

Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung



Stadtplan 2023 © Ramlow-Verlag Stuttgart

## Textteil

Stand 29.04.2024

- Entwurf -

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB mit Satzung über die  
Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

## „Östlich Alte Mühle“

### in Filderstadt-Bonlanden

- A Allgemeine Angaben
- B Planungsrechtlich Festsetzungen
- C Örtliche Bauvorschriften
- D Kennzeichnungen
- E Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- F Rechtsgrundlagen

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften werden sämtliche in seinem Geltungsbereich bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften unwirksam.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1. WA – Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
  - 1.1.1. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:**
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - 1.1.2. Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:**
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
  - 1.1.3. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind nicht zulässig.**
  - 1.2. SO – Sonstige Sondergebiete** (§ 11 BauNVO)

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung festgesetzt:

Wohnheim für Menschen mit Assistenzbedarf sowie deren Betreuungs- und Pflegepersonal entsprechend dem Störgrad eines Mischgebiets. Zulässig sind alle Anlagen, die dieser Zweckbestimmung dienen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO)
  - 2.1. Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeinschrieb als Maximalmaß festgesetzt.
  - 2.2. Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche** (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.
  - 2.3. Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb für den Bereich des WA als zwingendes Maß festgesetzt.
- 3. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Für den Bereich des SO ist die maximale Höhe (GH max.) der baulichen Anlagen im zeichnerischen Teil festgesetzt als Höhe in Metern über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m ü. NHN im DHHN2016).

**4. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der Planzeichnung wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:

4.1. **o** = offene Bauweise und **E**= nur Einzelhäuser zulässig

**5. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt.

**6. Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

6.1. Stellplätze (St) sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

**7. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Sondergebiet sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als Muldensystem anzulegen.

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist in einem modifizierten Mischsystem vorzusehen. Das Dachflächenwasser der Gebäude ist über Entwässerungsmulden gedrosselt in den Bombach einzuleiten.

PKW- Stellplätze mit wasserdurchlässig begrünter Flächen sind auf Privatgrundstücken so zu erstellen, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann.

Private Verkehrsflächen und Anlieferungsbereiche (Hofflächen) sind an das Mischwassernetz anzuschließen.

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gr, fr, lr) mit entsprechenden Schutzstreifen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und des jeweils Begünstigten entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

gr, fr 1: Rechte zugunsten der Anlieger Flurstücke umliegend

lr 1: Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger

Die Flächen der beidseitig der Leitungsmittelachse verlaufenden Schutzstreifen sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. (Baum-) Pflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nur mit Zustimmung des Leitungsträgers vorzunehmen. Für Unterhaltungsarbeiten sind die Flächen auf Anforderung freizumachen.

**9. Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden im nord-westlichen Plangebiet durch die Lärmemissionen des angrenzenden Veranstaltungsraumes „Alte Mühle“ überschritten.

Aufgrund der Überschreitung sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich.

Dabei dürfen energieäquivalente Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden.

## **10. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)**

10.1. Grundregeln für das Anpflanzen:  
Für Pflanzungen entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen sind heimische bzw. standortgerechte Pflanzenarten gemäß der unten aufgeführten beispielhaften Pflanzlisten zu verwenden.

Der Wurzelraum ist ca. 1,50 m tief und mit einem Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Baumscheibe darf eine Größe von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten; sie ist vor Überfahrt zu schützen. Die Baumstandorte können um bis zu 1,50 m vom festgesetzten Standort verschoben werden, straßenbegleitende Baumstandorte jedoch nur parallel zur Straßenbegrenzung.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die mit Pflanzgeboten belegten Flächen und Standorte sind in den Bauvorlagen nachzuweisen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Pflanzungen sind jeweils bis zur Schlussabnahme herzustellen.

10.2. Pflanzgebot: Flächenhaftes Anpflanzen von Sträuchern und Obstbäumen

Der gekennzeichnete Bereich ist mit locker in Gruppen stehenden Sträuchern sowie Obstbäumen zu bepflanzen.

Je angefangenen 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein mindestens mittelgroß wachsender Obstbaum und Sträucher (Anzahl ergibt sich aus Abständen, s. 12.3.3) zu pflanzen (s. Pflanzliste 12.3.2-4). Die dazwischenliegenden freien Bereiche sind als extensive Wiesenfläche anzulegen und 2 x im Jahr zu mähen.

10.3. Dachbegrünung

Flachdächer (sofern sie nicht als Erschließungsanlagen und Terrassen dienen), sowie Schutzdächer von Stellplätzen (Carports) und Garagen sind zu extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

10.3.1. Fassadenbegrünung

Alle zusammenhängenden und geschlossenen Wandflächen von mehr als 25 m<sup>2</sup> sowie Stützmauern (auch Gabionen) ab 0,50 m Höhe sind durch Kletterpflanzen an Rankgerüsten oder durch Selbstklimmer zu begrünen (s. Pflanzliste 12.2.3-4).

Pro 2,00 m Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu verwenden; dabei sind die Pflanzbeete mit einer Größe von mind. 0,50 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mind. 0,60 m auszubilden. Der durchwurzelbare Bodenraum muss jeweils mind. 1,00 m<sup>3</sup> betragen.

- 10.3.2. Pflanzliste 1: Obstbäume  
Heimische und regionaltypische Obstsorten in der Qualität Hochstamm  
Weitere Sortenempfehlungen über die Homepage der Stadt Filderstadt:

[https://www.filderstadt.de/site/Filderstadt-Internet-2019/get/params\\_E-1028938720/1262618/Barrierefrei%20Obstsorten%20Filderstadt.pdf](https://www.filderstadt.de/site/Filderstadt-Internet-2019/get/params_E-1028938720/1262618/Barrierefrei%20Obstsorten%20Filderstadt.pdf)

Äpfel:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Goldparmäne     | Rote Sternrenette |
| Gravensteiner   | Kardinal Bea      |
| Großer Hofapfel | Sonnenwirtsapfel  |

Birnen:

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Gellerts Butterbirne | Wilde Eierbirne |
| Gute Luise           | Karcherbirne    |
| Champagner Bratbirne | Nägelesbirne    |
| Gelbe Wadelbirne     | Palmischbirne   |

Steinobst:

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Dolleseppler (Kirsche)  | Knorpelkirsche            |
| Ersinger Frühzwetschge  | Hedelfinger Riesenkirsche |
| Große Prinzessinkirsche | Mirabelle aus Nancy       |
| Große schwarze          | Wangenheims Frühzwetschge |

Alternativ:

|          |         |
|----------|---------|
| Wildobst | Walnuss |
|----------|---------|

- 10.3.3. Pflanzliste 2: Hecken / Sträucher (Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe = 60 – 100 cm, Abstand 1,50 m x 1,50 m)

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Eingriffeliger Weißdorn  | Crataegus monogyna  |
| Gewöhnlicher Schneeball  | Viburnum opulus     |
| Gewöhnliche Hasel        | Corylus avellana    |
| Rote Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum  |
| Roter Hartriegel         | Cornus sanguinea    |
| Echte Hunds-Rose         | Rosa canina         |
| Echter Kreuzdorn         | Rhamnus cathartica  |
| Gewöhnlicher Liguster    | Ligustrum vulgare   |
| Mandel-Weide             | Salix triandra      |
| Gewönl. Pfaffenhütchen   | Euonymus europaeus  |
| Purpur-Weide             | Salix purpurea      |
| Schlehe                  | Prunus spinosa      |
| Schwarzer Holunder       | Sambucus nigra      |
| Trauben-Holunder         | Sambucus racemosa   |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Berberitze               | Berberis vulgaris   |
| Gemeiner Schneeball      | Viburnum opulus     |
| Wolliger Schneeball      | Viburnum lantana    |
| Brombeere                | Rubus fruticosus    |
| Elsbeere                 | Sorbus torminalis   |
| Gewöhnliche Felsenbirne  | Amelanchier ovalis  |
| Rote Johannisbeere       | Ribes rubrum        |
| Ohr-Weide                | Salix aurita        |
| Weinrose                 | Rosa rubiginosa     |
| Wildrose                 | Rosa spec.          |

#### 10.3.4. Pflanzliste 3: Rankpflanzen

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Pfeifenwinde         | Aristolochia durior    |
| Edelrebe             | Clematis in Sorten     |
| Geißblatt            | Lonicera in Sorten     |
| Kletterrosen         | Rosa kletternde Sorten |
| Winterjasmin         | Jasminum nudiflorum    |
| Blauregen            | Wisteria in Sorten     |
| Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba       |
| Echter Hopfen        | Humulus lupulus        |
| Waldgeißblatt        | Lonicera periclymenum  |

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachgestaltung

##### 1.1.1 Dachform und Dachneigung

Als zulässige Dachformen auf den Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 45° festgesetzt.

#### 1.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Holz-, Putzflächen oder Sichtmauerwerk auszuführen (ausgeschlossen sind Klinkermauerwerk und Klinkerverkleidung). Ober- und Dachgeschosse können holzverschalt sein. Unzulässig sind Leuchtfarben und intensive Farben mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100. Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig; sie müssen jedoch in die Fassade architektonisch eingebunden werden. Wände von Tiefgaragen und Kellergeschossen dürfen nicht in Erscheinung treten. Sie sind anzuböschern und zu begrünen.

### 2. Äußere Gestaltung und besondere Anforderung an Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für die angebotene Leistung oder die damit zusammenhängenden Produkte zulässig.

Werbeanlagen sind nur als unselbständige Anlage an den Wandflächen der direkten Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Sie dürfen die Attika nicht überragen und höchstens 30 cm vor die Fassade vortreten. Auskragende Embleme sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie nicht als beleuchtete Kästen ausgeführt werden.

### 3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 3.1 Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht mit Belägen für Terrassen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen befestigte Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen/standortgerechten Obstbäumen und Sträuchern (s. Pflanzlisten im planungsrechtlichen Teil 12.3.2-4) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bedeckungen von Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie

wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind – sofern nicht technisch erforderlich wie z. B. Traufstreifen – nicht zulässig.

### 3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten Gehölzen und/oder Zäunen zulässig.

## 4. Niederspannungsfreileitungen (§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

# D KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

§ 9 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB

## 1. Flächen für Böden mit erheblicher Belastung von umweltgefährdenden Stoffen

### 1.1 Altlasten

Die historische Erhebung der altlastrelevanten Flächen (Stand: April 2016) des Landkreises Esslingen weist für das Plangebiet keinen Verdacht von Altlasten auf.

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu informieren.

Bei Anzeichen auf entsprechende Auffälligkeiten im Boden während der Bauarbeiten, ist zur gesundheitlichen Bewertung das Gesundheitsamt (Landratsamt Esslingen) hinzuzuziehen.

# E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

## 1. Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind einzuhalten.

Es wird auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan verwiesen. Die darin formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten. Verantwortlich für die Einhaltung des Artenschutzes ist die Bauherrschaft.

### 1.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

#### 1.1.1 Bauzeitenbeschränkung:

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung von Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationszeit, also nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28./29.2. vorzunehmen.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude sowie das Baufeld auf das Vorkommen der lt.

Gutachten vorkommenden Arten zu untersuchen. In diesem Fall betrifft dies insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse.

Der Abriss eines Gebäudes, das von gebäudebrütenden Vogelarten genutzt wird, ist außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2. vorzunehmen.

Der Abriss eines Gebäudes mit (potenziellen) Fledermausquartieren ist außerhalb der Überwinterungszeit im Zeitraum April bis August vorzunehmen.

1.1.2 Vermeidung von Vogelschlag:

Um ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Anflugkollisionen im Sinne des § 44 BNatSchG zu minimieren, ist auf große, transparente Glasflächen mit spiegelnden Oberflächen zumindest an Gebäuden an der Außengrenze des Baugebietes zu verzichten. Sind transparente Flächen an exponierten Stellen zwingend erforderlich, muss zumindest die Durchsicht deutlich reduziert werden. Wirkungsvoll sind flächige Markierungen oder der Einsatz von halbtransparenten Materialien. Grundsätzlich wird die Verwendung von Gläsern mit geringem Reflexionsgrad empfohlen. Es wird auf die Schrift „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ 21/01 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten verwiesen.

1.1.3 Nisthilfen:

Im Allgemeinen wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten oder Ersatzquartiere für Fledermäuse vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Filderstadt.

1.2 CEF-Maßnahmen:

Im Rahmen einer durchgeführten saP (DEUSCHLE 2019) wurden entsprechende Maßnahmen empfohlen, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. So gehen durch die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) Quartiersmöglichkeiten von Fledermäusen verloren. Hierfür wurde das Ausbringen von 40 Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang empfohlen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme wurden Flurstücke im oberen und unteren Bombachtal in Bonlanden ausgewählt. Hier finden sich strukturreiche Jagd- und Nahrungshabitate für die vom Eingriff betroffenen Fledermausarten. Durch das Vorhaben entfallen Nahrungs- und Jagdhabitaten für Fledermäuse von einer Fläche von rund 2.500 m<sup>2</sup>. Zur Kompensation wird laut saP empfohlen, eine anderthalb bis doppelt so große Fläche im räumlichen Zusammenhang dauerhaft aufzuwerten (3.750-5.000 m<sup>2</sup>). Durch die geplanten CEF-Maßnahmen werden ca. 6.160 m<sup>2</sup> als Jagd- und Nahrungshabitate hergestellt bzw. aufgewertet. Neben der flurstückscharfen Flächenaufwertung werden durch die CEF-Maßnahme 03 wichtige Leitstruktur im Bombachtal wiederhergestellt und neue Nahrungshabitate entlang der einreihigen Gehölzstruktur geschaffen (Annahme je 10 m beidseits der Hecke).

| ID     | Lage           | Ortsteil     | Flurstück  | Umfang                             | Geplante Maßnahme               |
|--------|----------------|--------------|--|------------------------------------|---------------------------------|
| CEF-01 | Brühl          | Bonlanden    | 2500, 2502, 2506, 2512, 2512/2, 2512/3, 2822, 2825, 2835, 2848 | 30x                                | Fledermausquartiere             |
| CEF-02 | Kleewiesen     | Bonlanden    | 2564/2, 2564/5, 2562/2, 2562/1                                 | 10x                                | Fledermausquartiere             |
| CEF-03 | Brühl          | Bonlanden    | 2848   | 3.800 m <sup>2</sup> ;<br>12 Bäume | Vernetzung; Jagdhabitats;       |
| CEF-04 | Kleewiesen     | Bonlanden    | 2750   | 1.553 m <sup>2</sup> ;<br>10 Bäume | Jagdhabitats;<br>Streuobstwiese |
| CEF-05 | Oberen Egerten | Plattenhardt | 4152   | 809 m <sup>2</sup> ;<br>6 Bäume    | Jagdhabitats;<br>Streuobstwiese |

Tabelle Lage der CEF-Maßnahmen

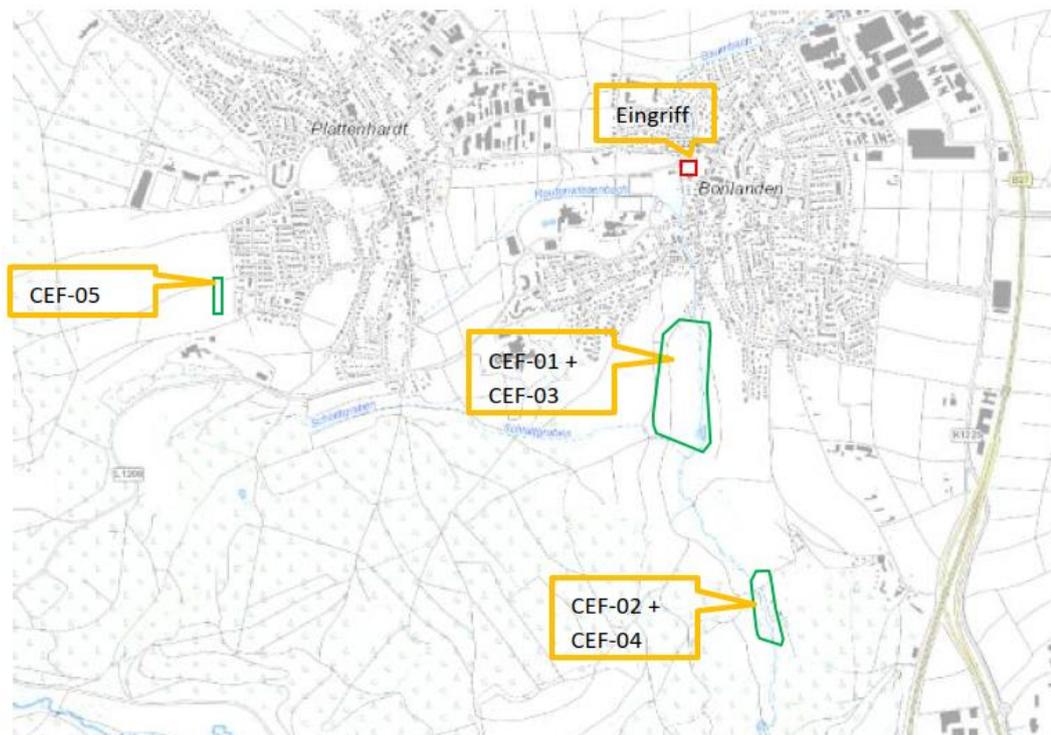


Abbildung: Lage der CEF-Maßnahmen (grüner Umgriff) und des Eingriffsvorhabens (roter Umgriff) (generalisiert; Eigene Darstellung auf Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

## 2. Denkmale / 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 der Denkmalschutzbehörde - Abteilung Mittelalterarchäologien - oder der Gemeinde zu melden.“

## 3. Lärmschutzzone Flughafen

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

## 4. Bodenschutz

Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – zu verwenden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4 BBodSchG, wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

## 5. Grundwasserschutz

Für Baumaßnahmen ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Hinweis: insbesondere in der Nähe des Bombachs befand sich einmal ein See, dessen Ausdehnung allerdings nicht mehr genau bekannt ist.

Sofern von den Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Bauteile, die ins Grundwasser einbinden, sind bis zu einem vom Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu definierenden Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Dauernde Grundwasserabsenkungen sind unzulässig. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - einzureichen.

Grundwasser unterhalb des von der Wasserwirtschaft festzulegenden Bemessungsgrundwasserspiegels darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muss dem natürlichen Landschaftswasserhaushalt erhalten bleiben.

Gebäudedrainagen sind nur oberhalb des Bemessungsgrundwasserspiegels zur Kappung von Grundwasserhochständen als „Sicherheitsdrainagen“ zulässig.

Zur Feststellung des Bemessungswasserspiegels ist ein geologisches Gutachten notwendig. Nur versickerndes Oberflächenwasser darf über eine Sicherheitsdrainage abgeführt werden.

## 6. **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation. Diese werden bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die obersten Schichten der Arietenkalk-Formation sind ölschieferhaltig. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferproblematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 7. **Baumschutzverordnung**

Auf die für das Stadtgebiet geltende Baumschutzverordnung der Stadt Filderstadt (Stand: 25.09.1987) wird hingewiesen.

## 8. Schottergärten

Es wird darauf hingewiesen, dass das Anlegen von Schottergärten gem. § 9 Abs. 1 LBO im Zusammenhang mit § 21a Naturschutzgesetz BW unzulässig ist.

## 9. Zisternen / Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Beim Bau von Zisternen und der Nutzung von gesammeltem Regenwasser ist nach § 13 Trinkwasserverordnung die Betriebswasseranlage dem Landratsamt / Gesundheitsamt Esslingen anzuzeigen (Meldebogen). Eine Kennzeichnung und strikte Trennung von der Trinkwasserhausinstallation bzw. vom Trinkwassernetz ist erforderlich. Auf das Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Nutzung von Regen-, Dachablauf- und Zisternenwasser in der Hausinstallation und auf das DVGW-Arbeitsblatt wird verwiesen.

Es sind Anlagen zum Sammeln und zum Verwenden von Niederschlagswasser oder, wenn möglich zum Verwenden als Brauchwasser herzustellen. Hierdurch können die Abwasseranlagen entlastet, Überschwemmungsgefahren vermieden und der Wasserhaushalt geschont werden. Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf die GRZ anzurechnen, diese Anlagen sind unterirdisch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebotsflächen zulässig

# G RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)