

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB Abs. 1 und BauNVO

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Mischgebiet MI

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltung 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 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Monteurwohnungen, Boarding Houses, Ferienwohnungen u.ä. nicht störende Gewerbebetriebe,
- 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 § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgrund von § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO:

- Großflächige 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 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

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.

1.2 Fremdkörperfestsetzung im Mischgebiet

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Bei dem auf dem Flurstück Nr. 3016 vorhandenen großflächigen Lebensmittelmarkt sind gem. § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig, sofern eine Verkaufsfläche von 1.040 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 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. Ausgenommen sind Anlagen zur Wärmeengewinnung (z.B. Wärmepumpen). Bei Solar- und Fotovoltaikanlagen muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

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 Grundfläche sind die Flächen unterirdischer Geschosse mit ihren Zufahrten (z.B. 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 Untergeschossen auf die zulässige Geschossfläche (§ 21a Abs. 1 BauNVO)
Die Flächen von Untergeschossen 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 Abstandsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Mischgebiet MI II wird für das nordöstliche Baufenster die seitliche Abstandsfläche auf 0,2 x Wandhöhe, bzw. auf ein Mindestmaß von 2,50 m verringert. Der Abstand zu den Nachbargebäuden muss mindestens 5m betragen.

5.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Festsetzung entsprechend der Baugrenzen in der Planzeichnung.

Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, Vordächer und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.

6.0 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 bis zu einer Größe von maximal 40 m³ zulässig.

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

7.0 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

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

7.1 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) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Lage und Ausdehnung der max. zulässigen Tiefgaragen sind im Planteil festgelegt. Tiefgaragen müssen vollständig unterhalb des Geländes (geplante EFH) liegen (ausgenommen hiervon sind die notwendigen Zufahrten) und vollständig mit Erde bedeckt sein.

7.2 Fahrradstellplätze

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

8.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 16 BauGB)

Gemäß § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist innerorts entlang von Gewässern ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen frei von baulichen und sonstigen Anlagen (zum Beispiel Wege, Zäune und Auffüllungen) zu halten. Der Gewässerrandstreifen wird ab der Böschungsoberkante „Höfer Brühl“ bemessen.

9.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Mischgebieten tags eingehalten und nachts überschritten.

Zusätzlich wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Diese werden tags und nachts eingehalten.

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

Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 16.01.2024 wird verwiesen.

9.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

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

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

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

Mit:

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2

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

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

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

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

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

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

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

9.2 Orientierung für Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthalt i.S.d. DIN 4109) 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. Für die an schallbelasteten Gebäudeseiten verbleibenden Wohn- und Schlafräume sind geeignete Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungselemente) vorzusehen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

9.3 Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

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

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

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

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

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Vermeidungsmaßnahme V1:

Die vorhabenbedingt nicht in Anspruch genommenen Gehölzbestände außerhalb des eigentlichen Baufeldes sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien sind nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stadt Leinfelden-Echterdingen Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme V2:

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis einschließlich 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten).

Vermeidungsmaßnahme V3:

Der Abbruch von Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist.

Falls der Abbruch von Gebäuden im Untersuchungsgebiet nicht im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 29. Februar erfolgen kann, ist vor Beginn der Abbrucharbeiten eine Umweltbaubegleitung einzurichten. Sollten während der Abbrucharbeiten Vogelarten und Fledermausarten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Umweltbaubegleitung ist zu informieren.

Vermeidungsmaßnahme V4:

Zum Schutz von Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten von Zauneidechsen ist vor Beginn der Bautätigkeit eine Umweltbaubegleitung einzurichten. Sie definiert die Einrichtung von Tabuzonen, Schutzzäunen und Absperrungen vor und während der Bauzeit, legt die Bereiche der Baustelleneinrichtung/Bodenlagerflächen fest und überwacht die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen. Zur Vermeidung von Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Besiedlung des Baufeldes zu verhindern, ist entlang der Grundstücksgrenze der Flurstücke 1368 und 1369/1, unter Einbeziehung einer Verlängerung entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze, ein fester Reptilienschutzzaun aus Rhizom-/Wurzelsperr-Folie mit einer Höhe von ca. 80 cm, mit Eingraben der unteren Enden in den Boden zu errichten. Der Reptilienschutzzaun muss für die Dauer der gesamten Erschließungs- und Baumaßnahmen belassen werden, um zu verhindern, dass Tiere in das Baufeld einwandern. Entlang des Reptilienschutzzaunes werden Übersteighilfen in ausreichender Anzahl und Abständen angebracht. Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes auf den Ersatzhabitatsflächen ist regelmäßig durch die Umweltbaubegleitung zu überprüfen. Ein Überwachsen des Reptilienschutzzaunes muss durch regelmäßige und angepasste Mahd verhindert werden.

Im Rahmen der Erfolgskontrolle ist ein drei- bzw. fünfjähriges Monitoring erforderlich. Das Monitoring umfasst eine jährliche Bestandsaufnahme (Vegetationsentwicklung und Bestand Zauneidechsen). Im Zuge des Monitorings wird die vollständige Funktionsfähigkeit der Vermeidungsmaßnahme für die Zauneidechsen überprüft. Die Ergebnisse des Monitorings sind in einem Bericht zu dokumentieren. Der Bericht muss über Populationsgröße und -struktur, Habitatsstruktur und eventuell Beeinträchtigungen Aufschluss geben sowie bei fehlender Erreichung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Der Bericht ist den zuständigen Naturschutzbehörden bis spätestens 31. Dezember eines jeden Jahres unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen. Das Monitoring kann frühestens nach drei Jahren beendet werden. Nach Ablauf des Monitorings wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist.

Vermeidungsmaßnahme V5:

Bei der Beleuchtung von Straßen, Plätzen, Hofflächen, Wegen, Terrassen und Außenbereichen sind eine möglichst niedrige Beleuchtungsstärke und Leuchtdichte zu verwenden. Das BfN empfiehlt für eine Beleuchtung von < 10 m² eine Leuchtdichte von 50-100 cd/m² und für größere Flächen 2-5 cd/m². Bei Straßenbeleuchtung soll die niedrigste für die Beleuchtungssituation geeignete Beleuchtungsklasse nach DIN 13201-1 gewählt werden.

Es ist eine geeignete Abstrahlungsgeometrie, die Lichtemissionen in die Horizontale und nach oben verhindert, zu wählen, mit einer Beschränkung auf möglichst < 70° zur Vertikalen. Gebäude sind möglichst von oben nach unten zu beleuchten und sonst spezifische Beleuchtungsschablonen zu verwenden.

Es ist eine geeignete Lichtfarbe mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu wählen. Tendenziell sind geringere Lichtfarben bis 3000 K (besser 2400 K) vorzuziehen, aber artspezifische Reaktionen können variieren und sollten im Einzelfall betrachtet werden. UV- und IR-Strahlung sollte aufgrund vorhandener Schädigung und mangelnden Nutzens immer vermieden werden.

Es sind komplett geschlossenen staubsichten Leuchten zu verwenden, um zu verhindern, dass Insekten in die Leuchte gelangen und dort verenden.

Die Beleuchtungszeit ist auf unbedingt notwendige Zeiträume zu beschränken. Bei Verwendung dimmbaren Lichtes hat in den frühen Morgenstunden ein automatisches Abstellen der Beleuchtung zu erfolgen. Dies gilt auch für Werbeanzeigen.

Die Festlegungen des § 23 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchG b.-W. sind zu berücksichtigen.

10.2 Retention von Niederschlagswasser

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von bebauten Grundstücken darf nicht direkt in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden. Da keine Versickerung möglich ist, ist das Niederschlagswasser unter nachfolgend aufgeführten Auflagen (Retention/gedrosselte Ableitung) einem Vorfluter (Gewässer) zuzuführen oder in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Für das Mischgebiet II hat die Einleitung in den Vorfluter „Höfer Brühl“ Priorität.

- In Abhängigkeit vom jeweils zu entlastenden Vorfluter beträgt das Rückhaltevolumen bis zu 5 m³ Speicherraum pro 100 m² abflusswirksame Grundstücksfläche (50 l/m²). Der Drosselabfluss muss mit dem spezifischem Drosselabfluss von $q_{dr} = 3,00 \text{ l/s*ha}$ bemessen werden.
- Zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes beträgt das Rückhaltvolumen in Bestandsgebieten wenigstens 3 m³, in Neubaugebieten wenigstens 5 m³ Speicherraum pro 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Nutzvolumen vorgesehen werden. Der Drosselabfluss muss mit dem spezifischem 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. Für die Einleitung in den „Höfer Brühl“ ist beim Landratsamt Esslingen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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.

10.3 Begrünung der Retentionsmulden

Offene Mulden zur Retention von Niederschlagswasser sind zu begrünen.

10.4 Bodenschutz

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

11.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

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

11.1 Begrünung nicht überbauter und nicht unterbauter Grundstücksflächen

Die nicht mit Wegen und sonstigen baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

Je 100 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.2 Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum sind die Bäume durch fachgerechte Baumschutzmaßnahmen (Wurzelvorhang, Kronenrückschnitt) zu schützen.

Privates Grün PG1

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichnetem Standort ist eine Bepflanzung entsprechend beiliegender Pflanzliste mit heimischen Sträuchern auszuführen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzfläche darf an max. 2 Stellen in einer Breite von je max. 2,00 m durch eine Wegeverbindung gequert werden.

11.3 Begrünung ebenerdiger Stellplatzflächen

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 Begrünung von Flachdächern und flach geneigter Satteldächer

Flachdächer (Dachneigung $\leq 5^\circ$) sind auf mindestens 70% der Dachfläche je Gebäude, flach geneigte Satteldächer (Dachneigung zwischen 5° und 10°) sind auf mindestens 35 % 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.

11.5 Tiefgaragenbegrünung

Mit Tiefgaragen unterbaute Freiflächen sind mit mindestens 70 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 70 cm zu erreichen, insofern die wasserrückhaltenden Elemente bei Retentionsflächen in die 70 cm Schichtaufbau miteinberechnet werden. Für Baumpflanzungen oberhalb der Tiefgarage muss die Überdeckung oberhalb der Retentionsschicht zusätzlich mindestens einen Meter betragen. Hierzu sind bauliche Aufkantung 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.

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 (z.B. Balkon-PV-Module).

1.2 Dachform und Dachneigung

Bei Neubauten sind Flachdächer ($\leq 5^\circ$) sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° - 25° zulässig (siehe Planeinschrieb).

1.3 Dachdeckung der Flachdächer

Fotovoltaik und solarthermische Anlagen sind auf den begrünten Flachdächern zulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf der gesamten Dachfläche bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig und müssen mindestens 1,00 m von der Attika einrücken.

2.0 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung 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. Obergeschoss zulässig.

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

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

Flache Ausleger (Stechschilder) sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,00 m über die Fassade hinausragen. Die höchstzulässige Ansichtsfläche beträgt $0,70 \text{ m}^2$. 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. 1,00m 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.

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.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

3.0 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen, Auffüllungen o.ä. sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Zwischen den privaten Grundstücken sind Einfriedungen, Auffüllungen o.ä. bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Stützmauern sind generell bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

4.0 Drainagen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

Drainagen sind in Ausnahmefällen zur Sicherstellung der Standsicherheit eines Bauwerks (Auftriebssicherheit) zugelassen. Sie sind so anzuordnen, dass Grundwasser nicht dauerhaft abgeleitet wird. Grundlage für die Anordnung einer Drainage bildet die örtliche hydrogeologische Empfehlung.

C. HINWEISE

1.0 Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden

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

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

2.0 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, das 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 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, 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 Starkregen

Der bestehende Höfer Brühlweg einschließlich des Bachbettes sowie die Straße Höfer Äcker dienen bei Starkregen als Abflussbahnen.

5.0 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Obtususton-Formation, die von Holozänen Abschwemmmassen und Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung u.dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

6.0 Baugrund/ Untergrundbeschaffenheit

Der natürliche Untergrund wird unter Asphaltbelag und künstlichen Auffüllungen von quartärem Filderlehm aufgebaut. Dieser bestand aus stark tonigem, z.T. schwach feinsandigem Schluff von steifer bis halbfester, untergeordnet auch weicher Konsistenz mit vereinzelt Tonstein- und Sandsteinstücken. Bereichsweise waren im oberen Teil des Filderlehms organische Bestandteile enthalten.

Unterhalb des Filderlehms standen Schichten des „Lias β , stark verwittert“ (Verwitterungsstufe 3) an, welche aus stark schluffigem, schwach feinsandigem Ton von steifer bis halbfester (B 1) bzw. halbfester bis fester Konsistenz bestanden.

Hierunter folgten bis zu den Endtiefen schichtige, feste Tonsteine von dunkelgrauer Farbe. Gemäß DIN EN ISO 14689-1 wurde dieser Schichtabschnitt als „Lias β , mäßig verwittert“ bezeichnet (Verwitterungsstufe 2). 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.

Während der Bohr- und Sondierarbeiten wurden direkte Grundwasserzutritte zwischen 401,5 m NHN und 404,0 m NHN festgestellt. Sollte die Tiefgarage im Bereich des Grundwassers liegen, sind besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser zu ergreifen und die notwendigen wasserrechtlichen Belange zu beachten.

Die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens liegt erfahrungsgemäß in einer Größenordnung von $= 10^{-8}$ bis 10^{-10} m/s. Grundlage für die Beurteilung der Möglichkeiten zur Versickerung und zur Bemessung von Versickerungsanlagen ist das DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138. Nach diesem Regelwerk kommen für Versickerungsanlagen Locker- und auch Festgesteine in Frage, deren k_f -Werte im Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s liegen. Somit kommt der anstehende Boden für eine Versickerung von Oberflächen- und Dränagewasser nicht in Betracht.

Die Schadstoffanalyse hat teilweise eine geringe Belastung mit PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) ergeben, die eine Einstufung des Bodens als Z1.2- Material bedingt. Damit kann das Material entsprechend verwertet oder als DK II-Material deponiert werden.

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.

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.

10.0 Brandschutz

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

11.0 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.

12.0 Abfallbeseitigung

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

13.0 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart (KMBD) hat am 04.05.2021 eine multitemporale Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung im Planbereich vorgenommen (AZ: ES-3717). Nach Auswertung der Unterlagen sind laut KMBD im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Trotz dessen kann auch in den durch den KMBD freigegebenen Bereichen keine absolute Kampfmittelfreiheit erteilt werden. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

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

14.0 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 „Höfer Äcker“ (44-1), rechtskräftig seit dem 16.02.2001

Teilbereich des Bebauungsplans „Änderung Höfer Äcker“ (44-1/1), rechtskräftig seit dem 29.01.2021

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

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Pflanzliste für den Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker (44-1/2)“,
Vorschlag vom Amt für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau

Sträucher (PG 1)

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

- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Bäume

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

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