

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:

- 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, zulässige Grundfläche

(§ 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 0,6 überschritten werden.

Für das bestehende Gebäude (ehemaliges Bahnhofsgebäude) in der öffentlichen Grünfläche an der Bunsenstraße wird eine maximale Grundfläche von 100 m² und eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

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 (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.12.0).

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 Grundstücksfläche

(§ 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 (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)

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 je maximal 40 m³ zulässig. Im Bereich des Gehrechts an der Filderstraße (Bushaltestelle) ist ein Buswartehäuschen in einer Größe von maximal 30 m³ zulässig.

Innerhalb der durch Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (M) sind Müllauffstellflächen am Tag der Abholung 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 1,00 m 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 Flächen des allgemeinen Wohngebiets zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Maßnahmenflächen M1 und M2.

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.

Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nur an der als Zufahrtbereich gekennzeichneten Stelle an der Filderstraße zulässig.

6.2 Fahrradstellplätze

Außer in den Tiefgaragen sind überdachte Fahrradstellplätze 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.

In der öffentlichen Grünfläche werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ mit Zufahrt von der Bunsenstraße ausgewiesen.
Der Bundeswanderweg in der öffentlichen Grünfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) mit Lage unverbindlich in der Planzeichnung gestrichelt ausgewiesen.

7.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

An den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten der Grundstücke zulässig, auch nicht als Zufahrten für Stellplätze.

Die Feuerwehr darf zur Personenrettung zufahren (notwendige Feuerwehrezufahrt).

7.3 Einfahrtsbereich

Zufahrten zum Wohngebiet und den privaten Stellplätzen sind nur an den im Plan gekennzeichneten Bereich an der Filderstraße zulässig.

8.0 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – ausgewiesene Fläche ist als Parkanlage zu entwickeln, zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Der vorhandene Bewuchs an Bäumen und Sträuchern ist im Grundsatz zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie bei Bedarf durch standortgerechte Neupflanzungen, u.a. klimaresilienter Baumarten, zu ergänzen. Maßnahmen zur Förderung der innerstädtischen Biodiversität werden empfohlen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine öffentliche Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg erlaubt. Die Lage und Breite ist unverbindlich und kann angepasst werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche für Recyclingcontainer erlaubt.

9.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind / private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 und 16 BauGB)

Die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche dient der Sicherung der Böschung des Weilerwaldgrabens sowie des Gewässerrandstreifens. Sie ist gemäß Maßnahme M1 zu erhalten bzw. zu begrünen und zu bepflanzen.

10.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Ausgleichsfläche)

10.1 M1 - Gewässerrand und Böschung Weilerwaldgraben

Die Maßnahme umfasst den 5m breiten Gewässerrandstreifen des Weiler Waldgrabens.

Die Nutzungsge- und -verbote des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 29 Abs. 2, 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) sind zwingend zu beachten. Unter anderem ist im Gewässerrandstreifen verboten:

- Das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher
- Die Neuanspflanzung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können
- Die Errichtung baulich und sonstiger Anlagen, soweit die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftliche erforderlich sind.
- Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung und Extensivierung der Wiesenflächen, die Etablierung von Hochstaudenfluren sowie die Herausnahme nicht standortgerechter Bäume und Sträucher sowie die Nachpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Förderung einer gewässerbegleitenden naturnahen Ufervegetation sind innerhalb der Maßnahmenfläche M1 zulässig. Hierzu sind Arten der Pflanzenlisten 3 und 4 zu verwenden.

Die Stadt Leinfelden-Echterdingen erhält zur Pflege des Gewässers und Gewässerrands ein allgemeines Gehrecht für die im Privatbesitz befindliche Fläche der Maßnahme M1.

10.2 M2 - Pufferzone Weilerwaldgraben

Die als Maßnahmenfläche M2 festgesetzte Pufferzone entlang des Weilerwaldgrabens ist als Grünstreifen zu erhalten und soll dem Biotopverbund dienen. Nutzungen, die diesem Ziel widersprechen sind nicht zulässig; hierzu zählt auch Gartennutzung. Befestigte Wege und Spielplätze / Spieleinrichtungen sind ebenfalls unzulässig.

Es sind extensive, kräuterreiche Wiesenflächen durch Ansaat oder Extensivierung der bestehenden Wiesen zu etablieren. Das Saatgut muss standortgerecht und autochthon sein (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland, Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland), Anteil Kräuter mind. 30%. Die Wiesen sind entsprechend den verwendeten Saatgutmischungen fachgerecht zu pflegen (1- bis 3-schürig) und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind generell auszuhagern. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Es sind standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Pflanzenliste 3) und Sträuchern (Pflanzenliste 4) zu pflanzen.

Anzahl Bäume:	6 Bäume, Baumgruppen von bis zu 3 Bäumen sind zulässig. standortgerechte, heimische Bestandsbäume können angerechnet werden
Anzahl Sträucher:	5 Strauchgruppen aus 3 bis 5 Einzelsträuchern

Bei der Standortwahl der Pflanzen ist darauf zu achten, dass der Tümpel (siehe Artenschutzmaßnahmen) weiterhin besonnt wird.

Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mit Ausnahme von Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildverbisschutzmittel ist unzulässig.

Naturnah gestaltete Flächen zur Retention / Wasserrückhaltung sind zulässig.

Maßnahmen zur Steigerung der Biodiversität wie Insekten-Nisthilfe, Totholz- oder Lesesteinhaufen sowie Nisthügel oder offene Bodenbereiche aus Sand/Kies mit min. 1 m² Flächengröße und mind. 30 cm Substratstärke für bodenbewohnende Wildbienen sind zulässig.

10.3 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 Speicheranlagen 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.

10.4 Begrünung der Retentionsmulden

Offene Mulden zur Retention von Niederschlagswasser sind zu begrünen.

10.5 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.

10.6 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.

10.7 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 unter 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.

10.8 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).

10.9 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.

11.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind durch Verträge, Bestellung von dinglichen Rechten oder Baulasten zu sichern.

11.1 Leitungsrecht -lr-

Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leinfelden-Echterdingen und den Leitungsträger zu belastende Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Leitungsträgern bebaut und genutzt werden.

11.2 Gehrecht -gr-

Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (Bereich Bushalt).

12.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [2] für allgemeine Wohngebiete werden

- Am Tag nahezu im gesamten Plangebiet überschritten,
- In der Nacht in ca. 50% des Bebauungsplangebiets überschritten.

Es sind geeignete Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die Anforderungen der TA Lärm werden sowohl tags als auch nachts sehr deutlich eingehalten. Allerdings muss der Kiosk/Imbiss an der Bunsenstraße in der Zeit von 22 – 6 Uhr geschlossen sein.

Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 12.06.2025 wird verwiesen.

12.1 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 $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Betten in Krankenhäusern und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30$ 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.

12.2 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.

12.3 Lüftungseinrichtungen

Für 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.

12.4 Schutz von Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Dachterrassen etc.), deren Abstand zum nördlichen Straßenrand der Filderstraße (Bordstein) weniger als 10 m beträgt, sind nur zulässig, wenn sie mit geeigneten baulichen Schallschutzmaßnahmen ausgestattet werden (z.B. Verglasungen, Prallscheiben). Es ist nachzuweisen, dass im Außenwohnbereich ein mittlerer verkehrsinduzierter Pegel im Tageszeitraum von $L_{rT} \leq 65$ dB(A) eingehalten ist.“

13.0 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.

13.1 Pflanzgebot Einzelbäume auf Quartiersplätzen

Gemäß Planeintrag sind standortgerechte Einzelbäume den Quartiersplätzen zugeordnet zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Standort auf dem Quartiersplatz ist variabel, die Anzahl ist als Minimum binden.

Art: Pflanzliste 2

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm

13.2 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 1.000 m² Baulandfläche (Grundstücksfläche ohne private Grünfläche) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang vom jeweiligen Grundstücks-eigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen.

13.3 Pflanzbindung Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

13.4 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 Habitatschichtelement im Sinne eines Biodiversitätsdaches (z.B. Totholz, verschiedene Substratstärken und Körnungen, Sandlinien) angelegt werden.

13.5 Tiefgaragenbegrünung

Mit Tiefgaragen unterbaute Freiflächen sind im Mittel 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.

13.6 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 6 Fassadenbegrünung.

13.7 Pflanzlisten

Die Verwendung von Sorten der angegebenen Baumarten außerhalb der Maßnahmenflächen M1 und M2 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 gewässerbegleitende Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silberweide
Salix fargilis	-	Bruchweide

Pflanzliste 4 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
Salix aurita	-	Ohr-Weide
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Grau-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 5 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 6 Empfehlung für Fassadenbegrünung

Schlinger, Winder

Actinidia spec.	-	Strahlengriffel
Akebia spec.	-	Akebie, Klettergruke
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
<i>Ranker, Gerüstkletterpflanzen</i>		
Clematis spec.	-	Waldrebe
Vitis spec.	-	Wein
Parthenocissus inserta	-	Wilder Wein
<i>Ranker, Selbstklimmer</i>		
Partenocissus quinquefolia	-	Jungfernrebe
Partenocissus tricuspidata	-	Dreispitziger Wilder Wein
<i>Spreizklimmer</i>		
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

14.0 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 mindestens 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. Obergeschoss 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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

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 Baugrundgutachten AZ 19 117.1 des Büros für angewandte Geowissenschaften, Tübingen vom 20.12.2019 vor.

Darin ist ausgeführt, dass das Bauvorhaben entsprechend DIN 1054: 2010-12 aus geotechnischer Sicht in die Kategorie GK 2 einzustufen ist. Der natürliche Untergrund wird unter einem humosen Oberboden und künstlichen Auffüllungen von quartären Deck-schichten (Lösslehm, Auelehm und Fließerde) aufgebaut, unter denen die Schichten des Stubensandsteins (km 4) in unterschiedlichen Verwitterungsstufen folgen.

Unter einem 0,1 bis 0,2 m mächtigen humosen Oberboden wurden zuoberst 0,4 m bis 3,4 m dicke künstliche Auffüllungen erschlossen. Diese bestanden überwiegend aus Schluffböden mit variablen Anteilen von Ton, Sand und Kies. Darin waren auch Fremdmaterialien wie Asphalt-, Ziegel-, Schlacke-, Kalkstein- und Sandsteinstücke usw. in unterschiedlichen Gewichtsanteilen enthalten. Unter den Auffüllungen folgten zuoberst bindige, unterschiedlich mächtige quartäre Deckschichten (Lösslehm, Auelehm und Fließerde). Diese setzten sich aus Schluffböden mit wechselnden Anteilen von Ton und Sand sowie z.T. eingelagerten Sandsteinstücken und organischen Bestandteilen zusammen. Die Konsistenz dieser Deckschichten variierte von breiig bzw. weich bis halbfest.

Detaillierte Angaben hierzu wie auch zur Tragfähigkeit des Untergrunds, der Gründung einer möglichen Bebauung, zur Baugrubengestaltung und Befahrbarkeit, etc. sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

3.0 Grundwasser

Eine dauerhafte, ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit 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, wenn erforderlich 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 gem. Hochwassergefahrenkarte außerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ100). Bei Betrachtung des extremen Hochwasserereignis, HQ-Extrem, liegen ca. 2.500m² davon in einem Risikogebiet welcher bis max. 40cm überflutet werden kann. Nach § 78 b Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in Bereichen des Überschwemmungsgebietes (HQextrem) baulich zu berücksichtigen. Dies kann über hochwasserangepasste Bauweisen in den betroffenen Gebieten umgesetzt werden.

Hinweis: Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des Büros für angewandte Geowissenschaften, Tübingen vom 20.12.2019 vor, welches Aussagen zur Hochwassergefährdung enthält. Demnach ist die Hochwassergefährdung durch das Extremhochwasser HQextrem =420,4mNN des östlich angrenzenden Baches „Weilerwaldgraben“ zu beachten. Die Gebäude müssen bis zu diesem Niveau entsprechend hochwasserangepasst errichtet werden. Das Untergeschoss muss bis zu diesem Niveau als druckwasserdichte und auftriebssichere Wanne, gemäß WU-Richtlinie 555 (Bsp. „weiße Wanne“) ausgebildet werden.

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 einzuleiten (§ 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zur Erhebung des erforderlichen Rückhaltevolumens und einer geregelten Ableitung des im Starkregenfalls anfallenden oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser in den Bachlauf Weilergraben erstellt.

Im Geologischen Gutachten des Büros für angewandte Geowissenschaften, aus 2019, wurde auf dem südlichen Grundstück eine Versickerungsfähigkeit von $1 \cdot 10^{-7}$ m/s ausgewiesen. Die entspricht einem sehr gering versickerungsfähigen Boden (Schluffig/Lehmig), welches der Betrachtung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entgegensteht. Folglich ist davon auszugehen, dass bei solchen Untergrundverhältnissen nur geringfügige Versickerungsleistungen auftreten und die anfallenden Niederschlagswassermengen vorrangig gedrosselt der Vorflut (z.B. „Weilerwaldgraben“) zugeleitet werden.

6.0 Starkregen

Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Wassergesetz 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 Aufkantungungen o.ä. zu schützen.

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/m² (Bestandsflächen bleiben unverändert)
- Bei Neubau von 50 l/m² 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 = $105,2 \text{ m}^3$

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) abzuschieben. 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 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des 5 m (innerorts) oder 10 m (außerorts) breiten Gewässerrandstreifens landeinwärts der Böschungsoberkante dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen, wie zum Beispiel Auffüllungen, Wege oder Zäune errichtet werden. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall wird der Gewässerrandstreifen, aufgrund des tiefeingeschnittenen Weilerwaldgraben ab der Böschungsoberkante festgelegt. Da sich der Bereich innerorts befindet, beträgt der Gewässerrandstreifen 5 m. Diese werden im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Um eine weitere Pufferzone zu schaffen und bestehende gewässerbegleitende Gehölze zu erhalten, sowie Lebens- und Nahrungsbereiche von Tieren zu schützen, wurde bereits zum städtebaulichen Konzept eine weitere Pufferzone von 10 m berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt.

10.0 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, hat das Plangebiet über eine Luftbildauswertung auf mögliche Sprengbomben-Blindgänger untersucht.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

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

11.0 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.

12.0 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.

13.0 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 Feuerwehrezufahrten 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.

14.0 Altlasten

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

1. „AS Zerspanungstechnik Filderstr. 119“

„Verdachtsfläche für eine schädliche Bodenveränderung“:

Die beiden Flurstücke Nr. 262/1 und 262/3 sind davon ganzheitlich betroffen. Hier besteht aufgrund der gewerblichen Nutzung und des Einsatzes von Chlorkohlenwasserstoffen (CKW) ein Altlastenverdacht. Um diesen auszusräumen bzw. zu bestätigen ist eine s.g. orientierende Untersuchung (OU) erforderlich. Diese ist von einem Altlastengutachter in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen (Umweltschutzamt) durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist von den Untersuchungsergebnissen und behördlichen Auflagen abhängig.

2. „AA Geländeauffüllung Filderstraße“

Die östliche Teilfläche beider Flurstücke (262/1 und 262/3) ist derzeit mit „B – Belassen Entsorgungsrelevant“ bewertet. Die Fläche wurde ca. 1965 – 1968 mit Bauschutt, Erdaushub und Straßenaufbruch aufgefüllt. Der Bodenaushub ist vor Entsorgung zu beproben, in Abhängigkeit der Belastung könnten sich hier evtl. gesteigerte Entsorgungskosten ergeben.

Für das Plangebiet lag das „Gutachten über die orientierende Untersuchung der Altlastensituation“ des Büros für angewandte Geowissenschaften, Tübingen vom 20.12.2019 vor.

In einer entsprechenden Neubewertung des Altstandorts durch das Landratsamt Esslingen vom 06.06.2024 wurde als Handlungsbedarf „DU“ (Detailuntersuchung) festgelegt mit weiteren Aufschlüssen und Bewertung der Wirkungspfade Boden-Grundwasser (LHKW-Belastung) und Boden-Mensch (PAK-Belastung).

Die Ergebnisse liegen mit dem „Gutachten über eine Detailuntersuchung (DU)“ des Büros für angewandte Geowissenschaften, Tübingen vom 15.09.2025 vor und werden folgend zusammengefasst:

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Haru Präzision GmbH & Co.KG (Flurstücke 262/1 und 262/3) an der Filderstraße 119 in Leinfelden-Echterdingen, Stadtteil Musberg wurden zusätzliche technische Erkundungen mittels Rammkernbohrungen bis in Tiefen von 12,0 m und 15,0 m durchgeführt. Dabei wurden Boden-, Bodenluft- und Wasserproben entnommen und auf die relevanten Schadstoffe untersucht.

Bei den Geländearbeiten wurden unter den Oberflächenbefestigungen künstliche Auffüllungen angetroffen, deren Mächtigkeit überwiegend unter 1,9 m lag. Unter den Auffüllungen folgten quartäre Schichten, die von Schichten des Stubensandsteins unterlagert wurden. Im Quartär ist eine geringergiebige Grundwasserführung vorhanden. Der Grundwasserflurabstand variierte im Untersuchungszeitraum zwischen 1,7 m und 4,9 m unter Gelände.

Die Vorklassifikation der bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden Böden hinsichtlich der Verwertung/ Entsorgung ergab, dass diese überwiegend frei verwertbar sind. Für die künstlichen Auffüllungen ist bei der Verwertung der Anteil an Fremdbestandteilen zu beachten.

Bei den Untersuchungen wurden in den künstlichen Auffüllungen Belastungen durch PAK nachgewiesen. Diese stellen hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Mensch im Ausblick auf die geplante Bebauung keine Gefährdung für Menschen dar.

Im Grundwasser wurde im Bereich der Bohrung B 4 eine geringfügige schädliche Verunreinigung durch LHKW, insbesondere Tetrachlorethen und Trichlorethen festgestellt. Die Konzentrationen des nachweislich auf dem Gelände eingesetzten 1,1,1 Trichlorethan lagen unter der Nachweisgrenze. Im Zuge der Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf die Quelle der Grundwasserverunreinigungen. Die Grundwasserverunreinigung durch LHKW liegt u.E. in einer tolerierbaren und nicht sanierungserforderlichen Größenordnung vor.

Auf Grundlage der Ergebnisse der weiterführenden Altlastenuntersuchung werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Im Rahmen der geplanten Umnutzung des Areals zur Wohnbebauung werden die Flächen auf der Gewerbefläche entsiegelt. Die partiell festgestellten PAK-Belastungen die über den Prüfwerten für Wohngebiete liegen werden im Zuge der Baumaßnahme ausgeräumt.
- Sofern die Baumaßnahmen nicht in absehbarer Zeit begonnen werden, sollte die Grundwasserverunreinigung über halbjährliche Probenahmen in den Messstellen kontrolliert werden.

15.0 Abfallbeseitigung

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

16.0 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.

17.0 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:

17.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1 Amphibienschutz:

Die von den Amphibien genutzten Strukturen (Tümpel und Weilerwaldgraben) sind zu erhalten. Der Eintrag von schadhaften Stoffen / Sedimenten während der Umsetzung des Bauvorhabens in den Tümpel und den Graben sind zu vermeiden.

Kann die Erhaltung des Tümpels nicht realisiert werden, so ist als Ausgleich ein ökologisch gleichwertiges, funktionales Laichgewässer für Amphibienarten in räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsbereich vor Umsetzung der Baumaßnahmen herzustellen (CEF-Maßnahme). Die Gewährleistung der ökologischen Funktion ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Vermeidungsmaßnahme V2 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 V3 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 V4 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.

Vermeidungsmaßnahme V5 Lebensraumschutz

Der Weilerwaldgraben in Verbindung mit seinen Gehölzen stellt eine elementare Verbindungsachse zwischen dem Weilerwald und dem Waldgebiet Banholz, mit weiterem Verlauf ins Siebenmühlental und den angrenzenden, großflächigen Waldgebieten dar. Er ist in die vorliegende Planung zu integrieren und zu erhalten, so dass ein genetischer und physischer Austausch sämtlicher Tiergruppen zwischen den Waldgebieten weiterhin gesichert ist. Eine Beeinträchtigung durch eine Bebauung ist zu vermeiden und durch ein Monitoring im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen. Siehe Maßnahmen M1 und M2.

17.2 CEF-Maßnahme CEF 1:

CEF-Maßnahme C1 Fledermaus-Quartiere

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, ist ein CEF-Maßnahmenkonzept für den Ersatz der wesentlichen Nahrungsfläche, der Sommer-Tagesquartiere und insbesondere der

Wochenstube, inklusive detaillierter Beschreibung der Maßnahmenstandorte zu erstellen und mit der UNB abzustimmen.

Wird bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

18.0 Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Gehölzbestände

Die vorhabenbedingt nicht in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Bestände sind während der Bauzeit durch einen ortsfesten Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

19.0 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

Bebauungsplan „Alter Bahndamm Teil 2“ (15-06), rechtskräftig seit dem 02.07.1982.

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