



Bebauungsplan "Volksbank-Areal" gemäß § 13a BauGB, mit der Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Planbereich 05/05

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, vom 02.09.2021

Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, vom 02.09.2021

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

4.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

4.1.1 GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Zulässig sind (§ 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO):

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören und nicht unter den unzulässigen Nutzungen gelistet sind,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO):

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig im Sinne des § 8 i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art,
- Werbeanlagen, außerhalb der Stätte der Leistung (Fremdwerbung),
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Geschossflächenzahl festgesetzt.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH). Die Bezugshöhe (BZH) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude mit Flachdächern wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die festgesetzten maximalen Höhen können in den Bereichen mit GH max. 21 m und 17 m auf maximal 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Aufzugsanlagen, Lichtkuppeln) um maximal 1,00 m überschritten werden. Mit Ausnahme von

Aufzugsanlagen müssen die technisch bedingten Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika bzw. Traufe zurückversetzt werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (max. 5°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) sowohl die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 1,00 m überragen, sofern sie von der Gebäudekante (Attika) mindestens 2,00 m zurückzuversetzen (flächenmäßig keine Beschränkung).

4.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen (dunkelblau) festgesetzt.

Für die Bereiche, die lediglich unterbaut werden dürfen, ist eine gesonderte Baugrenze „Sockelgeschoss“ (hellblau) unter 264,6 m üNN im zeichnerischen Teil festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen (dunkelblau) im Bereich der „Baugrenze Sockelgeschoss“ (hellblau) sind außerdem untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Vordächer, Treppen- und Rampenanlagen mit dazugehörigen Absturzsicherungen und Brüstungen sowie technische Einrichtungen über Bezugshöhe zulässig. Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der „Baugrenzen Sockelgeschoss“ durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m und einer Länge von max. 30,00 m unter Berücksichtigung der Ziff. 6 (nachrichtliche Übernahme) zulässig.

§23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.

4.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 4 und 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot)

Bereiche, in denen nicht auf die angrenzenden Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 14 und 20 BauGB

4.6.1 Begrünung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Insgesamt sind 70 % der Flachdächer und flach geneigten Dächer (max. 5°) dauerhaft extensiv zu begrünen (Substratdicke mind. 10 cm, Begrünung mit Sedum- oder Gras-Kraut-Mischung). Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität bzw. Wasserspeichervolumen von min. 30 l /m² aufweisen. Ausgenommen hiervon sind eingehauste, nach oben nicht vollständig geschlossene, mit Photovoltaik besetzte Technikgeschosse.

4.6.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, und insektendichte Lampengehäuse, die kein Streulicht erzeugen (z.B. Planflächenstrahler) zu verwenden.

Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal

oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (z.B. durch Bewegungsmelder).

4.6.3 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln in einem Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

4.6.4 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag

Verglasungen der Neubauten sowie bei An- und Umbaumaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Ein entsprechender Kollisionsschutz ist bei allen Verglasungen, mit einer Möglichkeit der Durchsicht für Vögel, anzubringen.

4.6.5 Oberflächenbelag Wege und Stellplätze

Der Oberflächenbelag von offenen Stellplätzen und Wegen ist wasserdurchlässig / versickerungsfähig herzustellen.

4.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25a und b BauGB

4.7.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Erhalt von Einzelbäumen

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang / gleichwertig zu ersetzen.

4.7.2 Pflanzzwang

Unbebaute Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung und für andere zulässige Verwendung erforderlich sind, sind zu begrünen. Es sind gebietsheimische Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste (Ziffer 7.5) zu pflanzen, fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Hierbei sind mind. **sieben** Bäume gemäß der Pflanzliste 1 (Ziffer 7.5) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

5. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form sind zulässig für:

- untergeordnete Dächer, für Dächer von Dachgauben, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc.,
- untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 5°) von Gebäuden sind zu begrünen (siehe Ziff. 4.6.1).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarthermieranlagen, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

5.2 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als freistehende Werbeanlagen (selbständige Werbeanlagen) zulässig. Werbeanlagen sind bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig. Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig.

Im Plangebiet sind **unzulässig**:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Licht- und Laserkanonen sowie die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen,
- wechselnde, großflächige Werbebanner an den Gebäudefassaden / Großflächenwerbung,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen
- Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Videoflächen.

Zudem wird auf die Reglementierung des Straßengesetzes verwiesen, siehe Kap. Nachrichtliche Übernahme Ziff. 6.

Hinsichtlich der Beleuchtung von Werbeanlagen gelten die Regelungen zur Außenbeleuchtung gem. Ziff. 4.6.2.

6. Nachrichtliche Übernahme

In der im zeichnerischen Teil dargestellten Anbaubeschränkung gem. § 22 StrG (hier: Abstand zur Landesstraße 1200 von 7 m) sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze und Wege zulässig, sofern sie zur Bauwerksunterhaltung, -prüfung und -sanierung genutzt werden können.

Werbeanlagen jeglicher Art sind gem. §22 Abs. 5 StrG im gesetzlichen Anbauabstand von 20 m nicht zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer der Landesstraßen nicht blenden oder ablenken.

Blendfreiheit für die Verkehrsteilnehmer ist für Außenbeleuchtung sicherzustellen.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

7.2 Bodenschutz § 1a (1) BauGB und § 10 Nr. 3 LBO / Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

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 Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren.

Überschüssiger unbelasteter Boden- und Felsaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen.

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen (siehe auch Ziff. 7.3).

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

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

Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes beschränkt, die ohnehin überbaut werden.

Bei einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet sind zu erhaltende Bäume (einschließlich Wurzelraum) während der Bauphase entsprechend zu schützen.

7.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ein Geotechnischer Bericht für den Neubau der Volksbank an der Bahnhofstraße / Stuttgarter Straße in Wendlingen a.N., Veas / Partner, Leinfelden-Echterdingen, 30.04.2021 liegt vor und ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

7.4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Auf die temporär hoch anstehenden Grundwassersstände in den quartären Lockersedimenten wird hingewiesen. Während der Bautätigkeit können Maßnahmen wie Grundwasserhaltungen oder Abdichtungen der betroffenen Gebäudeteile erforderlich werden.

Das Plangebiet befindet sich im möglichen Einzugsgebiet der „Trinkwassergewinnungsanlage Schäferhausen“. Bei der geplanten Tiefgarage kann ein direkter Eingriff in den genutzten Grundwasserleiter und eine Erhöhung des Gefährdungspotentials für den Grundwasserkörper nicht ausgeschlossen werden. Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren ein Baugrundgutachten als Beurteilungsgrundlage vorzulegen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

Eine Speicherung und Nutzung des überschüssigen Dachflächenwassers, beispielsweise zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung der Grünflächen wird empfohlen.

7.5 Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b Absatz 1 Nummer 1 WHG. Heizölverbraucheranlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Im Entsprechende Maßnahmen zum Schutz von Leib und Leben (v.a. Schutz von Tiefgarageneinfahrten) und wirtschaftlichen Auswirkungen sind im Rahmen der Bauausführung zu treffen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt der Wasserspiegel bei diesem Extrem-Ereignis bei 264,4 mÜNN. Sofern das Gelände auf die geplante Bezugshöhe 264,6 mÜNN erhöht wird, entfällt die Zuschreibung „Hochwasserrisikogebiet“.

7.6 Nutzung der Solarenergie

Es wird empfohlen auf den Dachflächen Anlagen zur Warmwassergewinnung und zur Nutzung von Solarenergie anzubringen.

7.7 Pflanzliste

Das Pflanzmaterial muss aus Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen. Bei der Pflanzung ist DIN 18916 zu beachten.
Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen und dauerhafter Erhalt: Nach der Pflanzung von

Gehölzen ist die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Verkehrssicherheit erfordert eine regelmäßige Kontrolle der Bäume. Bei Gefährdungen sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig durch Arten der entsprechenden Pflanzlisten zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Einzelbäume

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix caprea	Sal-Weide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Da das Plangebiet im städtischen Bereich liegt, ist in sämtlichen Bereichen auch die Pflanzung geeigneter Sorten sowie von Arten der Straßenbaumliste nach GALK 2020 zulässig; darüber hinaus kann auch die Verwendung weiterer, an das Stadtklima angepasster Arten geprüft werden.

Pflanzliste 2: Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Corylus avellana	Gew. Hasel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		

Anmerkung: einige Arten enthalten giftige Pflanzenbestandteile und sollten daher z.B. im Bereich von Spielplätzen o.ä. nicht gepflanzt werden (z.B. Pfaffenhütchen)

Da das Plangebiet im städtischen Bereich liegt, können auch weitere fruchttragende und blühende Straucharten verwendet werden.

Pflanzliste 3: Obst- und Wildobstbäume

Obstbäume:

Äpfel: z.B. Böblinger Straßapfel, Börtlinger Weinapfel, Danziger Kantapfel, Gehrers Rambur, Hauxapfel, Jakob Fischer, Linsenhöfer Sämling, Luikenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rosenapfel vom Schönbuch, Sonnenwirtsapfel, Weilemer Sämling

Birnen: z.B. Karcherbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Welsche Schnapsbirne, Harrow Delight (letztere ist keine alte Sorte, aber feuerbrandresistent und wenig anfällig für andere Krankheiten).

Wildobstbäume:

Malus sylvestris	Holzapfel	Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus pyraeaster	Wildbirne		

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Eine möglichst weitreichende Begrünung von Fassaden mit Rank- und Kletterpflanzen wird insbesondere für höhere Gebäude ausdrücklich empfohlen.

Heimische Rankpflanzenarten sind Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*). Diese Arten sind für Gewerbebauten nur bedingt geeignet, da sie an halbschattiges Waldklima angepasst sind.

Folgende robuste Arten sind zwar nicht heimisch, werden mit dem Ziel einer funktionierenden Fassadenbegrünung dennoch als geeignet empfohlen: Pfeiffenwinde (*Aristolochia durior*), Geißblatt (*Lonicera henryi*) Schlingknöterich (*Polygonum (Fallopia) aubertii*), Blauregen (*Wisteria*), Clematis, Wilder Wein (schöne Herbstfärbung), Weinrebe (*Vitis vinifera*) Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Trompetenwinde (*Campsis*), Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*).

7.8 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Geländeprofil), Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen, Mauern, Zäunen und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag darzustellen (LBOVVO).

7.9 Artenschutz

Der Einbau von Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse (zum Beispiel Traufbretter) wird empfohlen.

7.10 Baumpflanzungen

Bei den vorgesehenen Baumpflanzungen sollte nach DVGW-Arbeitsblatt GW 125 als Planungsgrundsatz in Anlehnung an FGSV Nr. 293/4 bzw. DIN 18920 zum Schutz des Baums der Abstand der unterirdischen Leitungen (Außendurchmesser) mindestens 2,50 Meter von der Stammachse betragen.

7.11 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Stadt Wendlingen am Neckar ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7.12 Bahnanlagen

Auf die durch den Bau, den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Schutzmaßnahmen gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind vom Bauherren vorzusehen und zu finanzieren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitige zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- und 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 Vorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherren 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. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R O4-SW (E), Gutschstr. 6 in 76137 Karlsruhe.

7.13 Schall

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Hinweis: Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Möhler und Partner wird verwiesen. In dieser ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.

7.14 DIN-Vorschriften

Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Wendlingen während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

7.15 Gutachten und Anlagen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen:

- **Begründung,**
- **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung** zur geplanten Bebauung Behr-Parkplatz, Stadt Wendlingen am Neckar, Landkreis Esslingen, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, April 2019
- **Schalltechnische Untersuchung** Stadt Wendlingen am Neckar Bebauungsplans „Volksbank-Areal“, Möhler und Partner, Augsburg März 2021
- **Geotechnischer Bericht** für den Neubau der Volksbank an der Bahnhofstraße / Stuttgarter Straße in Wendlingen a.N., Veis / Partner, Leinfelden-Echterdingen, 30.04.2021