

ENTWURF TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „GÄRTLESÄCKER 1. TEILÄNDERUNG“ (39-06-01)

IN DER FASSUNG VOM 10.09.2025

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

A.1.1 Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 BauGB und 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Ferienwohnungen,
- Monteurwohnungen, Boarding,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen der Fremdwerbung als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe (eigenständige Hauptnutzung).

-

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

A.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeinschrieb.

A.2.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) siehe Planeinschrieb.

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf bei dreigeschossiger Bebauung zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFB) und höchstem Punkt des Gebäudes maximal 11 m betragen. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen zwischen der FFB an der Erschließungsseite (= Bezugshöhe) und der Oberkante der Attika. Von der Höhe der festgesetzten EFH darf ausnahmsweise um $\pm 0,50$ m abgewichen werden (siehe Hinweis C.10).

A.2.4 Überschreitungen

Überschreitungen der Gebäudehöhen können für technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Antennen, Dachausstiege und Aufzugsschachtköpfe zugelassen werden. Überschreitungen für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind als Ausnahmen bis zu einer Höhe von 1,50 m und bis max. 75% des darunterliegenden Geschosses zulässig. Bei den Überschreitungen sind die Bezugshöhen der Bauschutzbereiche des Flughafens Stuttgart zu beachten (siehe Hinweis C.8).

- A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- A.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO) definiert.
- Die überbaubare Grundstücksfläche darf im geringfügigen Maß durch erforderliche Bauteile, wie Stützmauern, Fluchtrutschen, Abtreppungen überschritten werden.
- A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**
- A.4.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze
- Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Garagentore dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum geöffnet werden.
- A.4.2 Nicht überdachte Stellplätze
- Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- A.4.3 Tiefgaragen (TG)
- Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 0,8 und einem Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Tiefgaragen müssen vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, vollständig und mindestens mit 60 cm Erde bedeckt sein und einen Geländeverlauf ohne baulichen Versatz zu den Nachbargrundstücken gewährleisten. Ausnahmen sind im Bereich der Zufahrten möglich.
- A.4.4 Anlagen für Fahrradstellplätze
- Anlagen für Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- A.4.5 Nebenanlagen
- Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nur als Einhausung für Müllbehälter und Gerätehütten mit in der Summe max. 50 m³ Bruttorauminhalt zulässig.
- Nebenanlagen, sofern keine Gebäude, und Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- A.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) siehe Plandarstellung.
- A.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, dass die Geländeverhältnisse zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.
- A.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- A.7.1 Retention von Niederschlagswasser
- Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von bebauten Grundstücken darf nicht direkt in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Es ist nach wasserwirtschaftlicher Priorität entweder über eine belebte Bodenschicht zu versickern oder unter bestimmten Auflagen einem Vorfluter (Gewässer) oder im Ausnahmefall dem Entwässerungsnetz zuzuführen. Es gilt das Minimierungsgebot.
- In begründeten Fällen (Vorfluter nicht vorhanden, Versickerung nach geologischer Einschätzung nicht möglich) darf nach Vorbehandlung (Rückhaltung) ins Entwässerungsnetz eingeleitet werden. In diesen Fällen ist der Niederschlagswasserabfluss des Grundstücks mittels geeigneter Retentionseinrichtung (z.B. Retentionszisterne) zu drosseln und dem Kanalnetz zuzuleiten. Das Speichervolumen muss wenigstens 5 m³ Speicherraum pro 100 m² abflusswirksamer Fläche vorsehen, zusätzlich zum Nutzvolumen. 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.
- 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.

A.7.2 Drainagen

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

A.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.8.1 Baulicher Schutz gegen Außenlärm / Lärmpegelbereiche

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (vgl. rot schraffierter Bereich) sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der geplanten Wohnnutzungen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Schlaf-/Kinderzimmers Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Sofern im Zuge der Genehmigung nachgewiesen wird, dass der genannte Wert durch Verkehrslärm von 60 dB(A) nachts an mindestens einem Fenster eines Schlaf-/Kinderzimmers eingehalten ist (z.B. an der lärmabgewandten Seite, in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

A.8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (vgl. violett schraffierte Bereich) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden zum Schutze der schützenswerten Aufenthaltsräume (z.B. Aufenthaltsräume in der Kindertagesstätte zum dauerhaften Aufenthalt und Wohn-/Schlafzimmer) vor unzumutbaren Lärmbereinträchtigungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Anlage 4.2 des Gutachtens 16264-01 (Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Bebauungsplangebiet „Gärtlesäcker – 1. Teiländerung“ in Leinfelden-Echterdingen) bezeichneten Außenlärmpegel der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5.

Für die Anforderungen an die Außenbauteile gilt Abschnitt 7 der DIN 4109:2018.

Von den in der Anlage 4.2 des Gutachtens 16264-01 (Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Bebauungsplangebiet „Gärtlesäcker – 1. Teiländerung“ in Leinfelden-Echterdingen) dargestellten Außenlärmpegel kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom August 2025 (Gutachten 16264-01).

A.8.3 Belüftung von Schlafräumen

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (vgl. violett schraffierte Bereiche) ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

A.8.4 Außenwohnbereiche

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (vgl. grün schraffierter Bereich) mit Beurteilungspegel von $L_r > 65$ dB(A) dürfen Außenwohnbereiche (Terrassen) nur zugelassen

werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. Wintergärten) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.

Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich (Terrasse) der Beurteilungspegel von $L_r = 65 \text{ dB(A)}$ eingehalten ist.

A.8.5 Von den genannten Festsetzungen A.8.1 bis A.8.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren und der Mindestschallschutz sichergestellt ist.

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

A.9.1 Pflanzgebot – Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, als Außenspielfläche oder für eine andere zulässige Verwendung genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

A.9.2 Pflanzgebot – Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von neu errichteten Gebäuden sind auf mindestens 60% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind möglich bei untergeordneten Dächern oder Dachvorsprüngen, z.B. Eingangsvordächern, jedoch nicht bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie überdachten Fahrradabstellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Solaranlagen sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

A.9.3 Pflanzgebot – Tiefgaragenbegrünung

Mit Tiefgaragen unterbaute Freiflächen sind mit mindestens 60 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 und Wege. Ausnahmsweise darf die erforderliche Erdüberdeckung auf maximal 10 % der unterbauten Fläche auf eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm unterschritten werden.

A.9.4 Pflanzgebot – Einzelbäume

An dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Standort ist ein einheimischer, standortgerechter Baum der Pflanzliste (vgl. unten) zu pflanzen. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mind. 12 m^3 Wurzelvolumen nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. Die Baumquartiere dürfen nicht überfahren werden und sind bei der Planung von Grundstückszufahrten zwingend zu beachten.

Auf den Grünflächen sind folgende Baumarten als Anpflanzung zulässig: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß §74 LBO

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

B.1.1 Dachform und Neigung

Dachform der Hauptgebäude siehe Planeintrag.

B.1.2 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 1,50 m zulässig und müssen mindestens 0,50 m von der Attika einrücken. Der Begrünungsanteil (Fläche der extensiven Dachbegründung) muss bei gleichzeitiger Anordnung von Solar- oder Fotovoltaikanla-

gen sowie technischen Aufbauten auf dem Dach mindestens 60% der Dachfläche betragen (siehe A.9.2).

B.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände und/oder als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,40 m über Gelände zulässig.

Einfriedungen als Zäune sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur bei Hinterpflanzung mit Hecken zulässig. Einfriedungen als Mauern sind in Material und Farbe an die Gebäude anzupassen und in geeigneter Weise straßenseitig zu begrünen.

B.3 Gestaltung nicht überdachter Stellplätze und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze, Terrassen und sonstige nicht überdachte Nebenanlagen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrassen, etc.) herzustellen.

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

Standplätze 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.

B.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude darf nur eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne betrieben werden.

C HINWEISE

C.1 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.

C.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Arietenkalk-Formation erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Gesteine der Arietenkalk-Formation sind ölschieferhaltig. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefergesteine 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.

Weitere Informationen können auch dem geotechnischen Bericht für die Erschließung des Bebauungsplangebiets, Veas und Partner, November 2018, entnommen werden.

C.3 Grundwasser

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrologische Erkundung durchzuführen.

Sollten von den geplanten Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen — untere Wasserbehörde — einzureichen. Dauernde Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Umweltschutzamt am Landratsamt Esslingen.

Bauteile, die ins Grundwasser einbinden sind bis zu einem vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) zu definierenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Eine projektbezogene Baugrunderkundung wird empfohlen. Die Erkundungsarbeiten sind dem Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – (WBA) gemäß § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuzeigen.

C.4 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart (KMBD) hat am 30.01.2020 eine multitemporale Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung im Planbereich teilweise vorgenommen (AZ: ES-3554). Der Planbereich befindet sich 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 für die Gefahrenfreiheit des Baugrundes verantwortlich. Da die Gefahrenfreiheit durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden kann, sind sondierende und sichernde Maßnahmen in der Bauphase dringend empfohlen.

C.5 Altlasten

Sollten sich Hinweise auf bisher nicht bekannte Altlasten oder andere Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen ergeben, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

C.6 Niederschlagswasser

Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierzu geeignet sind. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) daher ein entsprechender Nachweis (Baugrunderkundungen) vorzulegen. Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit dem WBA abzustimmen.

C.7 Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Tagzeitraum innerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart (vgl. Verordnung der Landesregierung über die Festsetzung des Lärmbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart vom 20.12.2010, GBl. 2010, 1126) gemäß Fluglärmkonturenkarte (Anlage zur Verwaltungsvorschrift über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes in der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart vom 20.11.2007, GABl. 2007, S. 668). Die Mittelungspegel im Tagzeitraum liegen im Bereich zwischen den Isolinien $L_{Aeq} = 56$ dB(A) und $L_{Aeq} = 55$ dB(A). Bei Zugrunde legen eines Mittelungspegels von max. $L_{Aeq} = 56$ dB(A) im Tagzeitraum für den gesamten Untersuchungsraum. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Urbane Gebiete von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht im gesamten Plangebiet unterschritten.

Im Nachtzeitraum liegt das Plangebiet deutlich außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart (vgl. Verordnung der Landesregierung über die Festsetzung des Lärmbereichs für den Verkehrsflughafen Stuttgart vom 20.12.2010, GBl. 2010, 1126). Gemäß Fluglärmkonturenkarte (Anlage zur Verwaltungsvorschrift über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes in der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart vom 20.11.2007, GABl. 2007, S. 668). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Urbane Gebiete von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht im gesamten Plangebiet unterschritten.

Es ist mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

C.8 Flughafen Stuttgart – Bauschutzbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart. Die in diesem Bereich bestehenden Bezugshöhen des Bauschutzbereiches nach § 12 Abs. 3 Nr. 1b) LuftVG liegen bei 385 m ü. NN. Die bestehende Topografie im Plangebiet überschreitet diese Bezugshöhen bereits, weshalb bei einer zukünftigen Bebauung in jedem Fall eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG, bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich ist.

C.9 Eisenbahnbetriebsanlagen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird das Flurstück Nr. 3392/1 überplant, wodurch Grund der

DB Netz AG mit einbezogen wird. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

C.10 Abweichung von Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) / Schutz vor Überflutung

Bei Abweichungen von der festgesetzten EFH ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwasser oder zur Verringerung von Hochwasserschäden (Überflutung infolge von Starkregenereignissen) getroffen werden (Sorgfaltspflicht der Grundstückseigentümer). Bei Tiefgaragen sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, um im Fall eines Hochwassers Schäden zu vermeiden.

C.11 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 sowie die RAS-LP 4 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 „Gärtlesäcker“ (39-06), rechtskräftig seit dem 07.04.1995

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.xxxx mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Leinfelden-Echterdingen vom xx.xx.xxxx identisch ist.