

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB Abs. 1 und BauNVO

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude (auch im Sinne von betreutem Wohnen),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und §13a BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen,
- Monteurwohnungen / Boardinghouse
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der zulässigen Geschosse festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeinschrieb.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten (Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche) sowie unterirdische Nebenräume nicht mitzurechnen (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 u. 2 BauNVO bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb.

Nichtanrechnung von Untergeschossen auf die zulässige Geschossfläche (§ 21a Abs. 1 BauNVO)
Die Flächen von Untergeschossen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GBH) und die Zahl der Vollgeschosse.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Gebäudehöhe (GBH) entsprechend dem Planeinschrieb. Die Gebäudehöhe (GBH) ist festgesetzt als Höchstmaß des Gebäudeabschlusses über der Bezugshöhe (B). Die festgesetzten Maximalhöhen der baulichen Anlagen (GBH) darf nur mit technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Wärmegeräte, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Belichtungselementen, Solar- und Fotovoltaikanlagen o.ä.) und ihre notwendigen Absturzsicherungen um bis zu 3,00 m überschritten werden.

Technische Aufbauten (ausgenommen Aufzugsüberfahrten) müssen von der Attika einen horizontalen Abstand von mindestens der Höhe des Aufbaus eingerückt sein. Bei Solar- und Fotovoltaikanlagen muss ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

Technische Aufbauten (ausgenommen Anlagen zur Wärmegewinnung, wie z.B. Wärmepumpen) sind, passend zur Gebäudehülle, einzuhausen.

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinungen des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen bei Einzelbauvorhaben abweichend von der Bezugsebene um 0,5 m herauf- oder herabgesetzt werden, sofern die Gebäudehöhe nicht überschritten wird und geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwasser oder zur Verringerung von Hochwasserschäden (Überflutung in Folge von Starkniederschlagsereignissen) getroffen werden (Sorgfaltspflicht der Grundstückseigentümer).

Bei der Errichtung sind die Bezugshöhen der Bauschutzbereiche des Flughafens Stuttgart sowie der Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen zu beachten (siehe Hinweis C.11.0).

2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag als Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt.

Garagengeschosse sind gemäß § 21a Abs.1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o - offene Bauweise § 22 Nr. 2 BauNVO

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

Festsetzung entsprechend der Baugrenzen sowie Begrenzung der Flächen für Tiefgaragen und Nebenanlagen in der Planzeichnung.

Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Bauteile wie Balkone, Terrassen, Vordächer und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu 1,00 m überschreiten.

5.0 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Innerhalb der durch Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (FSt/M) sind freistehend vor der bestehenden Stützwand überdachte Fahrradstellplätze und Müllsammelplätze in einer Gesamtgröße von maximal 250 m² und einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.

Innerhalb der durch Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (M) sind Müllauffstellflächen am Tag der Abholung zulässig.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von maximal 40 m³ zulässig.

Auffüllungen und Sichtschutz sind zwischen privaten Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind Auffüllungen und Sichtschutz bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Um die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für oberirdische Stellplätze (ST/M) ist eine Stützmauer bis zu einer Höhe von 1,5 m (ausgenommen zur öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig.

Anlagen zur Verbesserung der Stadtökologie, wie z.B. Anlagen zur Speicherung (z.B. Zisternen) oder Versickerung (z.B. Mulden) von Niederschlagswasser sowie der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.0 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr.11 BauGB und § 12 BauNVO)

6.1 Kfz-Stellplätze

(§ 37 LBO in Verbindung mit § 74 Abs.2 Nr. 1 LBO)

Baurechtlich notwendige Kfz-Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch auf der gesamten Fläche des allgemeinen Wohngebiets zulässig. Gewerbliche Stellplätze, Besucherstellplätze sowie Car-Sharing-Stellplätze sind entweder in der Tiefgarage oder in den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST) oberirdisch zulässig.

Oberirdische Garagen sowie Carports (überdachte Stellplätze ohne Umfassungswände und ohne Tore) sind nicht zulässig.

Tiefgaragen müssen vollständig unterhalb des Geländes (geplante EFH) liegen (ausgenommen hiervon sind die notwendigen Zufahrten) oder vollständig mit Erde bedeckt sein. Im gesamten Plangebiet ist eine Tiefgaragenzufahrt zulässig.

6.2 Fahrradstellplätze

Außer in den Tiefgaragen sind überdachte Fahrradstellplätze in der durch Planzeichnung festgesetzten Fläche (FSt/M) auch oberirdisch zulässig, sofern die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

7.0 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 i.V.m. § 125 Abs. 3 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

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

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

8.1 Retention von Niederschlagswasser

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von bebauten Grundstücken darf nicht direkt in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden. Es ist nach wasserwirtschaftlicher Priorität entweder über eine belebte Bodenschicht zu versickern oder unter nachfolgend aufgeführten Auflagen (Retention/gedrosselte Ableitung) einem Vorfluter (Gewässer) zuzuführen. In Ausnahmefällen darf das Niederschlagswasser unter nachfolgend aufgeführten Auflagen (Retention/gedrosselte Ableitung) dem Entwässerungsnetz zugeführt werden. Es gilt das Minimierungsgebot.

Mindestrückhaltevolumen bezogen auf die abflusswirksame Fläche:

- Bei Bestandsgebieten von 30 l/m² (Bestandsflächen bleiben unverändert)
- Bei Neubau von 50 l/m² im Neubau (Flächen werden neu beplant).

Bei Bedarf kann zusätzlich ein Nutzvolumen zur Regenwassernutzung vorgesehen werden.

Als maximale Drosselwassermenge zur Ableitung in die Vorflut (z.B. den östlich verlaufenden Bach (Weilerwaldgraben, Gewässer II. Ordnung)) sind gemäß den Vorgaben des Landratsamtes Esslingen 3 l/s*ha anzusetzen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bei einer Einleitung in das Entwässerungsnetz ist nach Vorgaben der Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen eine max. Drosselwassermenge von max. 10 l/s*ha anzusetzen.

Die Größe der Speichereinrichtungen ist bei Stellung des Bauantrags mit den Stadtwerken Leinfelden-Echterdingen abzustimmen.

Zur Abflussminimierung sind vorrangig nachhaltige Maßnahmen wie Dachbegrünung, durchlässige Oberflächenstrukturen und zusätzliche Anlagen der Brauchwassernutzung umzusetzen.

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

8.2 Bodenschutz

Anfallender Bodenaushub ist möglichst auf dem Plangebiet wieder einzubauen. Eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes ist dann zulässig, wenn die in § 2 Absatz 2 Nummer 1 und 3 Buchstabe b und c des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird.

8.3 Wasserdurchlässige Beläge

Versiegelte Flächen (z.B. Wege, Hofflächen, Stellplatzflächen) sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflasterbeläge mit mind. 1 cm Fugenbreite, Rasengittersteine, Kiesbelag, Schotterrasen) herzustellen. Hiervon ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze.

8.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z. B. Amber-LED-Lampen mit gelbem Licht (ohne oder mit geringem Blauanteil) und mit bedarfsgerechtem Betrieb mittels Bewegungssensoren, Dimmung oder Zeitschaltuhren (am besten mit Abschaltung zwischen 22 Uhr und Sonnenaufgang). Folgende Ausführung der Lampen sind zulässig: max. 2.700 Kelvin, Ausrichtung der Leuchten nach unten und keine Strahlungsabgabe über die Horizontale (Full-Cut-Off-Leuchte), Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer, Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses 40°C. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen sowie das Kapitel 5 „Lichtverschmutzung – Umweltauswirkungen künstlicher Beleuchtung“ in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) herausgegeben von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach wird hingewiesen.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NatSchG BW wird hingewiesen.

8.5 Falleneffekte

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind an-lagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

8.6 Barrieren

Anlagebedingt können Kleintiere durch tote Einfriedungen in Ihrer Wanderfähigkeit eingeschränkt werden. Zum besonderen Schutz von Kleintieren haben tote Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,1 m vom Boden aufzuweisen.

9.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden im Tageszeitraum in einem schmalen Streifen (bzw. an einem Teil der Fassaden) überschritten. Es sollten passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Zur Beurteilung der künftigen Situation bzgl. des Gewerbelärms wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten.

Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 12.06.2025 wird verwiesen.

9.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend der Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ in der Fassung vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Betten in Krankenhäusern und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

Die resultierenden Lärmbereiche sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

9.2 Orientierung für Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthalt i.S.d. DIN 4109) bevorzugt zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

9.3 Lüftungseinrichtungen

Für die an schallbelasteten Gebäudeseiten (direkter Sichtkontakt zur Filderstraße) verbleibenden Schlafräume (= zum Schlafen nutzbare Räume) sind geeignete Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungselemente) vorzusehen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine natürliche Belüftungsmöglichkeit an einer Stelle ohne Sichtkontakt zur Filderstraße verfügt.

10.0 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 Dachflächen- und Tiefgaragenbegrünung nachweist. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Bei allen Baumpflanzungen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen, ist dies nicht möglich ist trotzdem der Luftaustausch für den Wurzelbereich durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen. Ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat ist sicherzustellen. Im Hinblick auf den Klimawandel sind deutlich größere Pflanzgruben zu empfehlen, sofern entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Das Pflanzbeet ist so herzustellen, dass dauerhaft eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gewährleistet ist. Bei der Standortwahl ist die langfristige Kronenentwicklung des Baumes zu berücksichtigen (u.a. Einhalten eines ausreichenden Abstandes zur Bebauung).

Die Bäume sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (Endabnahme bei Gebäuden und bei Straßen) anzupflanzen.

10.1 Pflanzgebot Einzelbäume gemäß Planeintrag

Gemäß Planeintrag sind standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Standort kann in alle Richtungen um bis zu 5,00m verschoben werden, die Anzahl ist als Minimum binden.

Art: Pflanzliste 2

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm

10.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht mit Wegen und sonstigen baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig (Verweis auf §21a NatSchG BW).

Je angefangene 700 m² Baulandfläche (Gesamtgrundstück) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Kleinkronige Sorten sind zulässig. Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen.

10.3 Begrünung der Retentionsmulden

Offene Mulden zur Retention von Niederschlagswasser sind zu begrünen.

10.4 Extensive Begrünung von Flachdächern

Extensive Begrünung und PV-Anlagen

Flachdächer sind auf mindestens 60% der Dachfläche je Gebäude extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten und es ist eine geschlossene Vegetationsschicht zu gewährleisten. Ausnahmen sind möglich bei untergeordneten Dächern oder Dachvorsprüngen, z.B. Eingangsvordächern, Oberlichter, verglasten Wintergarten-Dächern, jedoch nicht bei überdachten Fahrradabstellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind.

Die Vegetationstragschicht muss dabei mindestens 10 cm betragen. Bei Retentionsdächern ist die Aufbauhöhe für die wasserrückhaltenden Elemente zusätzlich zur 10 cm betragenden Vegetationsschicht zu berechnen.

Eine Kombination der Begrünung mit Photovoltaik- und Solaranlagen ist zulässig, wenn die Mindesthöhe der Unterkante der PV-Module 30 cm über der Substratschicht beträgt und zwischen den Modulreihen ein Abstand von mind. 50 cm eingehalten wird.

Dachterrassen

Ausnahmen bis zu einem Dachbegrünungsanteil von mind. 40 % können zugelassen werden, wenn je angefangene 10 m² nicht begrünter Dachfläche jeweils ein Habitatement im Sinne eines Biodiversitätsdaches (z.B. Totholz, verschiedene Substratstärken und Körnungen, Sandlinsen) angelegt werden.

10.5 Tiefgaragenbegrünung

Mit Tiefgaragen unterbaute Freiflächen sind mit mind. 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und intensiv mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Rasen- und Wiesenflächen zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

Ausgenommen hiervon sind Terrassen, Zufahrten und Wege.

Bei Baumpflanzungen muss die Erdüberdeckung durch Hochbeete oder Anhögelung auf mind. 1,10 m erhöht werden, bei Strauchpflanzungen auf mind. 80 cm.

Wasserrückhaltenden Elemente bei Retentionsflächen sind zusätzlich zum Schichtaufbau des Vegetationssubstrates zu rechnen.

10.6 Fassadenbegrünung

Über die Gesamthöhe einer baulichen Anlage sind fensterlose Außenwände ab einer Breite von 7 m bodengebunden mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen, sofern dem keine brandschutzrechtlichen Regelungen entgegenstehen.

Bevorzugt sind aus klimatischen Gründen die nach Süden bzw. Südwesten ausgerichteten Fassaden zu begrünen. Als Fassadenbegrünung sind Gerüstkletterer, Selbstklimmer und auch das geschossweise Anbringen von Pflanztrögen zulässig. Auf einen Bodenanschluss kann verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt wird. Hierzu sind Pflanzgefäße mit mind. 50 cm, durchwurzelbarem Substrat zu verwenden. Zum Erreichen der Dauerhaftigkeit ist eine künstliche Bewässerung, vornehmlich aus der Regenwasserzisterne, vorzusehen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Artenvorschläge siehe Pflanzliste 5 Fassadenbegrünung.

10.7 Pflanzlisten

Die Verwendung von Sorten der angegebenen Baumarten ist zulässig.

Pflanzliste 1 Laubbäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Kastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Malus in Sorten	-	Zierapfel

Ostrya carpinifolia	-	Hopfenbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Obstbäume auch Wildobst (Hochstämme von örtlicher Bedeutung)		

Pflanzliste 2 Quartiersplätze

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Zellkovia serrata	-	Zellkovie

Pflanzliste 3 Empfehlung für heimische Sträucher

Empfehlung Qualität: min. 80 - 100

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	-	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4 Empfehlung für geschnittene Hecken

Empfehlung Qualität: min. 80 - 100

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Pflanzliste 5 Empfehlung für Fassadenbegrünung

Schlinger, Winder

Actinidia spec.	-	Strahlengriffel
Akebia spec.	-	Akebie, Klettergrube
Aristolochia spec.	-	Pfiefenwinde
Celastrus spec.	-	Baumwürger
Fallopia baldschuanica	-	Schlingknöterich
Humulus lupulus	-	Bier-Hopfen
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Menispermum spec.	-	Mondsame
Periploca spec.	-	Baumschlinge
Wisteria spec.	-	Blauregen, Glycinie

Ranker, Gerüstkletterpflanzen

Clematis spec.	-	Waldrebe
Vitis spec.	-	Wein
Parthenocissus inserta	-	Wilder Wein
Ranker, Selbstklimmer	-	
Parthenocissus quinquefolia	-	Jungfernrebe

Partenocissus tricuspidata <i>Spreizklimmer</i>	-	Dreispitziger Wilder Wein
Jasminum	-	Winter-Jasmin
Rosa spec.	-	Rose
Rubus spec.	-	Brombeere
<i>Wurzelkletterer</i>		
Campsis spec.	-	Trompetenblume
Euonymus spec.	-	Spindelstrauch
Hedera spec.	-	Efeu
Schizophragma spec.	-	Spalthortensie
Hydrangea anomala ssp. petiolaris	-	Kletterhortensie

11.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen 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 C.7).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

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.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig; sie müssen jedoch in die Fassade architektonisch eingebunden werden.

1.2 Dachform und Dachneigung

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

1.3 Dachdeckung

Flachdächer sind auf mindestens 60% der Dachfläche je Gebäude extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss dabei mindestens 10 cm betragen. Bei Retentionsdächern ist die Aufbauhöhe für die wasserrückhaltenden Elemente zusätzlich zur 10 cm betragenden Vegetationsschicht zu berechnen.

Fotovoltaik und solarthermische Anlagen sind auf den begrünten Dächern zulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf der gesamten Dachfläche bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig und müssen bei Aufständigung 0,50 m von der Attika einrücken.

2.0 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.

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen Anlage noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe, Proportion und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. Die Werbeanlagen dürfen einzelne prägnante Architekturelemente wie Gesimse, Erker, Pfeiler, Ecken usw. nicht verdecken oder überschneiden. Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mind. 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mind. 50 cm einhalten.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie akustischen Effekten,
- Werbeanlagen mit Laufschriften,
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung,
- Projektionen aller Art,
- auf Dachflächen aufgeständerte Werbeanlagen
- selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone).

Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zur Brüstungskante des 1. Obergeschosses zulässig.

Pro Baufeld ist an zwei Gebäudeseiten ausnahmsweise eine Werbeanlage über der Brüstungskante des 1. Obergeschosses zulässig, wenn es sich um den eingetragenen Namen (bzw. Emblem) des Unternehmens/Betriebs handelt und diese sich gestalterisch der Architektur unterordnen. Schriften sind nur aus Einzelbuchstaben zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf bei den

Einzelbuchstaben max. 80 cm, bei einzelnen Symbolen max. 75 cm betragen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 5,00 m nicht überschreiten. Bei Werbeanlagen über der Brüstungshöhe des 1. OG darf die Höhe der Werbeanlagen max. 1,5m betragen.

Flache Ausleger (Stechschilder) sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,00 m über die Fassade hinausragen. Die höchstzulässige Ansichtsfläche beträgt 0,70 m². Über Fußgängerwegen ist ein Lichtraumprofil von 2,50 m einzuhalten. Von innen beleuchtete Stechschilder sind unzulässig.

Pro Grundstück ist je eine Hinweisstele auf dem Grundstück zulässig, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dient. Die Hinweisstelen dürfen die Höhe von max. 2,00 m und die Breite von max. 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind zusätzliche Wegweiser mit Angaben zur inneren Erschließung des Baufelds zulässig. Die Wegweiser dürfen die Höhe von max. 1,50 m und die Breite von max. 1,00 m nicht überschreiten.

Es besteht grundsätzlich eine Genehmigungspflicht für das Errichten, Anbringen oder Ändern von Werbeanlagen an Gebäuden sowie für freistehende Werbeanlagen.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

3.0 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen, Auffüllungen o.ä. sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen den privaten Grundstücken sind Einfriedungen, Auffüllungen o.ä. bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Stützmauern sind generell bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

4.0 Drainagen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Drainagen dürfen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

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.

C. HINWEISE

1.0 Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG diese einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Baurechtsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.0 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandstein). Diese werden bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

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.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Bei 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Es ist Sache des Bauherrn, Fragen der Beschaffenheit und der Eignung des Baugrundes, der Grundwassersituation und der Entsorgung des Aushubs auf eigene Kosten zu klären und die erforderlichen Mehraufwendungen zu tragen.

Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Bericht vom Büro Dr. Haag vor.

Der tiefere Untergrund des Untersuchungsgebietes wird nach der geologischen Karte von den Schichten des Mittleren Keupers, speziell der Löwenstein-Formation (kmLw, Stubensandstein) gebildet, die sich aus fein- bis grobkörnigen, örtlich geröllführenden Sandsteinen und sandigen, bunten Tonsteinen mit eingeschalteten Kalkstein- und Dolomitlagen zusammensetzen. Die Festgesteine bzw. die Verwitterungs- und Zersatzböden werden im Baufeld von quartären Talfüllungen in Form von Schwemmsanden und Schwemmlehmen überdeckt. Aufgrund der Vornutzung ist außerdem mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen.

Schutz gegen Durchfeuchtung

Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes im Bauwerksbereich ist bei starken und langanhaltenden Niederschlägen mit aufstauendem Sicker-/Schichtwasser zu rechnen. In den Arbeitsraum- bzw. Bauwerkshinterfüllungen kann sich Stauwasser als drückendes Wasser ausbilden.

Auf die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts vom 15.08.2022 wird verwiesen.

3.0 Grundwasser

Eine dauerhafte, ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Für eine eventuell notwendige Grundwassernutzung (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. 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 Wassergesetz (WG) anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

4.0 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes und ebenfalls außerhalb des Risikogebiets für extreme Hochwasserereignisse.

5.0 Niederschlagswasser

Nach den rechtlichen Vorgaben und aus fachtechnischer Sicht ist unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit möglich, zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser, gedrosselt (nach Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) vorrangig in einen Vorfluter abzuleiten (§ 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Im Geologischen Gutachten des Büro Haag, aus 2022 und 2024, wurde im Plangebiet eine Versickerungsfähigkeit von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s ausgewiesen. Dies entspricht einem mittleren Versickerungsfähigem Boden (schwach Tonig, schluffiger Sand), welcher für die Betrachtung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der DWA A-138 in Frage kommen kann. Folglich ist bei diesen Untergrundverhältnissen eine Versickerung der Niederschlagswasser vorrangig der Ableitung in die Vorflut umsetzbar.

6.0 Starkregen

Für das Plangebiet wurde ein Überflutungs-/Starkregennachweis nach DIN 1986-100 zur Erhebung des erforderlichen Rückhaltevolumen und einer geregelten Ableitung des im Starkregenfall oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser (30-jährliches Starkregenereignis) durchgeführt. Gemäß Abstimmung mit dem LRA Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind folgende Mindestrückhaltevolumen je abflusswirksamer Fläche zu errichten:

- Bei Bestandsgebieten von 30 l/m^2 (Bestandsflächen bleiben unverändert)
- Bei Neubau von 50 l/m^2 im Neubau (Flächen werden neu beplant).
- maximale Drosselwassermenge des Niederschlagswassers in den Vorfluter (z.B. „Weilerwaldgraben“) beträgt 3 l/(s*ha)

Das gemäß Überflutungsnachweis und mit dem LRA Esslingen abgestimmte erforderliche Rückhaltevolumen im Starkregenfall, unter Berücksichtigung der max. Drosselwassermenge von 3 l/(s*ha) , beträgt für das
- Plangebiet VRRR, LRA-Neubau = $63,4 \text{ m}^3$

Dieses Rückhaltevolumen kann im jeweiligen Plangebiet z.B. über offene Retentions-, Versickerungsmulden, Retentionsgründachaufbauten, Gerinne für die geregelte Niederschlagsableitung im Starkregenfall, umgesetzt werden.

Gegen wild abfließende Oberflächenwasser (siehe WG B-W. §81) von umgebenden Grundstücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden, etc., hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen. Es wird empfohlen, Lichtschächte, Eingänge, etc., an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungen o.ä. zu schützen.

7.0 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. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden / Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch wird verwiesen.

Dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Bodenmanagementkonzept sowie ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, dass die Umsetzung der folgenden Auflage berücksichtigt:

Eine Fachkraft zur bodenkundlichen Begleitung der Bau- und Erschließungsmaßnahme und frühzeitigen Abstimmung mit dem (WBA) ist vor Baubeginn zu den vorgesehenen Bodenschutzmaßnahmen zu benennen.

8.0 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. zu Geländemodellierung und Rückverfüllung.

9.0 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, hat das Plangebiet über eine Luftbildauswertung auf mögliche Sprengbomben-Blindgänger untersucht. Der Geltungsbereich liegt zu einem kleinen Teil in einem vereinzelt bombardierten Bereich. Auf den vorliegenden Kriegsluftbildern wurde ein Bombentrichter im an die Untersuchungsfläche angrenzenden Bereich erkannt. Mit Bombenblindgängern ist zu rechnen. Weitere Vorortmaßnahmen sind hier erforderlich.

Bei Erdarbeiten sollte ein gewerblicher Räumdienst eingeschaltet werden; dies wird auch empfohlen, wenn Zufallsfunde im übrigen Gebiet zutage treten.

Bei Baumaßnahmen ist generell der Bauherr für die Gefahrenfreiheit des Baugrundes verantwortlich.

10.0 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.

11.0 Flughafen Stuttgart – Bau- und Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen und Fluglärm

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereichs nach § 12 LuftVG.

Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen

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. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) prüft im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 18a LuftVG, ob und in welchem Maß zivile Flugsicherungsanlagen durch den Gebäudeneubau beeinträchtigt werden.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafen Stuttgart, reicht jedoch nah an die 55dB(A)-Schutzzone heran.

Es wird darauf hingewiesen, dass vereinzelt mit Überflügen zu rechnen ist und daher die Nutzung von Freiflächen, aber auch die Aufenthaltsqualität in Wohnräumen bei geöffneten Fenstern als von Fluglärm beeinträchtigt wahrgenommen werden kann.

12.0 Brandschutz

Für die Gebäude mit Nutzungseinheiten im Planbereich, die von öffentlichen Straßenraum nicht direkt erreicht werden können, sind Zugänge nach § 2 LBOAVO zu schaffen. Bei Gebäuden die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten nach VwV Feuerwehrflächen bzw. DIN 14090 vorzusehen. Bei Gebäuden, bei denen die zur Anleiterung bestimmten Stellen mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen, sind Feuerwehruzufahrten nach VwV Feuerwehrflächen bzw. DIN 14090 herzustellen, wenn die Rettung von Personen nicht auf andere Weise gesichert werden kann, z.B. durch bauliche 2. Rettungswege in Form von Treppen oder durch sogenannte Sicherheitstreppe Räume.

13.0 Altlasten

Für das Plangebiet befinden sich im Bodenschutz- und Altlastenkataster zwei Einträge.

1. Flächennummer 1099 „AS Wein EVG“

Die beiden Flurstücke Nr. 285 und 286 sind davon ganzheitlich betroffen.

Es handelt sich hier um einen Altstandort (MKW / aliphatische Kohlenwasserstoffe) mit dem Handlungsbedarf B (Belassen – Entsorgungsrelevant).

2. Flächennummer 1144 „AA Ziegelei Musberg, Auffüllung“

Es sind hier die beiden Flurstücke Nr. 285 und 286 des Geltungsbereichs und diverse an-grenzende Flurstücke betroffen.

Es handelt sich hier um eine Altablagerung (anorganische Stoffe – Alkali-, Erdalkalimetallsalze, Cyanide) mit dem Handlungsbedarf B (Belassen – Entsorgungsrelevant).

Handlungsbedarf: B (Belassen – Entsorgungsrelevant).

Laut Ersterhebung wurden zwischen 1940 und 1965 auf dieser Fläche hauptsächlich Materialien aus der Ziegelei Musberg abgelagert. Die Mächtigkeit der Ablagerung wird auf 2 bis 5 m geschätzt. Aufgrund der Ablagerung von Materialien aus der Ziegelei Musberg ist in der Hauptsache mit Ziegelbruch zu rechnen. Aus gutachterlicher Sicht besteht auf Beweinsniveau 1 für die Wirkungspfade Boden - Grundwasser und Boden - Mensch B Entsorgungsrelevanz. Es ist nicht mit erheblichen Schadstoffmengen zu rechnen, die eine Gefährdung des Grundwassers bedeuten würden.

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Absatz 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen — Amt für Wasser-wirtschaft und Bodenschutz — zu informieren.

14.0 Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abholung an die Bunsenstraße vorzubringen und dort bereitzustellen ohne Feuerwehruzufahrten, Geh- und Radwege oder Schutzstreifen für Radfahrer zu behindern. Zusätzlich ist dafür zu sorgen, dass die Behälter noch am selben Tag zurückgestellt werden.

15.0 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.

16.0 Artenschutz, CEF-Maßnahme

(§ 9 Abs.1a BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Artenschutz als Teil des Schutzes der biologischen Vielfalt spielt auch im Siedlungsraum eine wichtige Rolle. Verschiedene Maßnahmen am Haus und im Garten können einen wertvollen Beitrag leisten und sollen berücksichtigt werden. Umfangreiche Informationen können über die Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> bezogen werden. Es wird allgemein angeregt, Nistkästen und Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse in die Fassade von Neubauten zu integrieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z.B.

alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind gemäß der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung (2025) folgende Maßnahmen erforderlich:

16.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1 Brutvogelschutz:

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig.

In begründeten Ausnahmefällen kann abweichend von diesem Zeitraum eine Rodung/Abbruch bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Vermeidungsmaßnahme V2 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten (ab 1,5 m² Größe oder mit einer Scheibenbreite von über 50 cm) geeignete Maßnahmen (z. B. Reflexionsgrad von 15 % in Kombination mit Markierung, Einbau von für Vögel sichtbaren Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH Merkblatt „Vogelkollision an Glas vermeiden“ (2016) und Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) wird verwiesen.

Vermeidungsmaßnahme V3 Fledermausschutz

Der Abbruch von Gebäuden ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar zulässig.

Außerhalb dieses Zeitraums ist ein Abbruch nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn die Strukturen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

16.2 CEF-Maßnahme CEF 1

CEF-Maßnahme C1 Haussperling

Als CEF-Maßnahme für den Verlust von Brutmöglichkeiten des Haussperlings sind drei Nistkästen für eine Sperlingskolonie oder 9 artspezifische Nistkästen für Haussperlinge in der Umgebung (Gebäude) fachgerecht aufzuhängen.

Die Nistkästen können nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets an Gebäuden installiert werden (Verlagerung außerhalb der Brutzeit). Die fachgerechte Umsetzung ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten und zu dokumentieren und die detaillierte Verortung der Nistkästen ist im Bebauungsplan festzuhalten.

Alternativ zur Verlagerung sind in den Neubauten in die Fassade integrierte Nisthilfen in gleicher Anzahl und Art vorzusehen. Die planexternen Kästen müssen bei Integration von Kästen in die Fassade so lange zur Verfügung stehen, bis die Baumaßnahme abgeschlossen ist.

17.0 DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN- und Rechtsvorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die DIN- und Rechtsvorschriften können während der allgemeinen Sprechzeiten beim Planungsamt, Bernhäuser Straße 11, 70771 Leinfelden-Echterdingen, eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften verbindlicher Bauleitplanung und örtlicher Gestaltungs- bzw. Bauvorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

Bebauungsplan „Bahnhofstraße - Alte Lehmgrube“ Änderung (09-05-01), in Kraft getreten am 16.11.1973

Ausfertigung:

Es wird hiermit bestätigt, dass der aus zeichnerischem Teil und Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bestehende Bebauungsplan – hier der Textteil einschließlich der örtlichen Bauvorschriften – in der Fassung vom __.__.____ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Leinfelden-Echterdingen vom __.__.____ identisch ist.

Stadt Leinfelden-Echterdingen
Leinfelden- Echterdingen, den __.__.____

Dihm
Erster Bürgermeister