

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 belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

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

**Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache und Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und / oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen (Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes 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 Einschrieben 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 Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO) gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

GH = maximale Gebäudehöhe, gemessen ab der Oberkante des gemittelten Geländes bis zum höchsten Gebäudepunkt = Oberkante Brüstung/Attika 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. mit § 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.

2.3. 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 (Rasengittersteine, Schotterrasen 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 vor Baubeginn zu erkunden. Die Erkundung ist dem Landratsamt Esslingen rechtzeitig anzuzeigen.

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

Hinweis: Für eine bauzeitliche 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 beizufügen.

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 Kenntnissgabeverfahren - ein Freiflächengestaltungsplan, mit Aussagen zu den Baumarten und Standorten, sowie über die Art der sonstigen Bepflanzung beizulegen. Dieser Plan ist mit dem Tiefbauamt 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 I. Ordnung, ausgewählt aus der Pflanzliste (s. a. Punkt 2.9.6) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Pflanzzeit muss der Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe mind. 18 cm betragen.

2.9.2 PFG 2 - private Baumpflanzungen als Ortsrandeingrünung

In Fortsetzung der bestehenden Ortsrandeingrünung 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 I. Ordnung aus der Pflanzliste (s. Punkt 2.9.6) 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 in nordsüdliche Richtung bis zu fünf Metern abgewichen werden. Um die gewünschte Torwirkung zu erzielen, sind diese Bäume immer einander gegenüberliegend anzuordnen.

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

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

9.2.6 Pflanzliste

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind als Gehölzflächen mit Wiesensaum 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 I. Ordnung

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kastanie (*Aesculus carnea*)
Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
Platane (*Platanus x hybrida*)
Obst- und Nußbäume (Hochstamm)

Bäume II. Ordnung

Feldahorn (*Acer campestre*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Zierapfel (*Malus*-Sorten)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)

Heimische Sträucher

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Schneeball (*Viburnum lantana*)
Eibe (*Taxus baccata*)

Strauchweide (*Salix purpurea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Zwergliguster (*Ligustrum vulgare lodense*)

Kletterpflanzen

Waldrebe (*Clematis montana* 'Rubens')
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Waldrebe (*Clematis tangicula*)
Efeu (*Hedera helix*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Henrysgeißblatt (*Lonicera heckrotti*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veichii')
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* 'Engelmannii')

Heckenkirsche (*Lonicera henryi*)
Heckenkirsche (*Lonicera tellmanniana*)
Knöterich (*Polygonum aubertii*)
Kletterhortensie (*Hydrangia petiolaris*)
Scharlach Wein (*Vitis coignetiae*)
Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)
Kletterrosen (Div. Rosa-Arten)

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 aufgeführten Pflanzgebote sind hierauf anrechenbar.

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 solaren Energiegewinnung verwendet werden (Solar- und Fotovoltaikanlagen - s. Ziffer 3.2).

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 Stützbauwerke 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 straßenseitigen Vorbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Evtl. erforderliche Aufschüttungen zu den Nachbargrundstücken sind abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen. Wände unterirdischer baulicher Anlagen, die aus dem Boden ragen, sind anzuböschten 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) 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 (zur Akzentuierung der Gebietszufahrt) flach gewölbte Tonnendächer (auch Bogendächer 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 wirkender, reflektierender Bedampfung (leicht bedampftes Glas ist zulässig)
- c) Hochbrandklinker, Keramikplatten und glasierte Metallplatten

Zur flächigen Farbgebung sind Farben in den Hellbezugswerten zwischen 20 und 80 zu verwenden. Die überwiegende Fassadenfläche muss einen Hellbezugswert von mindestens 50 aufweisen.

Hinweis: (Hellbezugswert = die Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird gemessen in % bei der Lichtart 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 Schriftzuglänge von 2/3 der Fassadenlänge sowie Einzelembleme 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 Bepflanzung oder Berankung ist auf mindestens zwei Dritteln der Zaunlänge vorzusehen und aus Arten gem. Pflanzliste Punkt 2.9.6 oder krautigen Arten (Zaunwicke 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. Schotterrasen, Betonrasenpflaster, Rasengittersteine). Des Weiteren 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 sich auf der Westseite der Erschließungsstraße befinden, leiten ihr Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser von Pkw-Stellplätzen in den Regenwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraße ein.

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 Regenwasserableitung bzw. der Regenwassersammlung. Den Baugesuchen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.

4.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen sind nur zulässig, wenn diese auf der Grundlage der §§ 19 g-l des Wasserhaushaltsgesetzes dem Stand der Technik entsprechend der Anlagen VO (VawS) 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 Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag 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 Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen, das Oberflächenwasser dieser Flächen ist an den jeweiligen Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Erschließungsstraße und die gewerblichen Anlieferungsbereiche (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 Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) 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, Baugrube, 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. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

4.5 Denkmalschutz

Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 Denkmalschutzgesetz):

"Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen 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 Kanalnetz 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 Verwitterungston größerer Mächtigkeit über einer Folge von unterschiedlich festen und harten Tonsteinen (und Kalksteinbänken) des Unterjuras (Obtususton-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 (einschl. Aufbauten wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Kaminen, aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen, Sende- 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 § 18a LuftVG, bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich.

Aus Gründen der Flugsicherungstechnik **benötigen sämtliche Kräne** (insbesondere wegen der Kranausleger), die im Baugebiet zum Einsatz kommen - auch unterhalb der sonst festgelegten zustimmungsfreien baulichen Höhe von 20 m über Grund - **eine luftrechtliche Genehmigung** gem. § 15 LuftVG.