

ENTWURF TEXTTEIL zum Bebauungsplan „Kesslerwiesen“ (08-08)

in der Fassung vom 21.10.2025

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Im obersten Geschoss: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf maximal 200 m² betragen.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Tankstellen,
- Werbeanlagen der Fremdwerbung als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe (eigenständige Hauptnutzung),
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe.

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

- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Werbeanlagen der Fremdwerbung als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe (eigenständige Hauptnutzung).

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies beinhaltet auch Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, AutomatenSpielhallen,

Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos.

1.1.2 Urbane Gebiete (MU) (§6aBauNVO)

Zulässig sind:

- Gemäß § 6a Abs. 4 Nummer 3 BauNVO Wohngebäude mit max. 3.110 m² der gesamten Geschossfläche im Urbanen Gebiet,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf maximal 200 m² betragen.

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

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Werbeanlagen der Fremdwerbung als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe (eigenständige Hauptnutzung).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Bauflächen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = OK EG-Fertigfußboden) in m ü. NN maßgebend und wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Von den festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen kann ausnahmsweise abgewichen werden (siehe C.10.0).

1.2.3 Höhe baulicher Ablagen (§ 18 BauNVO)

Es werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen (HbA max.) über der Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN (EFH) entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt (EFH siehe 1. 2.2).

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA max. = Gebäudehöhe) wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH = OK EG-Fertigfußboden) und Oberkante Attika.

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA max.) darf mit technischen Aufbauten (z. B.: Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Belichtungselemente, Solar- und Fotovoltaikanlagen) um bis zu 3 m überschritten werden. Bei den Überschreitungen sind die Bezugshöhen der Bauschutzbereiche des Flughafens

Stuttgart zu beachten (siehe C.8.0). Technische Aufbauten sind passend zur Gebäudehülle einzuhausen und müssen von den Gebäudekanten einen horizontalen Abstand von mind. 2,0 m bzw. bei Solar- und Fotovoltaikanlagen 1,0 m einhalten.

1.2.4 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

Es gelten die im Planteil eingetragenen Festsetzungen.

Die festgesetzten Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahren, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie weiterer befestigter Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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).

1.2.5 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

Es gelten die im Planteil eingetragenen Festsetzungen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

a: Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als dass die Längenbeschränkung von 50 m entfällt (§ 22 BauGB und § 23 BauNVO).

1.3.2 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.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

1.4.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Ga)

Oberirdische Garagen, Carports (überdachte Stellplätze ohne Umfassungswände und ohne Tore) sowie überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Nicht überdachte Stellplätze (St)

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.3 Anlagen für Fahrradstellplätze

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

1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Anlagen zur Verbesserung der Stadtökologie, wie z.B. Anlagen zur Speicherung (z.B. Zisternen) oder Versickerung (z.B. Mulden) von Niederschlagswasser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

1.6.1 Rodungszeiträume und Bauzeitenbeschränkung

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

1.6.2 Verminderung der Bodenversiegelung

Ein Anteil von 20% von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen.

1.6.3 Wasserdurchlässige Beläge

Versiegelte Flächen (z.B. Wege, Hofflächen, Stellplatzflächen) sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Drainfuge) herzustellen.

1.6.4 Retention von Niederschlagswasser

Wird im Verfahren ergänzt.

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

1.6.5.1 Brutvogelschutz

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann abweichend von diesem Zeitraum eine Rodung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

1.6.5.2 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten (ab 1,5 m² Größe oder mit einer Scheibenbreiten von über 50 cm) geeignete Maßnahmen (z. B. Reflexionsgrad von 15 % in Kombination mit Markierung, Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfen der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH Merkblatt „Vogelkollision an Glas vermeiden“ (2016) und Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) wird verwiesen.

1.6.5.3 Umweltfreundliche Beleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z. B. Amber-LED-Lampen mit gelbem Licht (ohne oder mit geringem Blauanteil) und mit bedarfsgerechtem Betrieb mittels Bewegungssensoren, Dimmung oder Zeitschaltuhren (am besten mit

Abschaltung zwischen 22 Uhr und Sonnenaufgang). Folgende Ausführung der Lampen sind zulässig: max. 2.700 Kelvin, Ausrichtung der Leuchten nach unten und keine Strahlungsabgabe über die Horizontale (Full-Cut-Off-Leuchte), Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer, Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses unter 60° C). Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen sowie das Kapitel 5 „Lichtverschmutzung – Umweltauswirkungen künstlicher Beleuchtung“ in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) herausgegeben von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach wird hingewiesen. Die Festlegungen des § 21 NatSchG B.-W., insbesondere hinsichtlich der Beleuchtungszeiträume, sind zu berücksichtigen.

1.6.5.4 Falleneffekte

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

1.6.5.5 Barrieren

Anlagebedingt können Kleintiere durch tote Einfriedungen in Ihrer Wanderfähigkeit eingeschränkt werden. Zum besonderen Schutz von Kleintieren haben tote Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,1 m vom Boden aufzuweisen (siehe B.3).

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

1.7.1 Baulicher Schutz gegen Außenlärm / Lärmpegelbereiche

Ergebnisse vom Lärmgutachten müssen hier eingearbeitet werden.

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

1.8.1 Freiflächengestaltungsplan

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

1.8.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Pro angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum sowie mindestens drei standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten ist der Pflanzliste zu entnehmen.

1.8.3 Pflanzgebot – Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm. Zu beachten sind die Auflistung geeigneter Arten und die Bestimmungen zum

Regelbaumquartier (siehe Pflanzliste). Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

1.8.4 Pflanzbindung – Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.8.5 Pflanzgebotsfläche – Flächenhafte Eingrünung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind zur Eingrünung des Gebietes flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Fläche ist dauerhaft als Grünfläche zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten ist in der Pflanzliste zu finden.

1.8.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind zur Eingrünung des Gebietes flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Fläche ist dauerhaft als Grünfläche zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten ist in der Pflanzliste zu finden.

1.8.7 Extensive Dachbegründung

Die Dächer von neu errichteten Gebäuden mit einer Neigung von bis zu 20° sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind möglich bei untergeordneten Dächern oder Dachvorsprüngen, z.B. Eingangsvordächern, verglasten Wintergarten-Dächern, jedoch nicht bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie überdachten Fahrradabstellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind. Die Begrünung muss mindestens 80 % der Dachfläche umfassen und eine Vegetationstragschicht von mindestens 12 cm zuzüglich Filter- und Drainageschicht aufweisen. Eine Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig.

1.8.8 Fassadenbegrünung

Über die Gesamthöhe einer baulichen Anlage sind fensterlose Außenwände ab einer Breite von 7 m bodengebunden zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Auswahlliste geeigneter Arten ist in den Hinweisen zu finden.

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

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen 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.

1.10 Bodenschutz

Gemäß § 1 des Bodenschutzgesetzes Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Anfallender unbelasteter Erdaushub ist so weit wie möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten und wieder einzubauen. Ein Erdmassenausgleich im Baugebiet durch Festlegung einer bestimmten Sockelhöhe bzw. des

Niveaus der Straße ist anzustreben. Eine Abfuhr von unbelastetem Aushub ist nur bei ordnungsgemäßer Wiederverwertung auf höchstmöglichem Niveau möglich. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen. Beim Abbruch von Gebäuden ist sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe nicht mit dem Abbruchmaterial zusammen entsorgt werden. Das bedeutet, dass insbesondere Dachböden, Keller, Lagerräume vor dem Abbruch auf möglicherweise dort gelagerte wassergefährdende Stoffe wie z. B. Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmittel, Lack- und Farbdosen, Reinigungsmittel, Lösungsmittel, Öle (Ölbehälter) hin untersucht und diese gesondert beseitigt werden.

ENTWURF

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Neigung

Dachform der Hauptgebäude siehe Planeintrag.

2.1.2 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 Dachbegründung) muss bei gleichzeitiger Anordnung von Solar- oder Fotovoltaikanlagen sowie technischen Aufbauten auf dem Dach mindestens 60% der Dachfläche betragen (siehe 1.8.8).

2.1.3 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.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht,
- Werbeanlagen mit Laufschriften,
- Bewegliche Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftenanzeige sowie Wechselwerbung,
- Selbständige, freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone)
- Projektionen aller Art.

An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Betrieb oder sonstiger Einrichtung nur eine Werbeanlage zulässig. An zwei Gebäudeseiten ist ausnahmsweise eine zusätzliche Werbeanlage zulässig, wenn es sich um den eingetragenen Namen (bzw. Emblem) des Unternehmens handelt und diese sich gestalterisch der Architektur unterordnen.

Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zur Brüstungskante des 1. Obergeschoss zulässig. An zwei Gebäudeseiten ist ausnahmsweise eine Werbeanlage über der Brüstungskante des 1. Obergeschosses zulässig, wenn es sich um den eingetragenen Namen (bzw. Emblem) des Unternehmens handelt und diese sich gestalterisch der Architektur unterordnen. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.

Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen und Einzelbuchstaben max. 80 cm, bei einzelnen Symbolen max. 75 cm betragen. Bei Werbeanlagen über der Brüstungskante des 1. Obergeschosses darf die Höhe der Werbeanlagen max. 1,5 m betragen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge der betreffenden Gebäudeseite nicht überschreiten.

Flache Ausleger (Stechschilder) sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,0 m über die Fassade hinausragen. Die höchstzulässige Ansichtsfläche beträgt $0,70 \text{ m}^2$. Über Fußgängerwegen ist ein Lichtraumprofil von 2,50 m einzuhalten. Von innen beleuchtete Stechschilder sind unzulässig.

Pro 1.000 m^2 Grundstücksfläche ist je ein Fahnenmast auf dem Grundstück zulässig, maximal jedoch 3 Fahnenmasten pro Grundstück. Die Höhe der einzelnen Fahnenmasten darf 10,0 m nicht überschreiten.

Pro Grundstück ist je eine Hinweisstele auf dem Grundstück zulässig, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dient. Die Hinweisstelen dürfen die Höhe von max. 3,0 m und die Breite von max. 1,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind zusätzliche Wegweiser mit Angaben zur inneren Erschließung des Grundstücks zulässig. Die Wegweiser dürfen die Höhe von max. 1,5 m und die Breite von max. 1,2 m nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen dürfen einzelne prägnante Architekturelemente wie Gesimse, Erker, Pfeiler, Ecken usw. nicht verdecken oder überschneiden. Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mind. 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mind. 50 cm einhalten. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen als Hecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,80m, als Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20m und als Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,80m zulässig.

Einfriedungen als Zäune sind von öffentlichen Verkehrsflächen nur bei Hinterpflanzung mit Hecken zulässig. Einfriedungen als Mauern sind in Material und Farbe an die Gebäude anzupassen und in geeigneter Weise straßenseitig zu begrünen.

2.4 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, Schotterrasen, etc.) herzustellen.

2.5 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.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vollständig von der Grundstücksentwässerungsanlage aufzunehmen und geordnet den öffentlichen Einrichtungen zuzuführen. Unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser ist unzulässig.

2.7 Drainagen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

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

3 HINWEISE

3.1 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

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG),

insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden / Mutterboden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch wird verwiesen.

Dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Bodenmanagementkonzept sowie ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, dass die Umsetzung der folgenden Auflage berücksichtigt: Eine Fachkraft zur bodenkundlichen Begleitung der Bau- und Erschließungsmaßnahme und frühzeitigen Abstimmung mit dem (WBA) ist vor Baubeginn zu den vorgesehenen Bodenschutzmaßnahmen zu benennen.

3.3 Baumschutzmaßnahmen/ Gehölzpflanzungen/ Bestimmungen zu Regelbaumquartieren

Die vorhabenbedingt nicht in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Bestände sind während der Bauzeit durch einen ortsfesten Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen sind Baumscheiben mit einer offenen Bodenfläche von mindestens 6 m² herzustellen. Ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat gemäß FLL-Richtlinie ist sicherzustellen. Die Baumquartiere sind vor Überfahren durch seitliche Aufkantung zu schützen. Bei der Standortwahl ist die langfristige Kronenentwicklung des Baumes zu berücksichtigen (u.a. ausreichend Abstand zur Bebauung einhalten).

Für die Grenzabstände von Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg zu berücksichtigen

3.4 Geotechnik

Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

3.5 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamts Esslingen – Untere Wasserbehörde – erforderlich. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – ist deshalb frühzeitig an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Baukörper sind entsprechend wasserdicht herzustellen. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz (WG) anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

3.6 Kampfmittelbelastung

Der westliche Teil des Planbereichs befindet sich in einem mit Spreng- und Brandbomben bombardierten Bereich. In diesem Bereich kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Auch in den durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst freigegebenen Bereich der Luftbilddauswertung kann keine absolute Kampfmittelfreiheit erteilt werden.

Bei Baumaßnahmen ist generell der Bauherr für die Gefahrenfreiheit des Baugrundes verantwortlich. Da die Gefahrenfreiheit durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden kann, sind sondierende und sichernde Maßnahmen in der Bauphase dringend empfohlen.

Erweiterung für den östlichen Teil des Planbereichs wird nachgereicht.

3.7 Altlasten

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster liegt für das Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand kein Eintrag vor.

Bei offenkundigen Anhaltspunkten für eine schädliche Bodenveränderung muss der Grundstückseigentümer gemäß § 3 Abs. 1 des LBodSchAG die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abstimmen.

Altlasten und/ oder schädliche Bodenveränderungen sind gemäß dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unter gutachterlicher Begleitung zu beseitigen. Das geschieht auf Ebene der einzelnen Baugenehmigungen, nicht auf Ebene des Bebauungsplans. Mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind bei Baumaßnahmen durch einen qualifizierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

3.8 Niederschlagswasser

Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

3.9 Fluglärm

Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

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

3.11 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 den Bebauungsplan „Keßlerwiesen II“ (08-11), rechtskräftig seit dem 03.03.2000.

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der aus zeichnerischem Teil und Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bestehende Bebauungsplan – hier der Textteil einschließlich der örtlichen Bauvorschriften – in der Fassung vom xx.xx.xxxx mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Leinfelden-Echterdingen vom xx.xx.xxxx identisch ist.

Stadt Leinfelden-Echterdingen

Leinfelden-Echterdingen, den 21.10.2025

Dihm

Erster Bürgermeister

4 Pflanzliste:

Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Einzelbäume:

- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzgebot 2 (PFG 2) – Flächenhafte Eingrünung:

- Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingriffeliger/ Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Fassadenbegrünung

- Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*)
- Wilder Wein

Diese Auflistung ist eine Auswahl geeigneter Arten, es können weitere gebietsheimische Arten verwendet werden