht überbaut werden und muss zwingend zugänglich sein.

#### **A.8.3 Oberirdische Nutzung der Parzelle**

Westlich der Osttangente kann die Fläche von Angrenzern in vertraglicher Abstimmung mit der Stadt als PKW-Abstellfläche genutzt werden. Bei gleichem Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Flächen kann auch eine Überfahrt vereinbart werden.

Östlich der Osttangente ist das Gewässer offen zu führen und als naturnaher Bachlauf mit Gewässerrandstreifen zu entwickeln.

- A.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- A.9.1 Verminderung der Bodenversiegelung**  
Ein Anteil von mind. 20 % von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen.
- A.9.2 Begrünung der Retentionsmulden**  
Offene Mulden zur Retention von Niederschlagswasser sind zu begrünen.
- A.9.3 Herstellung, Bepflanzung und Pflege der Biotopentwicklungsflächen im Osten**  
In der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Biotopentwicklungsfläche im östlichen Teil des Plangebiets ist gemäß Planeintrag ein Graben / Bachlauf anzulegen. Darüber hinaus sind notwendige Maßnahmen der Gewässerunterhaltung zulässig. Alle Gewässerflächen müssen für Maschinen zugänglich angelegt werden.
- A.9.5 Begrünung der Straßenböschungen**  
Die Straßenböschungen der Osttangente sind mit einer gebietsheimischen, kräuterreichen Saatgutmischung zu begrünen.
- A.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- A.10.1 Leitungsrecht**  
Ir1:  
Die festgesetzten Flächen dienen der Stadt Leinfelden-Echterdingen zum Einlegen, zum Betrieb und zur Unterhaltung von Abwasserkanälen und Regenwasserleitungen. Die Flächen müssen dauerhaft zugänglich und befahrbar sein.  
  
Ir2:  
Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Elektrizität.
- A.10.2 Fahrrecht**  
Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke. Die Flächen dienen der Stadt Leinfelden-Echterdingen zum Betrieb und zur Unterhaltung von Abwasserkanälen und Regenwasserleitungen.
- A.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- A.11.1 Baulicher Schutz gegen Außenlärm**  
Bei der Errichtung von Gebäuden sind im gesamten Plangebiet bei allen Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie bei Büroräumen oder ähnlichen Räumen besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich. Die Außenbauteile sind entsprechend den festgesetzten im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden.
- | Gemäß DIN 4109 gelten folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen: |                  |                          |
|---|------------------|--------------------------|
| Lärmpegelbereich  | Aufenthaltsräume | Büroräume oder ähnliches |
| II (56-60 dB(A))  | 30 dB            | 30 dB                    |
| III (61-65 dB(A))   | 35 dB            | 30 dB                    |
| IV (66-70 dB(A))  | 40 dB            | 35 dB                    |
| V (71-75 dB(A))   | 45 dB            | 40 dB                    |
- A.11.2 Schutz vor Gewerbelärm**  
Für das Gewerbegebiet wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 63 dB/m<sup>2</sup> im Zeitbereich 6-22 Uhr und von 48 dB/m<sup>2</sup> im Zeitbereich 22-6 Uhr festgesetzt.  
  
Im Rahmen nachgelagerter baurechtlicher Verfahren von Anlagen in diesem Gebiet ist ein entsprechender Nachweis zu Einhaltung dieser Werte nach TA Lärm zu erbringen.
- A.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB)**
- A.12.1 Maßnahme bei Abgang oder Fällung**  
Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/ Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.
- A.12.2 Pflanzgebote**  
An den im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume zu

pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche mit entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. Die Baumquartiere dürfen nicht überfahren werden und sind bei der Planung von Grundstückszufahrten zwingend zu beachten.

#### **A.12.3 Begrünung von privaten Parkflächen**

Auf den einzelnen Grundstücksflächen ist bei der Anlage von Parkplätzen je 5 Parkplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Hochstamm, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, im Bereich der Parkplätze zu pflanzen.

Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **A.12.4 Extensive Begrünung von Flachdächern**

Die Flachdächer auf den neu errichteten Gebäuden sind auf mindestens 75% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind möglich bei untergeordneten Dächern, Dachvorsprüngen, z.B. Eingangsvordächern, jedoch nicht bei Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports).

#### **A.12.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)**

Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die Einhaltung der Festsetzungen zur Freiflächengestaltung sowie zur Dachflächenbegrünung nachweist.

#### **A.12.6 Pflanzbindungen**

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum sind die Bäume durch fachgerechte Baumschutzmaßnahmen (Wurzelvorhang, Kronenrückschnitt) zu schützen.

#### **A.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Randbefassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

Auf die Duldungspflicht nach § 126 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (siehe hierzu Hinweise C.8).

#### **A.14 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Durch Maßnahmen im Plangebiet ist nur eine Teilkompensation der Eingriffe möglich.

Wird im Verfahren geprüft und ergänzt.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 74 LBO

#### **B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen. Die Verwendung von Spiegelglas ist bei Außenfenstern nicht zulässig. Die Farbgebung der Fassaden ist im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren in einem Farbkonzept darzustellen.

#### **B. 1.1 Dachform und Dachneigung (Altgrad)**

Bei Neubauten sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-7° zulässig.

#### **B. 1.2 Dachdeckung der Flachdächer**

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Fotovoltaik und solarthermische Anlagen sind auf den begrünten Dächern zulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und müssen mindestens 1,00 m von der Attika einrücken. Der Begrünungsanteil muss bei gleichzeitiger Anordnung von Solar- oder Fotovoltaikanlagen auf dem Dach mindestens 75% der Dachfläche betragen.

#### **B.1.3 Fassadenbegrünung**

Fensterlose Außenwände von mehr als 10 m Breite sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Auswahlliste der Pflanzen folgt/ wird ergänzt.

#### **B.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Auf den Dächern aufgeständerte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht,
- Werbeanlagen mit Laufschriften,
- bewegliche Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung,
- Projektionen aller Art.

An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Betrieb oder sonstiger Einrichtung nur eine Werbeanlage zulässig. An den einzelnen Gebäudeseiten ist ausnahmsweise eine zusätzliche Werbeanlage zulässig, wenn es sich um den eingetragenen Namen (bzw. Emblem) des Unternehmens handelt und sie sich gestalterisch der Architektur unterordnet.

Flache Ausleger (Stechschilder) sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,0 m über die Fassade hinausragen. Die höchstzulässige Ansichtsfläche beträgt 0,70 m<sup>2</sup>. Über Fußgängerwegen ist ein Lichtraumprofil von 2,50 m einzuhalten. Von innen beleuchtete Stechschilder sind unzulässig.

Pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je ein Fahnenmast auf dem Grundstück zulässig, maximal jedoch 3 Fahnenmasten pro Grundstück. Die Höhe der einzelnen Fahnenmasten darf 10,0 m nicht überschreiten. Entlang der Max-Lang-Straße sowie der Osttangente sind Fahnenmasten nicht zulässig.

Pro Grundstück ist je eine Hinweisstele auf dem Grundstück zulässig, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dient. Die Hinweisstelen dürfen die Höhe von max. 3,0 m und die Breite von max. 1,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind zusätzliche Wegweiser mit Angaben zur inneren Erschließung des Grundstücks zulässig. Die Wegweiser dürfen die Höhe von max. 1,5 m und die Breite von max. 1,2 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zur Brüstungskante des 1. Obergeschoss zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.

Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen und Einzelbuchstaben max. 60 cm, bei einzelnen Symbolen max. 75 cm betragen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge der betreffenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mind. 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mind. 50 cm einhalten.

Die Werbeanlagen dürfen einzelne prägnante Architekturelemente wie Gesimse, Erker, Pfeiler, Ecken usw. nicht verdecken oder überschneiden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

### **B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **B. 3.1 Unbebaute Fläche der Grundstücke**

Mit Ausnahme von Zugang, Zufahrt, Stellplatz- und Lagerplatzflächen sind unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und zu erhalten. Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigem Material wie z.B. Pflasterbeläge mit mind. 1 cm Fugenbreite, Rasengittersteine, Kiesbelag, Schotterrasen anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte. Diese Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von versiegelten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

#### **B.3.2 Einfriedungen und Stützmaergestaltung**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und als Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte für die Stadtwerke/ Leitungsträger sind zu gewährleisten.

### **B.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Stellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt und von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Ihr Standort darf keinerlei Belästigung mit sich bringen.

### **B.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Auf Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vollständig von der Grundstücksentwässerungsanlage aufzunehmen und geordnet den öffentlichen Einrichtungen zuzuführen. Unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser ist unzulässig.

Niederschlagswasser bebauter Grundstücke darf nicht direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Zum Schutz der Ressource Wasser ist zusätzlich zum geforderten Retentionsvolumen Nutzvolumen für Niederschlagswasser bereitzustellen, welches den jährlichen Bewässerungsbedarf der Außenanlagen abdeckt.

Die Entlastung der Oberflächengewässer ist sicherzustellen durch:

Pro 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ist ein Retentionsvolumen (z.B. Zisterne) von mindestens 5 m<sup>3</sup> Volumen zusätzlich zum Nutzvolumen vorzusehen. Der Drosselabfluss dieser Speicher muss mit dem spezifischen Drosselabfluss von  $q_{dr} = 10,00 \text{ l/s ha}$  bemessen werden. Die genaue Größe ist bei Stellung des Bauantrags mit den Stadtwerken Leinfelden-Echterdingen abzustimmen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist über einen Überlauf der Kanalisation – bei vorhandenem Trennsystem der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Bei Verstoß gegen diese Vorschrift kann gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO ein Bußgeld verhängt werden.

Zum Schutz des Niederschlagswassers vor Verunreinigung ist die Verwendung von unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink und Blei zur Dacheindeckung unzulässig.

Drainagen sind in Ausnahmefällen zur Sicherstellung der Standsicherheit eines Bauwerks (Auftriebssicherheit) zugelassen. Sie sind so anzuordnen, dass Grundwasser nicht dauerhaft abgeleitet wird. Grundlage für die Anordnung einer Drainage bildet die örtliche hydrogeologische Empfehlung. Sie ist von der Genehmigungsbehörde zu genehmigen.

## C HINWEISE

### C.1 Meldepflicht von Kulturdenkmal-Funden

Es besteht Meldepflicht von Kulturdenkmal-Funden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

### C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

### C.3 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamts Esslingen - untere Wasserbehörde - erforderlich. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig. Wegen der teilweise geringen Grundwasserflurabstände ist damit zu rechnen, dass Untergeschosse zumindest teilweise ins Grundwasser einbinden. Das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – ist deshalb frühzeitig an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Baukörper sind entsprechend wasserdicht herzustellen. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

### C.4 Geotechnik/ Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zum Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB).

### C.5 Baugrund/ Untergrundbeschaffenheit

Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Filderlehm und Verwitterungston über einer Wechselfolge von Ton-, Tonstein- und Mergelsteinschichten des Lias  $\beta$ . In tiefen Baugruben kann leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 auftreten. Das Grundwasser in den Lias-Schichten zirkuliert im Wesentlichen in Klüften und Schichtfugen des Festgesteins (mäßig verwitterter Lias  $\beta$ ). Eingeschaltete Tonlagen wirken als trennende und stauende Zwischenschichten. Es handelt sich um eine schichtgebundene Grundwasserführung, bei der das Wasser auch gespannt ist und der Druckspiegel bis in die verwitterten Lias  $\beta$ -Schichten und den Filderlehm reicht. Das gespannte Wasser und zusätzliche Staunässe in den Deckschichten können lokal zu sehr hohen Grundwasserständen führen.

Der Filderlehm und Verwitterungston schrumpfen und quellen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung bis zu einer Tiefe von etwa 1,50 m unter Gelände. Bauwerksgründungen sollten daher unterhalb dieses Niveaus erfolgen. Bei der Planung von umfangreichen Erdbau-maßnahmen und von schweren oder setzungsempfindlichen Bauwerken sollten objektbezogene Baugrundgutachten eingeholt werden.

Leinfelden-Echterdingen liegt in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebegebieten).

Die Anlage von Erdwärmesonden wäre möglich, bedarf aber der wasserwirtschaftlichen und -rechtlichen Prüfung durch das Landratsamt Esslingen.

#### **C.6 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, hat das Plangebiet über eine Luftbildauswertung auf mögliche Sprengbomben-Blindgänger untersucht. Im Geltungsbereich sind vor allem im nordwestlichen Gebiet einige Bombentrichter erkennbar. In den bombardierten Bereichen kann das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In den bombardierten Bereichen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens flächenhafte Vorortüberprüfungen durchzuführen. Bei Erdarbeiten sollte ein gewerblicher Räumdienst eingeschaltet werden; dies wird auch empfohlen, wenn Zufallsfunde im übrigen Gebiet zutage treten.

#### **C.7 Duldungspflichten**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

#### **C.8 Abweichung von Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)/ Schutz vor Überflutung**

Bei Abweichungen von den festgesetzten EFH's ist im Baugenehmigungsverfahren durch Gutachten nachzuweisen, dass geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwasser (Überflutung infolge von Starkregenereignissen) getroffen werden (Sorgfaltspflicht der Grundstückseigentümer).

#### **C.9 Verordnung über das Verbot der Prostitution**

Die Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 1. Mai 2008 über das Verbot der Prostitution auf dem Gebiet der Stadt Leinfelden-Echterdingen ist zu beachten.

#### **C.10 Schutzmaßnahmen gegen Leitungen der Elektrizität, gegen Gashochdruckleitung**

Bei der Planung von Baumstandorten sind die Abstände gemäß den technischen Richtlinien einzuhalten.

Für die geplanten Baumstandorte in der Kohlhammerstraße sind die Abstände zur Gashochdruckleitung nach den Richtlinien gemäß DVGW WG 125 einzuhalten. Baumpflanzungen innerhalb des Schutzreifens dürfen nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger vorgenommen werden.

#### **C.10 Elektrifizierte Bahnstrecke**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn – am westlichen Rand des Geltungsbereichs, jedoch außerhalb – sind entschädigungslos zu dulden.

Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

#### **C.11 Zukünftige Stadtbahntrasse**

Die Weiterführung der Stadtbahntrasse von der Endhaltestelle Leinfelden Bahnhof ist zeitlich in zwei Abschnitten vorgesehen.

In einem ersten Abschnitt wird die Strecke im Wesentlichen parallel zur S-Bahnlinie bis zu einer weiteren Haltestelle „Neuer Markt“ (Quartiersplatz) geführt. Die sich anschließende Trasse in Richtung Echterdingen wird freigehalten.

Beide Abschnitte werden im Rahmen von Planfeststellungsverfahren erarbeitet und zur Genehmigung gebracht.

#### **C.12 Flughafen Stuttgart – Bauschutzbereich und Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart. Die in diesem Bereich bestehenden Bezugshöhen des Bauschutzbereiches nach § 12 Abs. 3 Nr. 1b) LuftVG liegen bei 435 m ü. NN im Osten, ansteigend auf 455 m ü. NN im Westen. Sofern diese Höhen durch Bauvorhaben, 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 anderen Hebezeug zu beachten. Bezüglich der Lage des Bebauungsplangebietes im Anlagenschutzbereich von Flugsiche-

rungsanlagen gem. § 18a LuftVG muss die Beteiligung der obersten Luftfahrtbehörde des Landes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet sein.

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen und unterliegt somit den Bestimmungen des § 18a LuftVG. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Die Entscheidung gem. § 18a LuftVG, ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört wird, wird vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen, sobald 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.

**C.13 Flughafen Stuttgart – Fluglärm**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

**C.14 DIN-Normen in Bebauungsplänen**

Die entsprechenden DIN-Normen in Bebauungsplanfestsetzungen liegen im Stadtplanungsamt der Stadt Leinfelden-Echterdingen zur Einsicht aus.