rechtskräftig

STADT FILDERSTADT
Landkreis Esslingen

391 20059801

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "LAILENSÄCKER II" IN FILDERSTADT-PLATTENHARDT
vom 25.06.1998 / zuletzt geändert am 12.01.1999

ALLGEMEINE ANGABEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

b) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind nur Wohngebäude. Je Gebäude sind max. 2 Wohnungen (WE) zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB). Wird im Rahmen der Festsetzung zur Bauweise "Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" ein Einzelhaus erstellt, sind max. 4 WE zulässig (s. Ziff. 1.8). Nutzungen nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

c) Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3) (§ 4 BauNVO)

wie WA 2 gem. Ziff. 1.1b, jedoch sind auch Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Hinweis:
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (gem. Ziff. 1.5), der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO, der Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen (maximale Firsthöhe und Dachneigung) gem. § 18 (1) BauNVO. Diese Angaben sind im Lageplan eingetragen bzw. unter Ziff. 1.2 a-d und 1.5 beschrieben.

a) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (GFZ) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) BauNVO).

b) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

c) Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 (4) 1-3 bis max. 50 v.H., bei der Bauweise "Nur Hausgruppen zulässig" bis max. 60 v.H. überschritten werden. Bei Hausgruppen gem. § 22 (2) BauNVO mit Stellplätzen oder Garagen als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB gilt der jeweilige Anteil der Grundfläche der Gemeinschaftsanlage bezogen auf die einzelnen Grundstücke der Hausgruppe.

d) Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstgrenze durch die Eintragung der Gebäudehöhe (GBH) im Lageplan festgesetzt. Maßgebend ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlagen gem. Ziff. 1.17 in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe. Die maximal zulässige Höhe von Wohngebäuden (GBH) zwischen EFH und Oberkante Dachfirst wird gemäß Planeinschrieb wie folgt festgesetzt:

GBH 1 = 7,50 m als Höchstgrenze
GBH 2 = 8,50 m als Höchstgrenze
GBH 3 = 10,00 m als Höchstgrenze
GBH 4 = 10.00 m als Mindestgrenze und 10,50 m als Höchstgrenze

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan ist als Bauweise die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO oder eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (A) sind die Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem seitlichen Grenzabstand von mind. 3,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten und als Grenzbau an der südlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die seitlichen Grenzabstände zur nördlichen Grundstücksgrenze sind mit Zwischenbauten zu schließen, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können. Die Tiefe der Zwischenbauten darf 10,0 m, die Gebäudehöhe (GBH s. Ziff. 1.2 d) 6,0 m nicht überschreiten.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die maßgeblichen Gebäudeseiten der Hauptgebäude sind parallel bzw. senkrecht zu der im Lageplan festgesetzten Hauptfirstrichtung anzuordnen.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) bestimmt.

b) Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Abstellräume für Fahrräder und Kinderwägen i.S.v. § 35 (5) Ziff. 1 und 3 LBO auf der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des Grundstücks.

1.6 Mindest- und Höchstmaße von Baugrundstücken (§ 9 (1) 3 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind für die Größe von Baugrundstücken Mindest- und Höchstmaße festgesetzt.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO)

Garagen als geschlossene Garagen i.S.v. § 1 (2) GaVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen muß bei direkter Zufahrt mindestens 5,0 m, der Abstand von Stellplätzen mit Schutzdächern/Carports (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GaVO) von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 1,0 m betragen.

Hinweis:
Der Stauraum vor Garagen ist als Stellplatz gem. Ziff. 2.4 anrechenbar.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Auf den mit WA 2 und WA 3 (Allgemeines Wohngebiet 2 und 3 gem. Ziff. 1.1 b und 1.1 c) bezeichneten Bauflächen ist die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 Wohnungen beschränkt. Wird auf Baugrundstücken mit der Festsetzung zur Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" anstelle von zwei Doppelhaushälften ein Einzelhaus erstellt, sind max. 4 Wohnungen zulässig.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Lageplan sind die Verkehrsflächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung und die Höhenangaben der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht bindend.

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Durch das Planungsgebiet verlaufen Leitungen der Filderwasserversorgung. Die Trassenführung der Leitungen (Bestand/geplante Verlegung) sind im Lageplan nachrichtlich dargestellt.

1.11 Flächen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Zur Entlastung des Kanalnetzes durch Versickerung, Retention und durch direkte Einleitung von Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken, welche
- mit der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze direkt an die öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des Planungsgebiets oder
- mit der westlichen Grundstücksgrenze direkt an den westlich des Planungsgebiets verlaufenden Feldweg bzw. an die damit verbundenen öffentlichen Grünflächen angrenzen,

über die dort vorhandenen Entwässerungsgräben oder die anzulegenden Entwässerungsmulden bzw. Mulden-Rigolensysteme abzuleiten. Die Lage sowie die Dimensionierung der im Lageplan dargestellten Flächen für Mulden-Rigolen ist unverbindlich (Fachplanung erforderlich).

Für Grundstücke, von welchen das auf sämtlichen Dachflächen anfallende Regenwasser in dieses offene Entwässerungssystem abgeleitet wird, entfällt die Auflage zur Erstellung einer Regenwassernutzungsanlage (gem. Ziff. 2.5).

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

Grundwasser unterhalb des vom Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz festzulegenden Bemessungsgrundwasserspiegels darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Gebäudedrainagen sind nur oberhalb des Bemessungsgrundwasserspiegels zur Kappung von Grundwasserhochständen als "Sicherheitsdrainagen" zulässig.

Hinweis:
Für Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist grundsätzlich zulässig.

1.13 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets sowie für Maßnahmen nach Ziff. 1.11 sind auf privaten Grundstücksflächen Leitungsrechte erforderlich. Die Festsetzung von Leitungsrechten erfolgt gem. Planeintrag.

1.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

a) Die im Lageplan mit dem **Pflanzgebot A** (pfgA) festgesetzten Flächen auf privaten Baugrundstücken sind mit heimischen Kräutern und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 2 m^2 Pflanzgebotsfläche ist mind. 1 Strauch anzupflanzen (Artenliste siehe Anhang - Tabelle 10 GOP).

b) Die im Lageplan mit dem **Pflanzgebot B** (pfgB für Mulden/feuchte Senken und Rinnen, die zur Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers dienen) festgesetzten Flächen auf privaten Baugrundstücken sind in unregelmäßiger Anordnung mit heimischen Arten feuchter bis nasser Standorte zu bepflanzen (Artenliste siehe Anhang - Tabelle 11 GOP).

c) **Pflanzgebot E 1** für Einzelbäume
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind heimische Laubbäume (Mindeststammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 3,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig (Artenliste siehe Anhang - Tabelle 10 GOP). Obstbaumhochstämme sind zulässig.

d) **Pflanzgebot E 2** für Einzelbäume
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind heimische Laubbäume (Mindeststammumfang 20-25 cm) in offenen Pflanzflächen von mind. 15 m^2 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 3,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig (Artenliste siehe Anhang - Tabelle 10 GOP).

e) **Pflanzgebot für Obstbäume**
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 3,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig (Artenliste siehe Anhang - Tabelle 10 GOP).

f) Bei geschlossener Fassadenfläche von mehr als 2,5 m Breite und mehr als 4 m Höhe ist eine Wandbegrünung mit oder ohne Rankhilfe vorzusehen, eine Pflanze pro angefangenem Meter Breite (Artenliste siehe Anhang - Tabelle 12 GOP); als Alternative sind Spalierobstpflanzungen zugelassen.

g) Bauliche Anlagen mit Flachdach, ausgenommen überdachte PKW-Stellplätze (Carport), sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung zu versehen.

Hinweis
Die mit Pflanzgeboten belegten Flächen und Standorte sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, die Pflanzungen sind bis zur Schlußabnahme herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

1.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

a) Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. beim Ausbau von Vekehrsanlagen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschliessen. Aufschüttungen oder länger dauerne Überdeckungen sind an Baumstandorten innerhalb des Kronenbereichs nicht zulässig. Für Bäume, die künftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten, d.h. in der Regel zwei Jungpflanzen mit Stammumfang mindestens 18-20 cm. Zu erhaltende Bäume sowie Neupflanzungen sind im Baugesuch nachzuweisen. Bei Nachpflanzungen sind die Festsetzungen gemäß Ziff. 1.14 zu beachten.

Hinweis:
Für die bestehenden, nicht gemäß Ziff. 1.15 a) gekennzeichneten Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Vorschriften der Baumschutzverordnung der Stadt Filderstadt vom 25.09.1987 zu beachten.

b) Auf den im Lageplan gekennzeichneten privaten Grünflächen (Hausgärten) innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Glemswald" sind die §§ 4-6 der Verordnung zum LSG vom 16.10.1995 zu beachten (s. Anlage). Die aus faunistischer Sicht besonders wertvollen extensiv bewirtschafteten Streuobstwiesen sind in den Gärten zu erhalten. Bauliche oder sonstige Nutzungen, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht zulässig.

1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen ggf. Böschungen sowie Kunstbauten (Rabattensteine und Fundamente) oder Stützmauern erforderlich. Das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattenplatten als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonkeils um 20 cm (Hinterbeton) sowie notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück ist zu dulden. In Absprache mit dem Straßenbaulastträger können auch Stützmauern errichtet werden (siehe dazu Ziff. 2.3 c).

1.17 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage von Wohngebäuden ist durch die Festsetzung der Obergrenze der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) im Lageplan je Baugrundstück für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bestimmt. Die voraussichtlichen Größen der Baugrundstücke sind durch die geplanten Grundstücksgrenzen im Lageplan gekennzeichnet.
Soweit die EFH für einzelne Baugrundstücke nicht bereits im Lageplan als Höhe üNN festgesetzt ist, ist diese zwischen den im Lageplan dargestellten Höhenangaben der seitlich angrenzenden Grundstücke zu vermitteln.

1.18 Genehmigungspflicht bei Grundstücksteilungen (§ 19 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bedarf die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

a) Die äußere Gestaltung von Hausgruppen, Doppelhäusern oder von zusammenhängenden Gebäudeteilen, wie Garagen als Grenzbebauung, ist nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.

b) Wohngebäude sind nur mit geneigten Dächern entsprechend den Eintragungen zu Dachform, Firstrichtung und Dachneigung im Lageplan zulässig. Ergänzend zu diesen Festsetzungen sind zur Dacheindeckung von geneigten Dächern nur rote bis rotbraune Materialien zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Dächer von Anbauten wie Windfang, Wintergarten, Vordächer, Solarenergieanlagen oder Dachflächenfenster. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie müssen jedoch in die Dachfläche integriert werden.

c) Garagen sind mit Flachdächern oder mit geneigten Dächern in der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen. Garagen und Stellplatzüberdachungen als Gemeinschaftsanlagen mit 3 und mehr Plätzen sind mit Flachdächern zu versehen. Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben (s. Ziff. 1.14 g). Die Zwischenbauten bei der abweichenden Bauweise (A) gem. Ziff. 1.3 sind mit geneigten Dächern in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen.

d) Dachaufbauten sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe mit der Bauweise, den Materialien und der Farbgebung des Hauptgebäudes übereinstimmen. Die folgenden Angaben sind einzuhalten:

- Die Länge von Einzelgauben darf ein Viertel der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachfläche darf 50 % der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

- Zwischen der seitlichen Wand der Dachgaube und dem Ortgang (Giebelseite) sowie zwischen den Seitenflächen von 2 Gauben ist ein Mindesabstand von 1,5 m einzuhalten. Zwischen Dachgaube (Ebene der Fensteröffnung) und Traufkante (Vorderkante Traufgesims ohne Dachrinne) ist in der Dachschräge gemessen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

- Die Höhe der Dachgauben zwischen Dachfläche des Hauptdaches und Oberkante Traufgesims der Gaube darf 1,2 m nicht überschreiten.

- Der Abstand zwischen dem oberen Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach und dem Dachfirst muß senkrecht gemessen mindestens 1,0 m betragen.

2.2 Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Mehr als eine Sende- und Empfangsanlage an einem Gebäude ist unzulässig. Die Aufstellung in Freianlagen ist unzulässig. Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 2 m unter Firsthöhe bleiben und von Dachkanten mindestens 2 m Abstand einhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

a) Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, mit Ausnahme von Gehwegen und Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern (Artenliste s. Anhang - Tabelle 10 GOP) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangener 150 m^2 Freifläche ist ein Obstbaum (Hochstamm) oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die im Lageplan eingetragenen Bäume sind hierauf anzurechnen. Als Ersatz für die nicht heimischen immergrünen Nadelgehölze werden Buchsbaum (Buxus sempervirens), Eibe (Taxus baccata), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris - nur als Einzelexemplare) und Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) empfohlen.

b) Gering belastete Verkehrsflächen wie Stellplätze, Hofflächen oder Garagenzufahrten auf privaten Grundstücken sind mit begrünten, offenen Belägen zu befestigen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
Sonstige Belagsflächen innerhalb der Grundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zulässig sind u.a. Pflaster, Platten etc., nicht zulässig sind bitumengebundene Beläge oder Ortbetonflächen.

c) Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen bis ca. 2,0 m Höhe und/oder als Zäune bis 1,0 m Höhe zulässig. Sie dürfen nur aus Sträuchern oder in offener Form (keine geschlossenen Flächen/Mauern) hergestellt werden. Es ist dabei zu beachten, daß bei Lattenzäunen nur senkrechte Elemente verwendet werden. Zwischen öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen und Zaun ist ein 50 cm breiter bepflanzter Sreifen anzulegen. Für Grundstücksflächen im Landschaftsschutzgebiet gilt Ziff. 1.15 b).

Bei größeren Höhendifferenzen zwischen Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche, welche durch Stützmauern überbrückt werden müssen, sind diese als Trockenmauern aus heimischen Kalk- und Natursteinen herzustellen. Stützmauern sind nur bis 0,5 m Höhe zugelassen. Zwischen Stützmauern ist ein mit standortgerechten Arten bepflanzter Abstand von mindestens 1,5 m Breite herzustellen.

Hinweis:
Die Einfriedungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

d) Standplätze für Müllsammelbehälter sind mit dem Haupt- oder Garagengebäude zu verbinden oder von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt, in die Einfriedung zu integrieren und einzugrünen.

2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 55 m^2 auf 1,5 Stellplätze erhöht. Für Wohnungen über 70 m^2 Wohnfläche müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

2.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Brauchwasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Je Grundstück ist eine unterirdische Regenwassernutzungsanlage mit einem Fassungsvermögen von mind. 3 m^3 (Brauchwasserzisterne) herzustellen. Die Grundfläche dieser Anlage ist nicht auf die GRZ anzurechnen, die Anlage ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen sind Grundstücke, welche die Anforderungen gem. Ziff. 1.11 erfüllen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweis:
Diese Festsetzung gilt nicht für Telekommunikationsleitungen.

3. HINWEISE

3.1 Baugrundverhältnisse

Für das Baugebiet wurden Gutachten zur Feststellung der bodenmechanischen und hydrogeologischen Verhältnisse erstellt. Die Gutachten vom 20.06.1990 und 29.06.1990 sowie deren Ergänzung vom Januar 1999 liegen im Stadtplanungsamt der Stadt Filderstadt zur Einsicht bereit.

3.2 Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets. Auf das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere auf § 4 wird hingewiesen.

Spätere Freiflächen (z.B. Gärten, öffentliche Grünflächen) sind vom Baubetrieb freizuhalten. Notwendige Bodenarbeiten sollen nur mit bodenschonenden Geräten (z.B. Kettenfahrzeuge) ausgeführt werden. Auf die Ausführungen hierzu im Grünordnungsplan unter Ziff. 3.2.3.2 wird hingewiesen.

3.3 Denkmalschutz

Bei Baumaßnahmen sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG hinzuweisen.

3.4 Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

3.5 Fluglärm

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche für den Flughafen Stuttgart. Dennoch kann es zu Fluglärmstörungen kommen, insbesondere durch die von Süden den Flughafen anfliegenden Kleinflugzeuge.

Anhang:
- Artenlisten für Pflanzgebote
  Tabellen 10 - 12 aus GOP
- Auszug aus der Verordnung
  zum Landschaftsschutzgebiet "Glemswald"

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VERFAHRENSSCHRITTE

Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch	vom 27.08.1997 zuletzt geändert am 15.12.1997
Baunutzungsverordnung	vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
Landesbauordnung	vom 08.08.1995
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990
Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB durch Amtsblatt bekanntgemacht	vom 15.04.1986 am 27.06.1986
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	vom 09.04.1997 bis 16.05.1997
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB durch Amtsblatt bekanntgemacht und durchgeführt	am 18.04.1997 vom 21.04.1997 bis 16.05.1997
Als Entwurf beschlossen	am 13.07.1998
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekanntgemacht durch Amtsblatt und ausgelegt	am 24.07.1998 vom 03.08.1998 bis 18.09.1998
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Bekanntmachung	am 05.08.1998
Behandlung der Anregungen/Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB	am 08.02.1999
Ergebnismitteilung gem. § 3 (2) BauGB	am 15.02.1999

Der Bebauungsplan wird zur Bekanntmachung ausgefertigt:

Filderstadt, den ....
Oberbürgermeister

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt am .....

Der Bebauungsplan ist seit diesem Tag in Kraft getreten.

Tabelle 10: Artenlisten zu den Pflanzgeboten

Bäume

Laubbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstbaum Hochstämme

Cerasus vulgaris	Sauerkirsche
Cerasus avium	Vogel-/Süß-Kirsche
Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Mostbirne
Prunus domestica	Pflaume, Zwetschge
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Beerensträucher

Himmbeere
Brommbeere
Johannisbeere
Stachelbeere

Krautschicht

Rasen- und Wildkrautmischungen die folgende Arten enthalten sollten, hierzu zählen

Gräser wie z.B.

Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Avenula pubescens	Flaumiger Wiesenhafer
Brachipodium pinnatum	Fieder-Zwenke
Brizia media	Zittergras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Dactylis glomerata	Gemeines Knäulgras
Festuca ovina	Echter Schaf-Schwingel
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Trisetum flavescens	Goldhafer

und Stauden und Kräuter wie z.B.

Aster amellus	Berg-Aster
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Agrimaonia eupatoria	Kleiner Odermennig
Aconitum napellus	Blauer Eisenhut
Ajuga reptans	Kriech-Günsel
Alchemilla vulgaris	Gemeiner Frauenmantel
Bellis perennis	Ausdauerndes Gänseblümchen
Buphthalmum salicifolium	Rindsauge
Campanula glomerata	Vielblütige Glockenblume
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Centaurea nigra	Schwarze Flockenblume
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Digitalis purpurea	Roter Fingerhut
Galium verum	Echtes Labkraut
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee
Malva moschata	Moschus-Malve
Medicago falcata	Sichel-Luzerne
Muscari botryoides	Kleine Traubenhyazinthe
Onobrychis viciifolia	Saat-Esparsette
Origanum vulgare	Gemeiner Dost
Pimpinella saxifraga	Kleine Pimpinelle
Potentilla anserina	Gänse-Fingerkraut
Primula veris	Wiesen-Schlüsselblume
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Pulmonaria officinalis	Echtes Lungenkraut
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Scabiosa lucida	Glanz-Skabiose
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis

Tabelle 11: Artenlisten zu den Pflanzgeboten pfgB - Feuchte Mulden und Rinnen

Sträucher und Bäume		Kräuter und Stauden wie z. B.	
Acer campestre	Feld-Ahorn	*Angelica sylvestris*	Wald-Engelwurz
Alnus glutinosa	Schwarzerle	*Caltha palustris*	Sumpf-Dotterblume
Corylus avelana	Hasel	*Carex acutiformis*	Sumpf-Segge
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	*Carex gracilis*	Schlank-Segge
Fraxinus excelsior	Esche	*Carex nigra*	Wiesen-Segge
Padus avium	Gewöhnliche Traubenkirsche	*Cirsium oleraceum*	Kohl-Kratzdistel
Quercus robur	Stiel-Eiche	*Deschampsia cespitosa*	Rasen-Schmiele
Salix caprea	Sal-Weide	*Filipendula ulmaria*	Echtes Mädesüß
Salix alba	Silber Weide	*Geum rivale*	Bach-Nelkenwurz
Salix purpurea	Purpur-Weide	*Juncus articulatus*	Glieder-Binse
Salix aurita	Ohr-Weide	*Juncus acutiflorus*	Spitzblütige Binse
Salix cinerea	Grau-Weide	*Lysimachia nummularia*	Pfennigkraut
Salix viminalis	Korb-Weide	*Lysimachia vulgaris*	Gewöhnlicher Gilbweiderich
Vibumum opulus	Gemeiner Schneeball	*Lythrum salicaria*	Gemeiner Blutweiderich
		Mentha longifolia	Roß-Minze
		Myosotis palustris	Sumpf-Vergißmeinnicht
		Petasites hybridus	Gemeine Pestwurz
		Polygonum amphibium	Wasser-Knöterich
		Scirpus sylvaticus	Wald-Simse
		Silene flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
		Symphytum officinale	Gemeiner Beinwell
		Valeriana officinalis	Echter Baldrian
		Veronica beccabunga	Bachbunge

Tabelle 12: : Artenlisten zu den Pflanzgeboten

Ranken und Kletterpflanzen	
Hedera helix	Efeu (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Hydrangea petiolaris	Kletter Hortensie (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Parthenocissus tricuspidata	Kletter-Wein (selbstklimmend)
Parthenocissus inserta	Fünfblättrige Zaunrebe (selbstklimmend)
Humulus lupulus	Hopfen (benötigt Rankhilfe)
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe (benötigt Rankhilfe)
Clematis montana	Berg-Waldrebe (benötigt Rankhilfe)
Fallopia aubertii	Silberregen, Auberts Windenknöterich (benötigt Rankhilfe)
Wisteria sinensis	Gemeiner Blauregen (benötigt Rankhilfe)
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde (benötigt Rankhilfe)
Sowie weitere Arten wie:	
Clematis hybriden	
Euonymus in Sorten	
Lonicera in Sorten	

Auszug aus der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Glemswald vom 16. Oktober 1995

§3
Schutzzweck

Wesentlicher Schutzzweck ist die Erhaltung des Glemswaldes als zusammenhängendes Waldgebiet mit angrenzenden Freiflächen, Tälern und Teilbereichen der Filderebene

- in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit mit typischen Bildungen des Keuperberglandes wie Keuperklingen, naturnahen Laubwäldern, bodenfeuchten Wäldern, artenreichen, wärmeliebenden Waldgesellschaften, Altholzbeständen, naturnahen Fließgewässern, Streuobstwiesen, Grünlandflächen und Äckern,
- um den besonderen Erholungswert für die Allgemeinheit im stark belasteten Verdichtungsraum Stuttgart und den angrenzenden Städten und Gemeinden zu erhalten, zu steigern oder wiederherzustellen,
- um die Nutzungs- und Leistungsfähigkeit der Naturgüter zu gewährleisten oder zu verbessern, insbesondere die positiven Auswirkungen der Waldflächen auf das Regional- und Kleinklima und die Bedeutung der Waldflächen als Wasserspender für die Fließgewässer und das Grundwasser,
- zur Erhaltung der vielfältigen Lebensräume der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt und insbesondere der Biotope seltener und bedrohter Arten,
- zum Schutz der Umgebung von Naturschutzgebieten und flächenhaften Naturdenkmalen.

§4
Verbote

In dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch

1. der Naturhaushalt geschädigt,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört,
3. eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert,
4. das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder
5. der Naturgenuß oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird.

§5
Erlaubnisvorbehalt

(1) Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen können, bedürfen der schriftlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde.

(2) Der Erlaubnis bedürfen insbesondere folgende Handlungen:

1. Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung oder Maßnahmen, die der Errichtung gleichgestellt sind;
2. Errichtung oder Veränderung von Einfriedigungen;
3. Verlegen oder Ändern von ober- oder unterirdischen Leitungen aller Art;
4. Abbau, Entnahme. oder Einbringen von Steinen, Kies, Sand, Lehm oder anderen Bodenbestandteilen, Vornahme von Bohrungen oder Veränderungen der Bodengestalt auf andere Weise;
5. Lagern von Gegenständen, soweit sie nicht zur zulässigen Nutzung des Grundstückes erforderlich sind;
6. Lagern von Abfällen;
7. Anlage oder Veränderung von Straßen, Wegen, Plätzen oder anderen Verkehrsanlagen,
8. Anlage oder Veränderung von Stätten für Sport und Spiel, einschließlich Motorsportanlagen;
9. Betrieb von Motorsport und von motorgetriebenen Schlitten;
10. Anlage oder Veränderung von Flugplätzen, von Geländen für das Starten und Landen von Luftsportgeräten sowie von Geländen für den Aufstieg von Flugmodellen, die der luftverkehrsrechtlichen Erlaubnis bedürfen;
11. Aufstellen von Wohnwagen oder Verkaufsständen außerhalb der zugelassenen Plätze und mehrtägiges Zelten oder Abstellen von Kraftfahrzeugen;
12. Anlage, Beseitigung oder Änderung von fließenden oder stehenden Gewässern;
13 Aufstellen oder Anbringen von Plakaten, Bild- oder Schrifttafeln;
14. Neuaufforstungen, Umwandlungen von Wald, Anlage von Kleingärten, Anpflanzung standortfremder Gehölze oder wesentliche Änderung der Bodennutzung auf andere Weise;
15. Beseitigung, Zerstörung oder Änderung von wesentlichen Landschaftsbestandteilen wie z. B. markanten Bäumen, Hecken-, Feld- und Ufergehölzen, Schilf- und Röhrichtbeständen, Felsen und Trockenmauern;
16. Umbruch von Grünland in Äcker, Errichtung von Intensivobstanlagen sowie die Beseitigung von Streuobstbäumen; die Beseitigung einzelner abgängiger Streuobstbäume ist ohne Erlaubnis zulässig, wenn auf demselben Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum nachgepflanzt wird.

(3) Die Erlaubnis ist zu. erteilen, wenn die Handlung Wirkungen der im S 4 genannten Art nicht zur Folge hat oder solche. Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet werden können. Sie kann mit Auflagen unter Bedingungen befristet oder widerruflich erteilt werden, wenn dadurch erreicht werden kann, daß die Wirkungen der Handlung dem Schutzzweck nur unwesentlich zuwiderlaufen.

(4) Die Erlaubnis wird durch eine, nach anderen Vorschriften notwendige Gestattung ersetzt, wenn diese mit Zustimmung der Naturschutzbehörde ergangen ist.

(5) Bei Handlungen des Bundes und des Landes, die nach anderen Vorschriften keiner Gestattung bedürfen, wird die Erlaubnis durch das Einvernehmen der Naturschutzbehörde ersetzt. Das gleiche gilt für Handlungen, die unter Leitung oder Betreuung staatlicher Behörden durchgeführt werden.

(6) Eine nach Absatz 3 erteilte Erlaubnis erlischt, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntgabe ihrer Erteilung mit dem Vorhaben begonnen oder die Durchführung länger als zwei Jahre unterbrochen wird. Die Frist kann auf Antrag verlängert werden.

§6
Zulässige Handlungen

Die §§ 4und 5 gelten nicht

1. für die Nutzung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung forstwirtschaftlicher Grundstücke;
2. für die Nutzung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, aus genommen Maßnahmen nach § ,5. Abs. 2 Nrn. 15 und 16;
3. für die ordnungsgemäße Ausübung der Jagd und der Fischerei;
4. für die ordnungsgemäße Nutzung, die Unterhaltung und Instandsetzung der Straßen, Wege, Plätze und Gewässer, der öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Bahn- und Fernmeldeanlagen sowie der sonstigen rechtmäßigerweise bestehenden Einrichtungen, ausgenommen Maßnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 15;
5 für die Errichtung oder Veränderung von Schutzzäunen an Verkehrswegen;
6. für die Nutzung von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Rahmen der Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes;
7. für die Veränderung von Bauwerken oder anderen Luftfahrthindernissen, die den Betrieb von Flugsicherungseinrichtungen stören (§ 18 a LuftVG) oder die zulässigen Höhen überragen (§§ 12 ff., LuftVG) sowie für, die nach. dem Planfeststellungsbeschluß für den Flughafen Stuttgart vom 15. September 1987 zulässigen Mäßnahmen;.
8. für behördlich angeordnete oder zugelassene Beschilderungen.

§7
Befreiung

(1) Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Erlaubnis nicht vor, so kann die untere Naturschutzbehörde von den Vorschriften dieser Verordnung nach § 63 NatSchG Befreiung erteilen.

(2) Die Befreiung bedarf bei folgenden Handlungen der Zustimmung des Regierungspräsidiums Stuttgart als höhere Naturschutzbehörde:

1. Genehmigung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen;
2. Vorhaben im Sinne von. § 63 Abs. 2 Nr. 2 NatSchG, die zu Eingriffen von besonderer Tragweite oder zu, einer schwerwiegenden Beeinträchtigung überörtlicher Interessen der erholungssuchenden Bevölkerung führen können;

3. Errichtung , von Freizeitanlagen, die in besonders gelagerten Einzelfällen die landschaftliche Eigenart oder den Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigen können.

§8
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des §, 64 Abs. 1 Nr. 2 NatschG handelt; wer in dem Landschaftsschutzgebiet vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 22 Abs. 3 NatSchG i. V. m. § 4 dieser Verordnung Handlungen vornimmt, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen;
2. entgegen § 5 dieser Verordnung ohne vorherige schriftliche Erlaubnis Handlungen vornimmt, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen können.

§ 9
Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am Tage nach Ablauf der Auslegungsfrist in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten außer Kraft:

- die Verordnung des Landratsamtes Esslingen über das Landschaftsschutzgebiet „Reichenbachtal mit Bechtenrain und Egerten" vom 8. Mai 1991;