

TEXTTEIL

A

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO
Bebauungsplan „Post-Areal“

Entwurf vom 28.08.2023, erg am 26.07.2024 und 04.11.2024
mit redaktionellen Klarstellungen in BLAU

Im Rahmen der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes Post-Areal, können nur Stellungnahmen zu den ROT gekennzeichneten Festsetzungen in zeichnerischem Teil und Textteil abgegeben werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung** (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

Hinweis Gesetzesnovellierung 07/2023:

Während des Bebauungsplanverfahrens trat das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften in Kraft.

Es gelten die allgemeinen Übergangsvorschriften des § 233 BauGB, wonach Verfahren, die förmlich vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Die Offenlage wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) durchgeführt.

A 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gem. § 9 (1) 1, (2) und (3) BauGB sowie §§ 1 - 15 BauNVO

A 1.1 Urbanes Gebiet MU

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 6a BauNVO

(1) Zulässig sind:

- Wohnungen ab dem dritten Geschoss,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, außer den unter Abs. (3) als nicht zulässig aufgeführten,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, außer den unter Abs. (3) als nicht zulässig aufgeführten,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke in Form von Ärzthäusern und Arztpraxen in Bauteil C im zweiten und dritten Geschoss,
- Tankstellen in Form von E-Ladestation (nur in Tiefgarage).

gem. § 6a (2) BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6), (7) und (9) BauNVO

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken im Baufeld A im Untergeschoss und ab dem siebzehnten Geschoss,

gem. § 6a (3) BauNVO i.V.m. § 1 (4), (6), (7) und (9) BauNVO BauGB

(3) Nicht zulässig sind:

- Wohnungen, die nicht unter die Zulässigkeit in Abs. (1) fallen,
- Sex-Shop, Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Anlagen für Fremdwerbung,
- Anlagen für soziale Zwecke in Form von stationären Altenpflegeeinrichtungen,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke in Form von Ärzthäusern und Arztpraxen die nicht unter die Zulässigkeit in Abs. (1) fallen,
- Vergnügungsstätten aller Art, außer den unter Abs. (2) als ausnahmsweise zulässig aufgeführten,
- Wettbüros,
- Wettannahmestellen,
- Tankstellen, die nicht unter die Zulässigkeit in Abs. (1) fallen.

gem. § 6a (2) und (3) BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6), (7) und (9) BauNVO

A 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) öffentliches Fahrradparkhaus

gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind

- Fahrradparkierungsanlagen

A 1.3 Definitionen zur Art der baulichen Nutzung

- **Stationäre Altenpflegeeinrichtungen** im Sinn dieser Satzung sind soziale Einrichtungen in öffentlicher oder privater Trägerschaft, in denen Pflegebedürftige, vor allem ältere Menschen, dauerhaft stationär gepflegt werden.
- **Bordelle und bordellartige Betriebe** sind Einrichtungen, in denen Prostituierte ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten.
- **Wettbüros** sind Vergnügungsstätten, in denen gegen Entgelt Wetten veranstaltet, entgegengenommen oder vermittelt werden.
- **Wettannahmestellen** sind Wettvermittlungsstellen, die nicht unter die Vergnügungsstätten-Definition fallen.

A 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) 1 und (2) BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO

A 2.1 Grundflächenzahl

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** ist jeweils laut Eintrag im Lageplan festgesetzt.

A 2.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen - Höchstmaß

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) 3 und 4 BauNVO

Die **Höhe baulicher Anlagen** ist als maximale **Gebäudehöhe (GH max)** laut Eintrag im Lageplan als Höchstgrenze in Meter über der festgesetzten Bezugshöhe festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist im zeichnerischen Teil in Metern über NHN eingetragen.

Auf den Teildachflächen, die mit **GHmax + Ü** gekennzeichnet sind, darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhen (GH max.) auf maximal 35 % der jeweiligen Teildachfläche für technisch bedingte und sonstige Aufbauten (wie Treppenhäuser, Gewächshäuser, Terrassenüberdachungen etc.) um maximal 6,00 m überschritten werden.

Technische **Anlagen zur Windenergiegewinnung** (Windströmungsturbinen oder Windräder) dürfen auf dem Hochpunkt des Bauteils A die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um bis zu 6 m überschreiten, sofern sie 1,5 m vom Dachrand zurückversetzt sind.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, sofern sie 1,5 m vom Dachrand zurückversetzt sind und die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) nicht mehr als 1,2 m überschreiten.

A 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

gem. § 9 (1) 2, und 3 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

A 3.1 Bauweise

gem. § 9 (1) 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone wird festgesetzt:

o: offene Bauweise.

A 3.2 Überbaubare Grundstückfläche

gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintrag von **Baugrenzen** (dunkelblau) im Lageplan festgesetzt.

Im Bereich mit der zusätzlichen Festsetzung **Baugrenze „Erdgeschoss“** (hellblau) ist die Baugrenze (dunkelblau) erst ab dem zweiten Geschoss zulässig. Ausgenommen sind Stützen (Säulen/ Pfeiler) zur Abfangung des Gebäudes.

Im Bereich, der mit der **Baugrenze „Balkone“** abgegrenzt ist, sind ab dem dritten Geschoss Vorbauten mit einer maximalen Länge von 5 m in Form von Balkonen,

verglaster Vorbauten, Loggien oder Wintergärten zulässig. Der Abstand zwischen den Vorbauten muss mindestens 5 m betragen.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind im Urbanen Gebiet innerhalb der Baugrenzen und der im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche zulässig und können im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ zugelassen werden.

Am Bauteil B kann ausnahmsweise auf der Südostseite außerhalb der Baugrenze eine Treppenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einer maximalen Tiefe von 3 m zugelassen werden.

(Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt unberührt.)

A 3.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

gem. § 9 (1) 2a BauGB

Ausnahmsweise ist im gekennzeichneten Bereich eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,125 der Wandhöhe zulässig (siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschrift B 5).

A 4 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

gem. § 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 BauNVO

A 4.1 Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen sind **nur** in Garagengeschossen zulässig.

A 4.2 Nebenanlagen

gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

Ausgenommen hiervon sind Spielplätze mit Spielgeräten, Aufenthaltsbereiche mit dazugehöriger Möblierung sowie nicht überdachte Fahrradabstellanlagen für Besucher.

Ausnahmsweise sind Lüftungsanlagen der Tiefgarage auch außerhalb der Gebäude und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A 5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 (1) 11 BauGB

A 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Platz

gem. § 9 (1) 11 BauGB

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Spiel- und Aufenthaltsbereich,
- Fußgänger- und Radverkehr,
- Außengastronomie,
- Veranstaltungen,
- Baumstandorte.

A 5.3 Ein- und Ausfahrtsbereiche

gem. § 9 (1) 11 BauGB

Nur in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen zulässig.

A 6 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

gem. § 9 (1) 20 BauGB

Hinweis:

Die Umsetzung der auf privaten Bauflächen befindlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in einem Grün- und Freiflächenplan darzustellen und den Bauvorlagen für auf den Bauflächen verfolgte Vorhaben beizufügen.

A 6.1 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur streulichtarne und insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel [nach dem aktuellen Stand der Technik](#), wie z.B. nach unten gerichtete LED-Lampen zulässig.

A 6.2 CEF-Maßnahmen

Als CEF-Maßnahme sind für den Haussperling 48 Nisthilfen an geeigneter Stelle anzubringen [und dauerhaft zu erhalten](#). Die ausgewählten Plätze sind der UNB mitzuteilen, da diese ins Ökokontoverzeichnis eingetragen werden. Es ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen vor dem Eingriff funktionsfähig sind und die Nisthilfen regelmäßig gereinigt werden.

A 6.3 Gehölzrodung und Abbruch von Gebäuden

Die Gehölzrodung und der Abbruch von Gebäuden ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, zulässig.

Das mögliche Vorkommen von Gebäudefledermäusen schränkt das Zeitfenster für Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden weiter ein auf Anfang November bis Ende Februar, sofern nicht alle potenziellen Quartiere verschlossen werden (Verschluss der Attiken vor Baubeginn unter Begleitung einer fledermaussachverständigen Person und Verschluss der relevanten Fassadenfugen).

Siehe hierzu auch Faunistische Untersuchung des speziellen Artenschutzes, Anlage zum Bebauungsplan) sowie Hinweise unter C14.

A 6.4 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen anzulegen.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser ist grundsätzlich nur über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Hiervon ausgenommen ist abzuleitendes Wasser von begrünten Dachflächen und der Überlauf von Retentionsteichen oder offenen Retentionsbecken, welches ohne weitere Drosselung in den öffentlichen Kanal geleitet werden kann.

A 7 MIT LEITUNGS-, GEH- ODER FAHRECHTEN BELASTETE FLÄCHE

gem. § 9 (1) 21 BauGB

A 7.1 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

GR – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

FR – Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit

LR – Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bis Oberkante Tiefgaragendecke

FR2 – Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen

A8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gem. § 9 (1) 23 und 24 BauGB

A 8.1 Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung (**Betroffenheitsbereich Gewerbelärm**)

Bei der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden sind innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen mit gewerblichen Schallimmissionen von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) **grundsätzlich** keine offenbaren Fenster zulässig.

Diese Anforderung gilt nicht, wenn bei der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden durch ein Schallgutachten gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 28. August 1998 in der geänderten Fassung vom 9. Juni 2017) nachgewiesen wird, dass vor den offenbaren Fenstern durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. Abschirmung durch schallschirmende vorgelagerte Bebauung, vorgelagerte Balkone, Prallschutzscheiben oder partielle Vorhangfassaden - die den Immissionsort vor dem offenbaren Fenster abschirmen) keine gewerblichen Schallimmissionen von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten sind.

Hinweis 1: Beim schalltechnischen Nachweis ist eine intensive gewerbliche Nutzung der Bahnhofstraße im Nachtzeitraum zugrunde zu legen, um die Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen (wie bspw. Gastronomie mit Außenbewirtschaftung nach 22:00 Uhr) offen zu halten. Die Nutzungsansätze der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sollen dabei als Orientierung dienen.

Hinweis 2: Sofern an schutzbedürftigen Räumen keine offenbaren Fenster installiert werden, hat dies aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu Folge, dass kein maßgeblicher Immissionsort gegeben ist. Da im vorliegenden Fall im Plangebiet lediglich im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) eine Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte prognostiziert wird, sind die Anforderungen gemäß TA Lärm grundsätzlich erfüllt, wenn die betroffenen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung im Nachtzeitraum nicht offenbar sind (von den Nutzern nicht geöffnet werden können). Dies kann bspw. durch eine automatische Verriegelung der betroffenen Fenster im Nachtzeitraum erreicht werden.

A 8.2 Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen (Betroffenheitsbereich Gesundheitsschutz)

Bei der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden sind innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen mit Gesamtschallimmissionen (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr einschließlich gewerblicher Schalleinwirkungen) von über 70 dB(A) im **Tag-** bzw. über 60 dB(A) im **Nachtzeitraum** an schutzbedürftigen Räumen (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) **grundsätzlich** keine offenbare Fenster zulässig.

Diese Anforderung gilt nicht, wenn bei der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass:

- a) betroffene Wohnungen über mindestens einen Aufenthaltsraum mit mindestens einem offenbaren Fenster an einer Gebäudefassade mit Gesamtschallimmissionen von ≤ 64 dB(A) im Tag- und ≤ 54 dB(A) im Nachtzeitraum (entspricht dem Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV für Urbane Gebiete) verfügen oder
- b) vor den offenbaren Fenstern durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. Abschirmung durch schallschirmende vorgelagerte Bebauung, vorgelagerte Balkone, Prallschutzscheiben oder partielle Vorhangfassaden - die den Immissionsort vor dem offenbaren Fenster abschirmen) keine Gesamtschallimmissionen von über 70 dB(A) im Tag- bzw. über 60 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten sind.

A 8.3 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung

An schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) mit Gesamtschallimmissionen (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr einschließlich gewerblicher Schalleinwirkungen) von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen ≤ 45 dB(A) – verfügt. Dies betrifft das gesamte Plangebiet.

A 8.4 Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel

Schutzbedürftige Räume sind ausreichend vor Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung zwischen Außen und Innenräumen in Gebäuden (erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In Anlage 6.1 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 für schutzbedürftige Räume im Tagzeitraum dargestellt. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung sind die in Anlage 6.2 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellten Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 maßgeblich. **Die Abbildungen sind nachrichtlich in den zeichnerischen Teil Bebauungsplans übernommen und dienen als Planungshilfe für die Bemessung des baulichen Schallschutzes für die Gebäude. Sie gelten für eine freie**

Schallabstrahlung, d.h. ohne Bebauungseinflüsse. Je nach Gebäudegestaltung können sich die Außenlärmpegel verringern. Der konkrete Nachweis zum ausreichenden Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

A 8.5 Hinweis Schallschutzmaßnahmen Außenwohnbereiche

Zum Schallschutz sollen an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) mit Gesamtschallimmissionen (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr einschließlich gewerblicher Schalleinwirkungen) von über 64 dB(A) im Tagzeitraum bauliche Schallschutzmaßnahmen z. B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorgenommen werden, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade – mit Gesamtschallimmissionen ≤ 64 dB(A) – verfügt.

In Anlage 5.1 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) sind die Gesamtschallimmissionen im Tagzeitraum dargestellt.

A 8.6 Hinweis zu den o.g. Schallschutzanforderungen Ziff. A8.1 bis A8.5:

Die Schalleinwirkungen im Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) ohne Schallabschirmung durch Bebauung innerhalb des Plangebiets ermittelt. An im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Räumen sind bei Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Rahmen der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden berücksichtigt werden. Die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019), die Schalleinwirkungen aus dem Schienenverkehr gemäß Anlage 2 (zu § 4) 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und die gewerblichen Schalleinwirkungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 28. August 1998 in der geänderten Fassung vom 9. Juni 2017) ermittelt.

A 9 DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 (1) 25 a) BauGB

A 9.1 Grundregeln für das Anpflanzen

gem. § 9 (1) 25 a.) BauGB

Für Pflanzungen entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen sind überwiegend **Pflanzenarten** zu verwenden, die für die heimische Insekten- und Vogelwelt eine Lebensgrundlage bilden können. Hinweise zur Gehölzliste unter **C13**.

Die entsprechend der Festsetzungen ausgeführten Pflanzungen sind dabei dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig spätestens in der zeitlich nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

A 9.2 Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude sind auf mind. 80 % mit einer mindestens 15 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Gräser und Kräuter dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Alternativ hierzu ist auch die Anlage von Dachgärten mit intensiver Begrünung (auch in Trogaufstellung) und wasserdurchlässiger Belagsgestaltung zulässig, sofern durch Aufbau ein Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich ist.

Sinkt der zu begrünende oder als Dachgarten (s.o.) verwendete Anteil der Gesamtdachfläche unter 80%, ist die flächenmäßig entfallende wasserwirtschaftliche Rückhalteleistung und ökologische Wertigkeit im Vergleich zur extensiven Begrünung innerhalb des Plangebiets auszugleichen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch ein Fachgutachten nachzuweisen.

(Die Regelungen des Klimaschutzgesetz bleiben hiervon unberührt.)

A 9.3 Einzelbäume - öffentlich

gem. § 9 (1) 25 a.) BauGB

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume anzupflanzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können bis zu +/-6 m verschoben werden.

A 9.4 Begrünung der privaten Grundstücksflächen / Tiefgaragenüberdeckung

gem. § 9 (1) 25 a.) BauGB

Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- oder Wasserflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 700 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen.

Auf Dachflächen von Tiefgaragen muss die Aufbauhöhe der Vegetationstragschicht im Bereich des Wurzelraums mindestens 80 cm betragen. **Im Bereich von Großgehölzen ist der Wurzelraum entsprechend anzupassen und die Gehölze durch Verankerung zu stützen.**

B

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 74 (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
Bebauungsplan „Post-Areal“, Entwurf vom **28.08.2023**

B 1

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

gem. § 74 (1) 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg

B 1.1

Dachform und Dachneigung von Gebäuden

Innerhalb des Geltungsbereichs sind als Hauptdachform von Gebäuden **Flachdächer** (0° - 5° Dachneigung) zulässig.

Auf die Festsetzung unter **A 9.2** wird verwiesen.

B 1.2

Dachaufbauten/ Technikgeschosse

Technisch und/ oder funktional bedingte Gebäudeteile (insbesondere Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen) sind gestalterisch in die Architektur des Hauptbaukörpers einzubinden.

Technikgeschosse sind in die Fassade zu integrieren. Ausnahmsweise können Dachaufbauten ummantelt werden, wenn die Einhausung gestalterisch in die Architektur und Materialität des Hauptbaukörpers eingebunden wird.

Auf die Festsetzung unter **A 2.2** wird verwiesen.

(Die Regelungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg bleiben unberührt.)

B 1.3

Fassaden

Vertikale Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie (Photovoltaik/ Solarthermie) sind an Fassaden zulässig. Sie sind gestalterisch in die Architektur und Materialität des Hauptbaukörpers einzubinden.

B 2

WERBEANLAGEN

gem. § 74 (1) 1 Nr. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg

Es gilt die Böblinger Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich I und der Kernstadt, Bereich II der Örtlichen Bauvorschriften im Bereich Innenstadt Böblingen vom 18.08.2012, zuletzt geändert am 14.03.2017

Abweichend zu § 11 „Besondere Anforderungen an die Werbeanlagen in der Altstadt, Bereich I und der Kernstadt, Bereich II“ der Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich Innenstadt Böblingen vom 18.08.2012, zuletzt geändert am 14.03.2017 werden für den Geltungsbereich folgende Festsetzungen getroffen.

B 2.1 Art der Werbeanlagen

An jeder Stätte der Leistung dürfen Werbeanlagen ausgeführt werden. Zusätzlich können einzelne Werbeanlagen in Sammelanlagen ausgeführt werden.

Zu den Werbeanlagen gehören auch Werbeanlagen in Form von Emblemen (Symbole, Logos, Abzeichen), Stechschilder und bedruckte Textilien oder Kunststofffolien.

B 2.2 Anzahl der Werbeanlage

Pro Geschäft oder Firma ist maximal eine Werbeanlage je Fassadenseite und insgesamt bis zu zwei Werbeanlagen zulässig. Für die Bauteile B und C können zusätzlich je eine Sammelanlage und für das Bauteil A zusätzlich zwei Sammelanlagen errichtet werden. In den Hauseingangsbereichen ist zusätzlich eine an die Wand montierte Werbetafel mit einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.

B 2.3 Abstand und Lage von Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind in die Gliederung der Fassade vom Erdgeschoss bis zum 4. Geschoss einzuordnen.
- Oberhalb der Traufkante oder Gebäudeoberkante sind Werbeanlagen unzulässig.
- Die Errichtung von Werbeanlagen auf der Dachfläche von Gebäuden ist unzulässig.
- Stechschilder sind nicht zulässig.

Sammelanlagen sind vertikal am Gebäude anzubringen. Sie können in den Brüstungszonen oder auf fensterlosen Fassadenflächen vom Erdgeschoss bis zum 4. Geschoss angeordnet werden.

B 2.4 Größe Einzelanlagen

Die Gesamtlänge einer einzelnen Werbeanlage darf 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten.

Entstehen einzelne Werbeanlagen zusätzlich zu Sammelanlagen an Fassadenseiten, dürfen diese nur im Erdgeschoss oder in der Brüstungszone zum 1. Obergeschoss angebracht werden und eine maximale Höhe von 1,00 m und eine maximale Breite von 2,00 m nicht überschreiten.

B 2.5 Größe Sammelanlagen

Die Gesamtlänge einer Sammelanlage darf 2,50 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe einer Firmenwerbeanlage innerhalb der Sammelanlage darf 2,50 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Sammelanlage darf an der Talstraße 10,00 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Sammelanlage darf an der Karlstraße darf 7,50 m nicht überschreiten.

B 2.6 Freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen und Fahnenmasten sind unzulässig.

B 3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

gem. § 74 (1) 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg

B 3.1 Gestaltung von Müllbehälterstandorten

Müllbehälterstandorte sind in die Bebauung zu integrieren.

Hinweis:

In den Bauvorlagen ist zur Beurteilung die Lage der Müllbehälterstandorte darzustellen und die Art der Abschirmung anzugeben.

B 3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich des Gehrechts nicht zulässig.

B 4 BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN

gem. § 74 (1) 4 Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind außenliegende Antennenanlagen unzulässig.

Ausnahme:

Soweit es zur Gewährleistung von besonderen Informationsbedürfnissen (z.B. Mobilfunk, Empfang von ausländischen Programmen via Satellitenempfang) unumgänglich ist, kann **ausnahmsweise** pro Gebäude jeweils eine Antennenanlage zugelassen werden.

B 5 ABSTANDSFLÄCHEN

gem. § 74 (1) 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg

Ausnahmsweise ist im gekennzeichneten Bereich eine Reduzierung der gemäß § 5 (7) 2 LBO erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen auf 0,125 der Wandhöhe zulässig.

Auf die Festsetzung unter **A 3.3** wird verwiesen.

B 6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

gem. § 74 (2) Landesbauordnung Baden-Württemberg

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung nach §37 Abs.1 LBO auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit eingeschränkt.

Abstellplätze für Fahrräder sind in folgender Zahl herzustellen:

- Wohnungsgröße > 65 m² 3 Fahrradstellplätze
- Wohnungsgröße < 65 m² 2 Fahrradstellplätze

Abweichend davon können unabhängig der Wohnungsgröße ausnahmsweise zwei Fahrradstellplätze zugelassen werden, sofern ein Mobilitätskonzept im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegt wird.

Im Übrigen gilt § 37 LBO.

C

HINWEISE

Bebauungsplan „Post-Areal“

C 1 **AUFGEHOBENE VORSCHRIFTEN**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Post-Areal treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

C 2 **STAND UND QUELLE DER PLANGRUNDLAGEN**

Die Plangrundlage basiert auf dem Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS® des Amtes für Vermessung und Flurneuordnung, Landratsamt Böblingen (Urheberrechtsträger) und enthält zeichnerische Ergänzungen des Amtes für Stadtentwicklung und Städtebau.

Die dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit der ALKIS®, Stand 03/2022 überein.

Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen und Straßen entsprechen dem örtlichen Zustand der Vermessung vom Büro Gillich + Semmelmann GbR vom 08/2022, die Höhenangaben sind im Höhensystem DHHN 2016.

C 3 **GELÄNDESCHNITTE IN BAUVORLAGEN**

Das vorhandene und geplante Gelände ist in Schnitten und Ansichten in den Bauvorlageplänen mit dem Anschluss an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.

C 4 **KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNG ÜBER SICHERHEITSVORKEHRUNGEN AN BAUVORHABEN**

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Böblingen gibt kostenlos Hinweise für planerische und bauliche Maßnahmen an Bauvorhaben zur Prävention vor Straftaten.

C 5 **GRUNDWASSERSCHUTZ**

Bauliche Maßnahmen die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Falls Grundwasser bei einer Baumaßnahme anfällt, ist deshalb sofort das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - zu informieren.

Es wird empfohlen, eine baugrund- und hydrogeologische Erkundung einschließlich einer abfallrelevanten Voreinstufung des Bodens auf der Fläche vorzunehmen.

C 6 **HEILQUELLENSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

C 7 REGENWASSERBEHANDLUNG

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten und festzusetzen. Um den Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren (Reduktion der absoluten Menge) sind daher vorrangig alle Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu nutzen und Flächen zu entsiegeln.

Die Stadt Böblingen hat die sog. „gesplittete Abwassergebühr“ eingeführt. Damit werden die Kosten für die Regenwasserbeseitigung nach Größe und Art der versiegelten Grundstücks- bzw. Gebäudeflächen erhoben, über die das Niederschlagswasser in die Kanalisation gelangt.

Um die Zuflussmengen von Regenwasser von versiegelten Flächen in die Kanalisation zu verringern wird empfohlen,

- Flächen so weit wie möglich unversiegelt zu lassen,
- das Regenwasser vor Ort versickern zu lassen, sofern dies auf dem eigenen Grundstück möglich ist,
- das Regenwasser in festinstallierten Zisternen mit einer Mindestgröße von 2,5 m³ zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Bei der Sammlung des Regenwassers, welches als Brauchwasser verwendet werden soll, ist für eine Kennzeichnung zu sorgen, dass dieses Wasser nicht als Trinkwasser geeignet ist.

Die dezentrale Beseitigung von Regenwasser (Einleitung in Grund-/ Oberflächengewässer), welches von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, ist behandlungs- und erlaubnispflichtig (z.B. DIBt-zugelassene Filterelemente, Analyse des Filtersubstrates in min. 10-jähriges Rhythmus und gegebenenfalls Austausch). Eine solche Wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Böblingen zu beantragen.

C 8 BODENDENKMALE

gem. §§ 20 u. 27 DSchG

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß §§ 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge, etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C 9 BODENSCHUTZ

gem. § 1a (1) BauGB und § 10 Nr. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 Abs. 3 - Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen in Baugebieten und bei Bauvorhaben - wird verwiesen. Insbesondere ist ein Erdmassenausgleich zu berücksichtigen. Im Bereich von Vegetationsflächen ist dabei auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen zu achten. Ab einem Gesamt-Bodenaushub von 500 m³ ist dem Landratsamt, Bauen und Umwelt ein Verwertungskonzept s. u. vorzulegen.

Für auf den Bebauungsplan folgende Bauvorhaben und die Erschließung wird empfohlen, bereits bei der Erstellung des Baugrundgutachtens die Qualität und Eignung des Bodens für ein Verwertungskonzept beurteilen zu lassen, soweit vorhanden getrennt für:

- humosen Oberboden (A-Horizont)
- kulturfähigen Unterboden (B-Horizont)
- tieferes Untergrund (C-Horizont)
- Bodenmaterial mit Verunreinigungen an Asphalt, Bauschutt, etc.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323, eingesehen werden.

Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung und Qualität (humoses Oberboden, steinfreier, kulturfähiger Unterboden soweit vorhanden, Untergrundmaterial) getrennt zu entnehmen. Überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten.

Der humose Oberboden ist zu Baubeginn in der anstehenden Mächtigkeit schonend abzutragen und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zwischenzulagern. Zum Schutz vor Vernässung sind die Mieten bei voraussichtlicher Lagerdauer über 3 Monaten umgehend mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen, auch Tiefgaragenüberdeckungen, vermieden werden. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Tiefenlockerung und Ersteinssaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen, damit das Wasseraufnahmevermögen wiederhergestellt wird. Im Bereich von Vegetationsflächen, sind die Bodenfunktionen wiederherzustellen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

C 10 ALTLASTEN

Im Bodenschutz und Altlastenkataster sind keine Flächen des Plangebietes erfasst.

Falls bei Erd- /Bohrarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, Sachgebiet

Umwelttechnik, Fachbereich Abwasser und Altlasten zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Im Umfeld des Planungsbereichs muss mit leicht verunreinigtem Grundwasser (Mineralölkohlenwasserstoffe und leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe) gerechnet werden. Dies ist bei einem Eingriff ins Grundwasser zu berücksichtigen und durch begleitende Analytik zu überwachen.

C 11 NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen

C 12 DIN-NORMEN

Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können beim Baurechts- und Bauverwaltungsamt der Stadt Böblingen werktags während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

C 13 GEHÖLZLISTE

Die bei Pflanzungen zu beachtenden Gehölzliste können beim Baurechts- und Bauverwaltungsamt der Stadt Böblingen werktags während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden. Es gilt die zum Zeitpunkt des Einreichens der Baugenehmigung aktuelle Gehölzliste.

Gleiches gilt für die Empfehlung zur Ausführung der Baumquartiere.

C 14 ARTENSCHUTZ

Es wird angeregt, den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko durch großflächige Glasfenster kann nicht ausgeschlossen werden. Der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden schlägt geeignete Maßnahmen vor, damit sich das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht.

Vor Abbruch des Gebäudekomplexes Bahnhofstraße 33 muss der Taubenturm abgebaut und versetzt werden um seine Funktion zu erhalten.

Es wird empfohlen, an den Neubauten Fledermauskästen (auch z.B. als Fassadenbausteine integriert) in den Bau und Nistkästen für den Mauersegler und urbiotische Gebäudebrüter anzubringen.

C 15 GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss, holozäne Altwasserablagerungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr

einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C 16 BAHNANLAGEN

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber dem Betreiber der Bahnanlagen (Deutschen Bahn AG /Württembergische Eisenbahngesellschaft) für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Betreiber der Bahnanlagen welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie sind die Betreiber der Bahnanlagen frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Durch Beleuchtungsanlagen jeglicher Art oder reflektierende Bauteile (z.B. Photovoltaikanlagen) darf es nicht zu Blendungen bei den Triebfahrzeugführern der Bahnen kommen.

Bei allen Abbruch-, Neubau-, und sonstigen Arbeiten ist zu beachten, dass keinerlei Bauteile, Abbruchmaterial, Maschinen, Mitarbeiter und dergleichen in den Gefahrenbereich der Bahn gelangen können. Sollte dies baustellenbedingt dennoch erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher mit den Betreibern der Bahnanlagen aufzunehmen, um die ggfs. erforderlichen Sicherungsmaßnahmen ergreifen zu können. Hieraus ggfs. anfallende Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Sollte ein Baukran benötigt werden, dessen Ausleger über den Gefahrenbereich der Bahn reichen können, ist vor Aufstellung des Krans eine Kranaufstellungsvereinbarung mit der WEG erforderlich.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R 04-SW(E), Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe

Zweckverband Schönbuchbahn, Böblingen; Württembergische Eisenbahngesellschaft WEG

C 17 LUFTVERKEHR

Das Post-Areal liegt in der Kontrollzone des Verkehrsflughafens Stuttgart.

Das Post-Areal liegt im Anlageschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart.

Das Post-Areal liegt zwischen zwei An- und Abflugwegen des Hubschraubersonderlandeplatzes für Rettungszwecke am Flugfeldklinikum Böblingen. (2019 genehmigt, rechtskräftig, im Bau befindlich)

Konkrete Baugesuche/-anträge sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme bzw. Zustimmung vorzulegen. Nachdem sich das Plangebiet innerhalb des Kontrollraums des Verkehrsflughafens Stuttgart befindet, ist auch über das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) zu prüfen, ob eine Zustimmung nach § 18 a LuftVG erforderlich wird. Dies ist aber erst dann möglich, wenn ein konkretes Baugesuch vorliegt.

Die Gebäude mit Gebäudehöhen bis zu 60 m über Grund werden im Baugenehmigungsverfahren auf Luftfahrthindernis geprüft, ferner auf Störwirkung der elektronischen Radar- und Navigationseinrichtungen des Verkehrsflughafens Stuttgart.

Es sollte von Architektenseite bei dem 60 m hohen Gebäude wegen der Nähe zu den An-/Abflugstrecken des Flugfeldklinikums, eine Hinderniskennzeichnung für Tag und Nacht im obersten Etagenbereich eingeplant werden.

Nachdem die Gebäude wohnlichen Zwecken dienen, ist darauf hinzuweisen, dass es durch den Flugbetrieb zu einer erhöhten Lärmbelastung kommt.

Es ist des Weiteren darauf zu achten, dass es durch den Flugbetrieb zu Luftverwirbelungen kommt und daher Beschädigung an der Außenfassade (z.B. Jalousien, Rollläden, im Balkonbereich etc.) möglich sind.

Sollten bei der Erstellung der Bauwerke Baumaschinen, welche in die Höhe ragen (z.B. Kräne, Betonpumpen etc.), zum Einsatz kommen, sind diese rechtzeitig vorab (Vorlaufzeit ca. 4 Wochen) bei der Luftfahrtbehörde anzeigepflichtig.

C 18 LUFTHYGIENE

Für die Tiefgarage gilt folgender Hinweis:

Für die Freisetzung der schadstoffbelasteten Abluft der Tiefgaragen sind ggf. technische Einrichtungen umzusetzen, die an der benachbarten Bebauung gesundheitsverträgliche Luftschadstoffkonzentrationen im Sinne der 39. BImSchV gewährleisten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.