

ENTWURF TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „ÄNDERUNG STANGEN“ (32-1/2)

IN DER FASSUNG VOM 05.02.2024

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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für soziale Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Bei der Ermittlung der sind die Flächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahren (Tiefgarage 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.

A.2.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

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

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf bei fünfgeschossiger Bebauung (WA, V) zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFB) und höchstem Punkt des Gebäudes maximal 16,50 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 werden (siehe Hinweis C.9).

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)

o: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 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 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zur im Plangebiet befindlichen Trafoanlage sind bei einem einseitigen Heranrücken der Neubebauung keine Abstandsflächen erforderlich.

A.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A.5.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Ga)

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.5.2 Nicht überdachte Stellplätze (St)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.5.3 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.5.4 Anlagen für Fahrradstellplätze

Anlagen für Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

A.5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der gesondert gekennzeichneten NEB-Fläche, nur als Einhausung für Müllbehälter und Gerätehütten mit in der Summe max. 50 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Entlang der Stangenstraße muss ein Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Nebenanlagen, sofern keine Gebäude, und Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Plangebiet ist eine Trafoanlage vorhanden.

A.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.6.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - sind zweckgebundene bauliche Anlagen, zur Geländemodellierung (z.B. Stützmauern) sowie bauliche Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser (unbefestigte, begrünte Retentionsmulden sowie unterirdischen Retentionsanlagen) zulässig. Die Fläche ist als Parkanlage zu entwickeln, zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

A.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und im Osten und Westen nur insoweit zulässig, dass die Geländeverhältnisse zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Bei Auffüllungen sind diese hier weich an das bestehende Gelände anzugleichen. Zum Gehweg Gutastraße im Süden ist eine Stützmauer zulässig.

A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.8.1 Rodungszeiträume und Bauzeitenbeschränkung

Gehölzrodungen und Gebäudeabbruch sind außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen zwischen 1. November und 28. Februar vorzunehmen.

A.8.2 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.

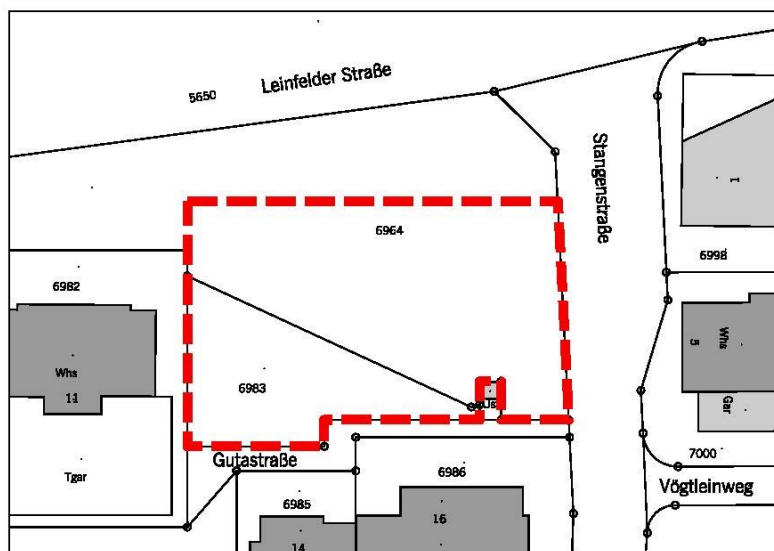
A.8.3 Drainagen

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

A.8.4 Artenschutz, CEF- Maßnahme für Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen (§ 9 Abs.1a BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Hinweis: CEF-Maßnahmen sind vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) im Sinne von § 44 BNatSchG.

Zur Bebaubarkeit des Grundstücks ist mit der Fällung von erheblichen Teilen des Baumbestands zu rechnen. Entsprechend den Vorgaben der „Artenschutzrechtlichen Habitatpotenzialanalyse“ sind deshalb mehrere dauerhaft beständige Vogelnistkästen auf den verbleibenden Bäumen oder auf Bäumen der näheren Umgebung anzubringen.



Die detaillierten Beschreibungen der durchzuführenden CEF-Maßnahmen sind der „Artenschutzrechtliche Habitatanalyse“, Peter-Christian Quetz, August 2018, zu entnehmen.

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

A.9.1 Baulicher Schutz gegen Außenlärm / Lärmpegelbereiche

Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach 4109:2016-07 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Für die Nachweisführung gegen Außenlärm können die gem. Schalltechnischer Untersuchung vom 25. Januar 2024 zum Bebauungsplan ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a herangezogen werden.

A.9.2 Schlafräume

Schlafräume, deren natürliche Belüftung ausschließlich über Fassaden erfolgen kann, die Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) im Nachtzeitraum aufweisen, sind mit einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten (alternativ zentrale Lüftungsanlage).

A.9.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind mit einem baulichen Schallschutz (z.B. Balkonverglasung) zu versehen, sofern sie in Pegelbereichen von $L_rT > 60$ dB(A) im Tageszeitraum liegen.

A.9.4 Mauerkästen von Dunstabzügen

Mauerkästen von Dunstabzügen in Küchen sind schallgedämmt auszuführen, sofern sie sich an Fassaden mit LPB IV befinden.

A.9.5 Von den genannten Festsetzungen A.9.1 bis A.9.3 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. Von der Festsetzung A.8.4 kann abgewichen werden, wenn die Küche baulich vollständig von den Wohnräumen getrennt ist.

A.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB)

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

A.10.1 Pflanzgebot – Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

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

A.10.2 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.10.3 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.10.4 Pflanzgebot – Einzelbäume

An den 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 m³ 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).

A.10.5 Pflanzbindung – Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Bestandsbaum (Kaiserlinde) entlang der Gutastraße muss erhalten bleiben und während der Bauzeit ausreichend geschützt werden (Baumschutzzaun, ggf. auch Wurzelvorhang).

A.10.6 Pflanzgebotsfläche Pfg

Entlang der Böschung ist eine Strauchpflanzung vorzusehen. Diese dient auch als Hangsicherung. Dabei kann auf Arten aus folgender Pflanzliste zurückgegriffen werden:

Gew. Hasel (*Corylus avellana*), Gew. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

A.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 Dachbegrünung) muss bei gleichzeitiger Anordnung von Solar- oder Fotovoltaikanlagen sowie technischen Aufbauten auf dem Dach mindestens 60% der Dachfläche betragen (siehe A.9.2).

B.1.3 Fassaden

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.

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.

Stützmauern zur Gestaltung des Geländes sind entlang der Gutastraße, ohne Beeinträchtigung der Baumbestände, zulässig. Als Mauer ist eine Höhe von max. 0,80m zulässig.

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, Schotterterrassen, 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.

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

C.4 Kampfmittelbelastung

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebiets ergeben. Die Aussagen beziehen sich nur auf Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

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 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) ergibt sich für das Plangebiet im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) ein äquivalenter Fluglärm- Dauerschallpegel von 55 dB(A). Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 werden eingehalten. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Fluglärm sind nicht erforderlich.

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

C.8 Flughafen Stuttgart – Bau- und Anlagenschutzbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bau- und Anlagenschutzbereich für den Flughafen Stuttgart. Die in diesem Bereich bestehenden Bezugshöhen des Bauschutzbereiches nach § 12 Abs. 3 Nr. 1b) LuftVG liegen bei 415 m ü. NN im Osten, ansteigend auf 425 m ü. NN im Westen. 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. Dies beinhaltet auch Kräne, hohe Baugeräte etc., die zur Bauausführung benötigt werden.

C.9 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 (Sorgfaltpflicht der Grundstückseigentümer). Bei Tiefgaragen sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, um im Fall eines Hochwassers Schäden zu vermeiden.

C.10 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 „Stangen“ (32-1), rechtskräftig seit dem 21.11.1980

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.