

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Pfaffenweg II" in Filderstadt-Plattenhardt vom 12.02.2007 und den örtlichen Bauvorschriften vom 12.02.2007 in diesem Plangebiet

1. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (nach § 9 BauGB) und örtliche Bauvorschriften (nach LBO) außer Kraft. In Ergänzung zum Plan wird Folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) BauNVO)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmeweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO allgemein zulässigen und ausnahmeweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (4) Nr. 2 und (5, 6 und 9) BauNVO unzulässig:

Selbständige Lagerplätze, Tankstellen, Vergründungssitien* wie z. B. Spielhallen, Diskotheken, Nachbars, Boardinghäuser (boardinghouse = Mietappartement mit Küche in einem Hotel), Speditionsbetriebe und Betriebe mit wesentlichen Emissionen von luftföhrenden Stoffen und / oder Gerüchen.

*Vergründungssitien sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache und Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und / oder Geselligkeitsbedürfnisses einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen (Beschluss des Verwaltungsgenichtshofes Baden-Württemberg vom 29.07.1991).

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 i. V. m. §§ 17 und 19 bzw. § 20 BauNVO) gemäß den Einschreibungen im zeichnerischen Teil.

2.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Die EFH wird von der Baugenehmigungsbehörde im baurechtlichen Verfahren festgesetzt. Maximale Gebäudenhöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO) gemäß den Einschreibungen im zeichnerischen Teil.

GH = maximale Gebäudenhöhe, gemessen ab der Oberkante des gemittelten Geländes bis zum höchsten Gebädepunkt = Oberkante Brüstung/Akta bzw. Oberkante Dach.

Ausnahmen davon:

Technische Aufbauten (z. B. Aufzugüberfahrten), Kamine, aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen, etc.

2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen siehe Planeintrag.

2.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

a = abweichende Bauweise: Grenzbauweise zulässig, ansonsten offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

2.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und (3) BauGB)

1. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
2. Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen sowie innerhalb von freizuhaltenden Sichtflächen unzulässig.
3. Auf den mit P gekennzeichneten Flächen entlang der Erschließungsstraße sind nur Pkw-Stellplätze zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren und nicht mit Pflanzgeboten belegten Flächen können Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengrünsteinsteine, Schottrassen o. ä.) errichtet werden.

Für 10 Stellplätze ist jeweils ein Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen (s. a. Punkt 2.9.6)

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Verkehrsfläche und die Zweckbestimmung festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen, insbesondere bzgl. der genauen Lage der Parkierung entlang der Erschließungsstraße, ist nicht bindend. Die örtliche Lage kann, entsprechend den Bedürfnissen der zukünftigen Grundstückseigentümer hinsichtlich der erforderlichen Ein- und Ausfahrten, verschoben werden.

2.8 Grundwasserschutz (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Grundwasserverhältnisse sind von Baubeginn zu erkunden. Die Erkundung ist dem Landratsamt Esslingen rechtzeitig anzuzeigen.

Bauwerkställe, die unterhalb des vom Wasserwirtschaftsamt festzulegenden Grundwasserspiegels liegen, müssen als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Über dem Bemessungswasserspiegel sind "Sicherheitsdrainagen" zur Kappung von Grundwasserständen zulässig.

Hinweis: Für eine baurechtliche Wasserhaltung ist beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dem Antrag sind Pläne, Beschreibung und die Ergebnisse der Grundwassererkundung jeweils 4-fach beizulegen.

2.9 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum lt. Pflanzliste (s. a. Punkt 2.9.6) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die im Bebauungsplan detailliert festgesetzten Pflanzgebote (PFG 1 - 5) sind einzuhalten. Dem Baugesuch ist - auch im Kenntnisgabeverfahren - ein Pflanzgebotestatsachenplan, mit Aussagen zu den Baumarten und Standorten, sowie über die Art der sonstigen Bepflanzung beizulegen. Dieser Plan ist mit dem Tiefbaum der Stadt Filderstadt, Abt. Grünflächen abzustimmen.

2.9.1 PFG 1 - öffentliche Baumpflanzungen

Die festgesetzten Bäume sind auf den Grundstücken als einheimische, mittelgroß wachsende Laubbäume lt. Ordnung, ausgewählt aus der Pflanzliste (s. a. Punkt 2.9.6) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Pflanzzeit muss der Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe mind. 18 cm betragen.

2.9.2 PFG 2 - private Baumpflanzungen als Ortsrandeingeung

In Fortsetzung der bestehenden Ortsrandeingeung entlang der Osttangente sind die gleichen Bäume (Bergahorn - Acer pseudoplatanus) entlang der Schulstraße (analog zur Darstellung im Bebauungsplan) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Pflanzzeit muss der Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe mind. 18 cm betragen. Von den dargestellten Standorten darf bis zu drei Metern abgewichen werden.

2.9.3 PFG 3 - Baumerhalt auf privatem Grundstück

Der sich im Plangebiet befindende Birnbaum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang muss dieser Baum durch einen gleichwertigen Obstbaum ersetzt werden. Hinsichtlich Stammumfang für eine evtl. Neuanpflanzung gelten die Angaben unter Punkt 2.9.1 - PFG 1.

2.9.4 PFG 4 - Baumpflanzungen an der Gebietszufahrt (auf privaten Grundstücken)

Um die Hauptzufahrt zum Gebiet zu betonen, sind an den im Plan gekennzeichneten, sich direkt gegenüberliegenden Orten zwei gleiche Bäume lt. Ordnung aus der Pflanzliste (s. Punkt 2.9.6) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Pflanzzeit muss der Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe mind. 18 cm betragen. Von den dargestellten Standorten darf in nordsüdlicher Richtung bis zu fünf Metern abgewichen werden. Um die gewünschte Tonwirkung zu erzielen, sind diese Bäume immer einander gegenüberliegend anzuorten.

2.9.5 PFG 5 - Private Baumpflanzungen an der Heinrich-Hertz-Straße

Die im Plan dargestellte Baumreihe aus Bäumen lt. Ordnung südlich der verlängerten Heinrich-Hertz-Straße soll die öffentliche Bepflanzung am nordsüdlichen Gebietszugang (PFG 1) fortsetzen.

2.9.6 Pflanzliste

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind als Gehölzflächen mit Wissensaum anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind in lockerer Form landschafts- und standortgerechte Sträucher, Heister und Bäume (wie im Plan dargestellt, mit den möglichen Abweichungen von den Standorten sowie in der - im jeweiligen PFG - angegebenen Qualität) zu pflanzen.

Es sind Pflanzen aus nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden:

Bäume lt. Ordnung

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Hainbuche (Carpinus betulus) |
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Kastanie (Aesculus castanea) |
| Winterlinde (Tilia cordata) | Robine (Robinia pseudacacia) |
| Platane (Platanus x hybrida) | Platane (Platanus x hybrida) |
| Esche (Fraxinus excelsior) | Obst- und Nußbäume (Hochstamm) |

Bäume lt. Ordnung

- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) |
| Mehlbere (Sorbus aria) | Elsbere (Sorbus torminalis) |
| Vogelbeere (Prunus avium) | Speierling (Sorbus domestica) |
| Zierapfel (Malus-Sorten) | Wildrösche (Pyrus communis) |

Heimische Sträucher

- | | |
|--|---|
| Felsenbirne (Amelanchier ovalis) | Strauchweide (Salix purpurea) |
| Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) |
| Hasel (Corylus avellana) | Hindrose (Rosa canina) |
| Fliegende Holländer (Elaeagnus angustifolia) | Pflaumbäume (Elaeagnus europaea) |
| Holunder (Sambucus nigra) | Liguster (Ligustrum vulgare) |
| Schneeball (Viburnum lantana) | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |
| Eibe (Taxus baccata) | Zwergliguster (Ligustrum vulgare lodense) |

Kletterpflanzen

- | | |
|---|---|
| Waldrebe (Clematis montana "Rubens") | Heckenkirsche (Lonicera herryi) |
| Waldrebe (Clematis vitalba) | Heckenkirsche (Lonicera telmianina) |
| Waldrebe (Clematis tangutica) | Knöterich (Polygnum aviculare) |
| Efeu (Hedera helix) | Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) |
| Hopfen (Humulus lupulus) | Scharlach Wein (Vitis coignetiae) |
| Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) | Winterjasmin (Jasminum nudiflorum) |
| Henrysblat (Lonicera heckeri) | Kletterrosen (Rosa-Arten) |
| Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata Veitchii) | |
| Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Engelmannii) | |

2.9.7 Begrünung von Lagerflächen und Stellplätzen

Werden auf Bereichen innerhalb der Grundstücke großflächige Lagerflächen und / oder Stellplätze angelegt, so sind pro 200 m² Lagerfläche bzw. für 10 Stellplätze mind. 1 Laub- oder Obstbaum gem. Pflanzliste aus Ziffer 2.9.6 mit einem Mindeststammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die unter Punkt 2.9.9 aufgeführten Pflanzgebote sind hierauf anzuwenden.

2.9.8 Dachbegrünung

Nachfolgende Festsetzungen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen, sofern sie nicht Teil der Verkehrsfläche sind:

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind zu begrünen; hierbei können die Dächer extensiv (12 - 30 cm Erde oder Substrataufbau) oder intensiv (mind. 30 cm Erde oder Substrataufbau) begrünt werden.

Hinweis: Dachbegrünung im Sinne dieser Festsetzung bedeutet, Erde bzw. Substrataufbau für eine Vegetation flächig auf dem Dach aufzubringen. Das Aufstellen von Pflanzkübeln ist keine Flachdachbegrünung im Sinne dieser Festsetzung.

2.9.9 Fassaden- und Mauerbegrünungen

Geschlossene Wandflächen von mehr als 30 m² Fläche sowie Mauern sind durch Kletterpflanzen an Rankgerüsten oder durch Selbstklimmer vollflächig zu begrünen (s. Pflanzliste Punkt 2.9.6), sofern diese Flächen nicht zur sonstigen Energiegewinnung verwendet werden (Solar- und Fotovoltaikanlagen, s. a. Ziffer 3.2).

Zeichenerklärung

Abkürzungen für Rechtsgrundlagen: BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung und LBO = Landesbauordnung

Fülschemas der Nutzungsschablone

GE	Art der baul. Nutzung
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
a	Bauweise
GH max.	max. Gebäudehöhe
FD/PO max. 10°	Dachform/ Dachneigung
begrünt	

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 17 (1) BauNVO
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 17 (1) BauNVO
GH max.	maximale Gebäudehöhe, Angabe in m über gemitteltem Gelände	§ 16 und 18 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

a	abweichende Bauweise: Grenzbauweise zulässig, ansonsten offene Bauweise ohne Längenbeschränkung	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsschablone (GRZ)	

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

	Straße	
	Gehweg/Fuß- und Radweg	
P	öffentliche Parkierungsflächen	
	Sichtfeld	
	Versorgungsfläche Zweckbestimmung Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

PFG 1	PFG 1 - 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote, s. Textteil Punkte 2.9.1 bis 2.9.5)	§ 9 (1) 25a BauGB
	öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot	
	private Grünflächen mit Pflanzgebot	

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

	Zu erhaltender Baum	
	Zu pflanzender Baum	
	Zu pflanzende Hecken/Sträucher	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 74 LBO

Dachform und Dachneigung

FD/PO max. 10°	begrüntes Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 10°	§ 74 (1) LBO
TD	leicht gewölbtes Tonnendach, Firstlinienverlauf von Ost nach West	

SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

	bestehende Flurstücksgrenzen	
1172	bestehende Flurstücksnummer	
	bestehende Gebäude	

2.10 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Sind zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauewerke oder Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Baugrundstücken erforderlich, so sind diese vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten, Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und für die Straßenbeschilderung.

2.11 Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Im straßenbegleitenden Vorbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzuschließen. Evt. erforderliche Aufschüttungen zu den Nachbargrundstücken sind abzuschieben bzw. in die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzuschließen. Wände unterirdischer baulicher Anlagen, die aus dem Boden ragen, sind anzuschließen und zu begrünen.

3.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB) zum Plangebiet Pfaffenweg II in Filderstadt-Plattenhardt

3.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

Sämtliche Dächer müssen - mit Ausnahme der im Plan gesondert dargestellten Bauflächen - begrünt als Flach-, oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° ausgeführt werden. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Schulstraße werden in den Bereichen der mit einer max. Gebäudehöhe von 12,00 m ausgewiesenen Bauflächen der Anknüpfung der Gebietszufahrt) gleich gewölbte Tonnendächer (auch Bögendächer genannt) festgesetzt. Der vorgeschriebene Verlauf der sich in der Mitte des Baukörpers befindenden höchsten Linie der Dachhaut (analog zur Firstlinie) ist von Ost nach West festgelegt.

3.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Baukörper sind mind. alle 25 m architektonisch oder konstruktiv zu gliedern. Als Fassadenmaterial sind nicht zulässig:
a) glänzende Wandverkleidungen
b) Glas mit optisch wirksamer, reflektierender Bedampfung (leicht bedampftes Glas ist zulässig)
c) Hochrandklinker, Keramikplatten und glasierte Metallplatten

Zur flächigen Begrünung sind Farben in den Hellblauwerten zwischen 20 und 80 zu verwenden. Die überwiegende Fassadenfläche muss einen Hellblauwert von mindestens 50 aufweisen.

Hinweis: Hellblauwert = 100 - Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird, gemessen in % bei der Licht D 65.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie sind in die jeweilige Fassade zu integrieren.

3.3 Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und sind genehmigungspflichtig (§ 74 (2) 1 LBO). Unzulässig sind:
- Großflächenwerbung mit mehr als 4,0 m² Fläche und
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von 0,60 m und einer Schriftgröße von 2/3 der Fassadenlänge sowie Einzelkennzeichen bis zu einer Seitenlänge von 1,50 m. Beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nicht der Osttangente zugewendet sein. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Schulstraße (K 1224) sowie auf der Osttangente darf von der leuchtenden oder beleuchteten Werbung nicht ausgehen.

3.4 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Ab einem Abstand von 0,5 m zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur eingewachsene Zäune mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Die Befestigung oder Bewehrung ist auf mindestens zwei Dritteln der Zäunlänge vorzusehen und aus Arten gem. Pflanzliste Punkt 2.9.6 oder krautigen Arten (Zunwickwe u. ä.) aufzubauen.

3.5 Gestaltung der Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Reine Feuerwehrezufahrten und Pkw-Stellplätze sind als wasserdurchlässige, begrünte Flächen anzulegen (z. B. Schottrassen, Betonrasenpflaster, Rasengrünsteinsteine). Das Weiten sind die Stellplätze durch großkronige Laubbäume aufzulockern (s. a. Pflanzliste Punkt 2.9.6).

3.6 Elektrische Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unzulässig.

3.7 Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Zur Schonung des Wasserhaushalts müssen sämtliche Grundstücke, die sich östlich der Erschließungsstraße befinden, ihr Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser von Pkw-Stellplätzen in den Regenwasserkanal entlang der Osttangente einleiten. Die Grundstücke, die auf der Westseite der Erschließungsstraße befinden, leiten ihr Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser von Pkw-Stellplätzen in den mindestens 50 aufweisen.

4. Hinweise

4.1 Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen zusätzlich zu Punkt 2.9 folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen sowie der Regenwasserentleitung bzw. der Regenwassersammlung. Den Baugesuchen sind beglaubigte Geländeprofile beizulegen.

4.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Lagern, Abflößen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen sind nur zulässig wenn diese auf der Grundlage der § 19 g1 d. Wasserhaushaltsgesetzes dem Stand der Technik entsprechend der Anlagen VO (VavS) errichtet und betrieben werden und dadurch eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist.

4.3 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und zu nutzen. Überläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen für die Bewässerung von Grünanlagen, die WC-Spülung und den Betrieb von Waschmaschinen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem einzurichten. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren. Die Verwendung des Regenwassers ist anzuzeigen, der Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist anzuwenden.

4.4 Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ursprungs nicht überschritten werden, sondern ist zuvor abzuschleiben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenauftrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken. Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet wider Erwarten Bodenbelastungen angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollen, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, durchlässig gestaltet werden.

Zur Befestigung von Fußwegen und Parkierungsflächen werden Rasengrünsteinsteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen, das Oberflächenwasser dieser Flächen ist an den jeweiligen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Erschließungsstraße und die gewerblichen Anlieferungsgebiete (Einfahrten und Hofflächen) sind wasserundurchlässig zu befestigen, diese Flächen sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück / im Plangebiet ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abrastport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdraushubabfälle) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollen nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u. a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erheblich Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (BodSchG § 7).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) soll bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung soll geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben u. a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z. B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollen mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Einsatz von Tiefvurzen wie z. B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

4.5 Denkmalschutz

Fund von Kulturdenkmälern (§ 20 Denkmalschutzgesetz):
"Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen."

4.6 Gewerbliche Abwässer

Gewerbliche Abwässer müssen vor der Einleitung ins Kanalsnetz vorbehandelt werden.

4.7 Altlasten

Die historische Erhebung der altlastverdächtigen Flächen der Stadt Filderstadt (14.03.2006) weist keine belasteten Flächen im Plangebiet aus. Auf Punkt 4.4 (Bodenschutz) in diesem Textteil wird hingewiesen.

4.8 Geotechnik

Der Untergrund des Plangebiets besteht aus setzungsempfindlichem Filderlehm und Verwittertongstein größerer Mächtigkeit über einer Folge von unterschiedlich festen und harten Tonsteinen (und Kalksteinbänken) des Unterjuras (Ostauton-Formation).

Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich. Im Zuge der Bauarbeiten wird die geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

4.9 Bauhöhen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart. Die nach § 12 LuftVG festgelegten Bezugshöhen werden überschritten. Aus Flugsicherungsgründen bestehen gegen Bauvorhaben (einricht. Aufbauten wie z. B. Aufzugüberfahrten, Kaminen, aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen, Send- und Empfangsantennen usw.) mit Höhen bis zu max. 20 m über Grund keine Einwendungen.

Sofern diese Höhe jedoch durch Bäume, Masten o. ä. überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 und § 1