

## ENTWURF TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Stand: 11.11.2025

„Gewerbegebiet Unteraichen III – 1. Teiländerung Fasanenweg 11“ (18-04-01)

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

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

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

##### Gewerbegebiet (GE)

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Nutzung ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weiter eingeschränkt.

##### Zulässig sind nach § 8 BauNVO:

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

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

- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Werbeanlagen der Fremdwerbung als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe
- Self-Storage-Betriebe

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

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, insbesondere des Sex-Gewerbes sowie Spielhallen und Wettbüros

##### Ausnahme: Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgrund von § 1 Abs.

##### i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO:

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

## **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 Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Geschossigkeit festgesetzt.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Es werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen (HbA max.) über der Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN (EFH) entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA max.= Gebäudehöhe) wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH = OK EG-Fertigfußboden) und Oberkante Attika. Die festgesetzte Maximalhöhe der baulichen Anlagen (HbA max.) darf nur mit technischen Aufbauten (Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Belichtungselementen, Solar- und Fotovoltaikanlagen o.ä.) um bis zu 4,5 m überschritten werden.

Technische Aufbauten sind, passend zur Gebäudehülle, einzuhausen und müssen von der Attika einen horizontalen Abstand von mindestens der Höhe des Aufbaus eingerückt sein. Bei Solar- und Fotovoltaikanlagen muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Bauflächen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = OK EG-Fertigfußboden) in m ü. NN maßgebend und wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe kann ausnahmsweise abgewichen werden. Diese darf bei Einzelbauvorhaben um 0,5 m herauf- oder herabgesetzt werden, sofern die festgesetzte 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 Grundstückseigentümerin).

Bei der Errichtung sind die Bezugshöhen der Bauschutzbereiche des Flughafens Stuttgart sowie der Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen zu beachten (siehe Hinweis C.6.0).

## **3.0 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

(§ 19 BauNVO)

Es gelten die im Planteil eingetragenen Festsetzungen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie weiterer befestigter Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

## **4.0 Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Es gelten die im Planteil eingetragenen Festsetzungen.

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

## **5.0 Bauweise**

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

a: Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insoweit ab, indem die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

## **6.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Zudem sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenze für untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer und Windfänge möglich.

## **7.0 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 unter Einhaltung der zulässigen Flächenversiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

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

## **8.0 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen**

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

### **8.1 Kfz-Stellplätze**

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

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

Oberirdische Garagen, Carports (überdachte Stellplätze ohne Umfassungswände und ohne Tore) sowie überdachte Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind unter dem gesamten Baugrundstück zulässig. Tiefgaragen müssen vollständig unterhalb des Geländes liegen (ausgenommen hiervon sind die notwendigen Zufahrten) und vollständig mit Erde bedeckt sein (siehe A.11.5).

## **8.2 Fahrradstellplätze**

Außer in den Tiefgaragen sind überdachte Fahrradstellplätze als Gemeinschaftsanlage auch oberirdisch zulässig, sofern die maximale GRZ gemäß Festsetzung A.3.0 sowie A.12.1 eingehalten wird.

## **9.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen. Die zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegel sind im grafischen Teil des Bebauungsplans festgelegt. Alternativ darf der Nachweis auch fachgutachterlich im Einzelfall anhand der konkreten Geräuschsituation erfolgen. Der Nachweis ist im baurechtlichen Verfahren zu erbringen.

Aufgrund der hohen Pegelwerte wird der freiwillige Einbau einer (möglichst zentralen) Lüftungsanlage dringend empfohlen, um die Fenster der Aufenthaltsräume geschlossen halten zu können.

Für Bereiche, die eine Erholungsfunktion haben sollen (z.B. für die Mittagspause), werden Schallschutzmaßnahmen dringend empfohlen. Sinnvoll sind Verglasungen und (ggf. transparente) Schallschutzwände, welche die Außenbereiche vor Verkehrslärm schützen.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 13.11.2025, Bericht Nr. 25 GS 018-4. Für weiterführende Informationen wird auf diese Untersuchung verwiesen.

## **10.0 Retention von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. §§ 1 Nr. 4, 14 BauGB i.V. m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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.

In begründeten Fällen (Vorfluter nicht vorhanden, Versickerung nach geologischer Einschätzung nicht möglich) ist die direkte oder über Regenwasserkanäle indirekte Einleitung in einen Vorfluter oder die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz unter folgenden Auflagen möglich:

Pro 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ist ein Retentionsvolumen (z.B. Zisterne) von mindestens 5 m<sup>3</sup> Volumen zusätzlich zum Nutzvolumen vorzusehen. Der Drosselabfluss dieser Speicher muss mit dem spezifischen Drosselabfluss von  $q_{dr} = 10,00 \text{ l/sha}$  bemessen werden. Die genaue Größe ist bei Stellung des Bauantrags mit den Stadtwerken Leinfelden-Echterdingen abzustimmen. Zum Schutz des Niederschlagswassers vor Verunreinigung ist die Verwendung von unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink und Blei zur Dacheindeckung unzulässig.

Offene Mulden zur Retention von Niederschlagswasser sind zu begrünen. Drainagen dürfen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

## **11.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

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

### **11.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

### **11.2 Pflanzbindungen**

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

### **11.3 Begrünung ebenerdiger Stellplatz- und Lagerflächen**

Parkplatzflächen und Lagerflächen sind mit großkronigen Laubbäumen und Sträuchern zu gliedern. Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigem Material (wie z.B. Pflasterbeläge mit mind. 1 cm Fugenbreite, Rasengittersteine, Kiesbelag, Schotterrasen) anzulegen. Hiervon ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze. Diese Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von versiegelten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

### **11.4 Extensive Dachbegrünung**

Die Dächer von neu errichteten Gebäuden mit einer Neigung von bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind möglich bei untergeordneten Dächern oder Dachvorsprüngen, z.B. Eingangsvordächern, Oberlichtern, verglasten Wintergarten-Dächern, jedoch nicht bei überdachten Fahrradabstellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind. Die Begrünung muss mindestens 60 % der Dachfläche umfassen und eine Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm zuzüglich Filter- und Drainageschicht aufweisen. 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.

### **11.5 Tiefgaragenbegrünung**

Mit Tiefgaragen unterbaute Freiflächen sind mit mindestens 60 cm Schichtaufbau zu überdecken und intensiv mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen. Unterhalb der Strauchpflanzungen sind ggf. Erdaufschüttungen vorzusehen, um ein Wurzelvolumen von mindestens 60 cm zu erreichen, insofern die wasserrückhaltenden Elemente bei Retentionsflächen in die 60 cm Schichtaufbau miteinberechnet werden. Für Baumpflanzungen oberhalb der Tiefgarage muss die Überdeckung oberhalb der Retentionsschicht zusätzlich mindestens einen Meter betragen. Hierzu sind bauliche Aufkantungen oder Modellierungen notwendig. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen, Zufahrten und Wege. Ausnahmsweise darf die erforderliche Erdüberdeckung auf maximal 10 % der unterbauten Fläche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm unterschritten werden.

## **12.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **12.1 Verminderung der Bodenversiegelung**

Mindestens 15% der gesamten Grundstücksfläche sind von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen. Als Bodenversiegelung gelten alle befestigten oder bebauten Flächen einschließlich solcher mit wasserdurchlässigen Belägen. Nicht als versiegelte Fläche im Sinne dieser Festsetzung gelten über Tiefgaragen liegende Freiflächen, sofern diese die Mindestüberdeckung erfüllen (siehe A.11.5).

### **12.2 Wasserdurchlässige Beläge**

Versiegelte Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Wege oder sonstige befestigte Flächen) sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Drainfuge) herzustellen.

## **13.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden. Auf die Duldungspflicht nach §126 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

## **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. Die Farbgebung der Fassaden ist im Baugenehmigungsverfahren in einem Farbkonzept darzustellen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Oberirdische, großflächige Parkierungsbauwerke (Parkhäuser) sind zumindest optisch zu schließen. Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig; sie müssen jedoch in die Fassade architektonisch eingebunden werden.

#### **1.2 Dachdeckung der Flachdächer**

Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind auf den begrünten Dächern zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf der gesamten Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig und müssen mindestens 1,0 m von der Attika einrücken. Der Begrünungsanteil (Fläche der extensiven Dachbegründung) muss bei gleichzeitiger Anordnung von Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie technischen Aufbauten auf dem Dach mindestens 60% der Dachfläche betragen (siehe A.11.4).

## **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,
- Werbeanlagen mit Laufschriften,
- bewegliche Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung,
- selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone)
- Projektionen aller Art.

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 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 m<sup>2</sup>. Über Fußgängerwegen ist ein Lichtraumprofil von 2,50 m einzuhalten. Von innen beleuchtete Stechschilder sind unzulässig.

Pro Baufeld ist je eine Hinweis-Stele auf dem Grundstück zulässig, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dient. Die Hinweisstelen dürfen die Höhe von max. 3,00 m und die Breite von max. 1,00m 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.

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

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

### **3.0 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen als Hecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m, als Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und als Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Zum besonderen Schutz von Kleintieren haben tote Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,1 m vom Boden aufzuweisen.

### **4.0 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

### **5.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vollständig von der Grundstücksentwässerungsanlage aufzunehmen und geordnet den öffentlichen Einrichtungen zuzuführen. Unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser ist unzulässig. (siehe auch A.10.0)

### **6.0 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 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) abzuschleiben. 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 frühzeitige Abstimmung mit dem (WBA) ist vor Baubeginn zu den vorgesehenen Bodenschutzmaßnahmen zu benennen.

## **3.0 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.

## **4.0 Geotechnik**

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. In der Arienkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Es ist Sache des Bauherrn, ggfs. Fragen der Beschaffenheit und der Eignung des Baugrundes auf eigene Kosten zu klären und die erforderlichen Mehraufwendungen zu tragen.

Alle Gründungsmaßnahmen, die unter den Grundwasserspiegel hinabreichen, sind in wasserrechtlicher Hinsicht anzeigepflichtig. In Baugruben, deren Sohle unter den Grundwasserspiegel hinabreicht, ist eine temporäre Wasserhaltung erforderlich. Hierzu bedarf es nach den § 8, 9, 10, 13 und 18 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Esslingen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB). Bei offenkundigen Anhaltspunkten für eine schädliche Bodenveränderung oder unentdeckte Altlast muss der Verursacher, der Grundstückseigentümer oder der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Flurstück gemäß § 3 Abs. 1 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes vom 09.12.2004 die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abstimmen.

## **5.0 Grundwasser**

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 entsprechend wasserdicht herzustellen. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbau-Körper), 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.

## **6.0 Flughafen Stuttgart – Bauschutzbereich und Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen und Fluglärm**

### Bauschutzbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart. Für den Bauschutzbereich sind nach § 13 LuftVG nur zustimmungsfreie Bauhöhen festgelegt. Im Bebauungsplangebiet ist eine Bauhöhe bis 15 m über Grund zustimmungsfrei. Sollte diese Bauhöhe überschritten werden, so ist die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderen Hebezeug zu beachten. Technische Aufbauten, Energiegewinnungsanlagen, Antennen, Kamine, Aufzugsschächte ö.ä. sind bei der Ermittlung der luftrechtlich relevanten Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Eine Überschreitung während der Bauzeit bedarf einer Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde. Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

### 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.

#### Lärmschutz

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

### **7.0 Altlasten**

Für das Plangebiet befinden sich im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Einträge. Bei offenkundigen Anhaltspunkten für eine schädliche Bodenveränderung oder unentdeckte Altlast ist gemäß § 3 Abs. 1 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes vom 09.12.2004 die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen.

### **8.0 Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem mit Spreng- und Brandbomben bombardierten Bereich. In diesem Bereich kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen ist generell der Bauherr/ die Bauherrin für die Gefahrenfreiheit des Baugrunds verantwortlich. Da die Gefahrenfreiheit durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden kann, sind sondierende und sichernde Maßnahmen in der Bauphase dringend zu empfehlen.

### **9.0 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.

### **10.0 Bestimmungen zu Regelbaumquartieren/ Gehölzpflanzungen**

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie ist sicherzustellen. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bei der Standortwahl ist die langfristige Kronenentwicklung des Baumes zu berücksichtigen (u.a. ausreichend Abstand zur Bebauung einzuhalten). Für die Grenzabstände von Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

### **11.0 Artenschutz**

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 folgende Maßnahmen erforderlich:

#### Brutvogelschutz:

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann abweichend von diesem Zeitraum eine Rodung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

#### Fledermausschutz:

Arbeiten an der Außenfassade des Gebäudes (Attika, Jalousien, Fenster, Gebäudespalten, Attika usw.) dürfen ausschließlich außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen in der Zeit von Anfang November (frühestens 01.11.) bis Ende März (spätestens 21.03.) durchgeführt werden.

#### Umweltfreundliche 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. Die Festlegungen des § 21 NatSchG B.-W., insbesondere hinsichtlich der Beleuchtungszeiträume, sind zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, die folgenden Maßnahmen ebenfalls zu berücksichtigen und in die Vorhabenplanung zu integrieren:

#### Vogelschlag:

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird empfohlen an großflächigen Fensterfronten (ab 1,5 m<sup>2</sup> Größe oder mit einer Scheibenbreite von über 50 cm) geeignete Maßnahmen (z. B. Reflexionsgrad von 15 % in Kombination mit Markierung, Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu berücksichtigen. Auf die Arbeitshilfen der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH Merkblatt „Vogelkollision an Glas vermeiden“ (2016) und Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) wird verwiesen.

#### Falleneffekte:

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte 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).

#### 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.

### **12.0 Starkregen- und Hochwasserschutz**

Das Grundstück ist laut den Starkregengefahrenkarten der Stadt Leinfelden-Echterdingen von Starkregen betroffen. Nördlich des bestehenden Gebäudes kann der Wasserstand bei einem extremen Starkregenereignis über zwei Meter betragen. Bei der weiteren Planung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass keine Eindringmöglichkeit bei Starkregen in das Gebäude besteht.

Nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadenminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

### **13.0 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.

### **14.0 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abholung an den Fasanenweg 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.

### **15.0 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:**

- **Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unteraichen III“ (18-4), rechtskräftig seit dem 28.06.1991**

**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 XX.XX.XXX mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Leinfelden-Echterdingen vom XX.XX.XXXX identisch ist.

Stadt Leinfelden- Echterdingen  
Leinfelden- Echterdingen, den xx.xx.xxxx

Dihm  
Erster Bürgermeister