

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)

1.2 Mischgebiet MI

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speiswirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO. i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Monteurswohnungen, Boarding Houses, Ferienwohnungen u.ä.,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Werbeanlagen der Fremdwerbung als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe (eigenständige Hauptnutzung).

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

- Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung in den jeweiligen Erdgeschossen.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies beinhaltet auch Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE^E (§ 8 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

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

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

- Tankstellen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Werbeanlagen der Fremdwerbung als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe.

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

- Vergnügungsstätten, insbesondere des Sex-Gewerbes sowie Spielhallen und Wettbüros.

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

- In obersten Geschossen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen sowie Verkaufsstellen, die im unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben stehen und branchentypische Waren auf baulich untergeordneten Flächen verkaufen. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, höchstens jedoch 150 m².

1.4 Fremdkörperfestsetzung im Mischgebiet (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Bei dem auf dem Grundstück Flst. Nr. 3016 vorhandenen großflächigen Lebensmittelmarkt sind gem. § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig, sofern eine Verkaufsfläche von 1040 m² nicht überschritten wird.

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) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe (GBH) entsprechend dem Planeinschrieb und den graphischen Festsetzungen im Lageplan zum Bebauungsplan. 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, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Belichtungselementen, Solar- und Fotovoltaikanlagen o.ä.) um bis zu 2,50 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.

Die Traufhöhe (TH) ist als Höchstmaß des Gebäudeabschlusses über der angegebenen Bezugshöhe (B) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GBH) ist das Maß von der festgelegten Bezugshöhe (B) bis zum Gebäudeabschluss.

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.9.0).

2.3 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). Je Baufeld ist maximal eine Tiefgaragenzufahrt zulässig.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) siehe Planeinschrieb.

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.

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

a: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

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

Festsetzung entsprechend der Baugrenzen in der Planzeichnung.

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 außer entlang der Straße Höfer Äcker außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Anlagen zur 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.

6.0 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

6.1 Kfz-Stellplätze

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

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 Fahrradstellplätze 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.10.6).

Für das geplante Pflegeheim kann der Stellplatzschlüssel für max. vier Altenwohnungen vor dem Hintergrund des vorgesehenen Mobilitätspunktes auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert werden.

6.2 Fahrradstellplätze

Außer in den Tiefgaragen sind überdachte Fahrradstellplätze als Gemeinschaftsanlage auch oberirdisch zulässig, sofern die maximale GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

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

Leitungsrecht -lr-

Mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche für verschiedene 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.

Gehrecht -gr-

Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

Fahrrecht -fr-

Mit Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belastende Fläche. Das Fahrrecht dient ausschließlich der Feuerwehr zum Erreichen der notwendigen Aufstellflächen zur Personenrettung.

8.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm und die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten. Es sind Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr notwendig. Die Lärmschutzmaßnahmen werden durch passive Maßnahmen sichergestellt.

8.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) 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.

Können nicht alle Öffnungen / Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den straßenabgewandten Seiten untergebracht werden, ist es für einen ausreichenden Luftaustausch erforderlich, dass die Belüftung der Räume über Öffnungen / Fenster an straßenabgewandten Fassaden sichergestellt werden kann.

Andernfalls müssen diese Räume an der straßenzugewandten Seite mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, die beim Nachweis des erforderlichen Schalldämm-Maßes nach DIN 4109 berücksichtigt werden müssen. Außenwohnbereiche (u.a. Balkone und Terrassen) sind ab einem Lärmpegelbereich IV durch geeignete Maßnahmen (z.B. offenbare Vorverglasung) zu schützen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrs-, und Gewerbelärmeinwirkungen 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 ergeben sich aus

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

Mit:

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

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

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

Aus den maßgeblichen Außenlärmpegel lässt sich der Lärmpegelbereich wie folgt ableiten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
IV	70 dB
V	75 dB

Die resultierenden Lärmbereiche sowie die 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.

Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 24.04.2020 wird verwiesen.

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

9.1 Retention von Niederschlagswasser

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

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:

- In Abhängigkeit vom jeweils zu entlastenden Vorfluter beträgt das Rückhaltevolumen bis zu 5 m^3 Speicherraum pro 100 m^2 abflusswirksamer Grundstücksfläche.

- Zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes beträgt das Rückhaltevolumen in Bestandsgebieten wenigstens 3 m^3 , in Neubaugebieten wenigstens 5 m^3 Speicherraum pro 100 m^2 abflusswirksamer Grundstücksfläche. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Nutzvolumen vorgesehen werden.

Der Drosselabfluss dieser Speicher muss mit dem spezifischen Drosselabfluss von $q_{dr} = 10,00 \text{ l/s*ha}$ bemessen werden.

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

Zur Abflussminimierung können auch nachhaltige Maßnahmen wie Dachbegrünung, durchlässige Oberflächenstrukturen und zusätzliche Anlagen der Brauchwassernutzung dienen.

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

9.2 Begrünung der Retentionsmulden

Offene Mulden zur Retention von Niederschlagswasser sind zu begrünen.

9.3 Artenschutz, CEF-Maßnahme

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

Bauzeitenbeschränkung:

Gehölzrodungen und Gebäudeabbruch sind außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- und möglichen anderen Tierarten zwischen 1. November und 28. Februar vorzunehmen. Sollten die Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen müssen, sind die Bäume im Verdachtsfall auf Vorkommen von geschützten Tierarten vor Beginn der Eingriffe zu untersuchen.

10.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

10.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

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

10.2 Pflanzbindungen

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäume auf dem jeweiligen Baufeld zu ersetzen. Sofern diese Bäume auf Grund von Baumaßnahmen nicht am Standort zu erhalten sind, sind diese auf dem jeweiligen Baufeld zu ersetzen.

10.3 Pflanzgebote

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die zur Bepflanzung geeigneten Arten sind in Pflanzliste 1 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume dürfen gegenüber dem Planeintrag um 5 m abweichen. Die Anzahl ist jedoch bindend.

10.4 Begrünung ebenerdiger Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigem Material (wie z.B. Pflasterbeläge mit mind. 1 cm Fugenbreite, Rasengittersteine, Kiesbelag, Schotterrasen) anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte. Diese Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von versiegelten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

10.5 Extensive Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sind auf mindestens 70% 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 Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von min. 35 l/m² aufweisen (Herstellernachweis erforderlich). Die Vegetationstragschicht muss dabei mindestens 12 cm betragen. Bei Retentionsdächern ist die Aufbauhöhe für die wasserrückhaltenden Elemente zusätzlich zur 12 cm betragenden Vegetationsschicht zu berechnen.

10.6 Tiefgaragenbegrünung

Mit Tiefgaragen unterbaute Freiflächen sind mit mindestens 80 cm Schichtaufbau zu überdecken und intensiv mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen. 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.

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.

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. Im östlichen Bereich ist eine Dachneigung von 0-25° zulässig (siehe Planeinschrieb).

1.3 Dachdeckung der Flachdächer

Fotovoltaik und solarthermische Anlagen sind auf den begrünten Dächern zulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf der gesamten Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und müssen mindestens 1,00 m von der Attika einrücken. Der Begrünungsanteil (Fläche der extensiven Dachbegründung) muss bei gleichzeitiger Anordnung von Solar- oder Fotovoltaikanlagen sowie technischen Aufbauten auf dem Dach mindestens 70% der Dachfläche betragen (siehe A.9.5).

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,
- selbstständige, freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone).

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

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

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

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

Pro Baufeld ist je eine Hinweisstele 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. 1,00 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.

Ausschließlich entlang der Straße Höfer Äcker sind Fahnenmasten zulässig. Pro 1.000 m² 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.

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 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) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch wird verwiesen.

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

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

3.0 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwassernutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamts Esslingen - Untere Wasserbehörde - erforderlich.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig. Das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – ist deshalb frühzeitig an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Baukörper sind entsprechend wasserdicht herzustellen. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz (WG) anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

4.0 Geotechnik

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

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

5.0 Baugrund/ Untergrundbeschaffenheit

Der natürliche Untergrund des Plangebiets wird unter einem humosen Oberboden von Filderlehmen ausgebaut. Darunter folgten die stark verwitterten Schichten des Lias β . Beim Filderlehm handelt es sich um graubraune, stark tonige Schluffböden von steifer, in dünnen Lagen auch weicher Konsistenz. Die Schichten des stark verwitterten Lias β bestehen aus halbfestem, geschichtetem, stark schluffigem Ton durchsetzt mit halbfesten bis festen Tonsteinstücken. Erfahrungsgemäß nimmt der Verwitterungsgrad zur Tiefe ab und die bindigen Böden gehen ohne scharfe Grenze in feste Tonsteine über.

Nach an vergleichbaren Böden durchgeführten Laboruntersuchungen sind die Filderlehme und die bindig verwitterten Schichten des Lias β entsprechend den Kriterien der DIN 18 196 in die Bodengruppen TM (mittelplastische Tonböden) und TA (ausgeprägt plastische Tonböden) einzustufen.

Die Filderböden neigen aufgrund einer geringen Durchlässigkeit zu Stauwasserbildung. Die Böden sind daher für eine Versickerung nicht geeignet. Bei der Planung von umfangreichen Erdbaumaßnahmen und von schweren oder setzungsempfindlichen Bauwerken sollten objektbezogene Baugrundgutachten eingeholt werden.

Auf das Ingenieurgeologische Erschließungsgutachten aus dem Jahr 2000 mitsamt Hinweisen für Straßenbau und Kanalbaumaßnahmen wird verwiesen.

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

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

6.0 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet liegt eine Luftbildauswertung für Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.

7.0 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.

8.0 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.

9.0 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.

Kräne, hohe Baugeräte etc. die zur Bauausführung benötigt werden, müssen gesondert vom Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr genehmigt werden.

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.

10.0 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.

11.0 Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abholung an die Höfer Äcker Straße 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.

12.0 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 Bebauungsplan „Höfer Äcker“ (44-1), rechtskräftig seit dem 16.02.2001.

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 22.04.2020 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Leinfelden-Echterdingen vom 26.01.2021 identisch ist.

Stadt Leinfelden- Echterdingen
Leinfelden- Echterdingen, den 27.01.2021

Noller
Erste Bürgermeisterin

Pflanzliste für den Bebauungsplan „Änderung Höfer Äcker“,
Vorschlag vom Amt für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau

Bei flächenhaften Pflanzgeboten sind mindestens 70% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzenliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind als Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen.

Pflanzenliste Bäume und Sträucher

Qualität der Bäume: Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm

Qualität der Sträucher: mind. 60-100 cm, 2x v

Bäume und Heister

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Obstbäume auch Wildobst (Hochstämme von örtlicher Bedeutung)

Sträucher

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Gewöhnliche Heckenkrische (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spionosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pflanzgebot für Einzelbäume

Qualität der öffentlichen/ privaten Bäume entlang der Straßen: StU mind. 18-20 cm

Qualität der Bäume auf privater Fläche: StU mind. 14-16 cm

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)