

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A.1	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	3
A.2	Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)	3
B	Hinweise	4
B.1	Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	4
B.2	Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG)	4
B.3	Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept	4
B.4	Geotechnik	5
B.5	Grundwasser	5
B.6	Bodenschutz / Altlasten	5
B.7	Luftrechtliche Auflagen	5

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist.
- **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 Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Anlagen des Bebauungsplans

- **Begründung.**
- **Geologisches Gutachten zum BV „Umgestaltung Bahnhof Neuhausen“ in 73765 Neuhausen auf den Fildern**, Dr. Alexander Szichta, Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Neuhausen auf den Fildern, 19.02.2018.
- **Orientierende abfalltechnische Untersuchung hinsichtlich Entsorgung des Bodenaushubs**, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern, 13.03.2018.
- **Schalltechnische Untersuchung**, ACCON GmbH, Greifenberg, 21.12.2023.

Geltungsbereich

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.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A.1.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die dargestellten Aufteilungen der Straßen (Linienführung) sind nicht verbindlich.

A.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Busbahnhof, Bahnhofsvorplatz

Innerhalb der festgesetzten Flächen, sind alle dem Nutzungszweck dienende Anlagen zulässig.

Hierzu zählen sämtliche Einrichtungen und bauliche Anlagen, die zur Nutzung als multimodaler Verkehrsknoten erforderlich sind (z. B. Fahrkartensysteme, Informations- und Anzeigetafeln, Schautafeln und Vitrinen, Stadtmöblierung, Fahrrad- und PKW-Stellplätze, Fahrradboxen und -parkhäuser, Car-/Bike-Sharing-Anlagen, Ladestationen für die E-Mobilität, technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Beleuchtung, WC-Anlagen, etc.).

A.1.3 Öffentliche Verkehrsgrünflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als öffentliche Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind Anlagen zur Geländestützung (z. B. Stützmauern, Böschungen), Unterbauten von Verkehrsflächen o.ä. zulässig.

A.1.4 Öffentlicher Fuß- und Radweg

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

A.2 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Im festgesetzten Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Busbahnhof“ unter der nachrichtlich dargestellten Bahnfläche, sind die unter A.1.2 festgesetzten Nutzungen und Anlagen, unterhalb der geplanten Bahn-Bussteigüberdachung zulässig.

B HINWEISE

B.1 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen. Dazu gehören:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05,
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06,
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.

Es gilt, die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen (§§ 1, 4 und 7 BBodSchG).

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.

B.2 Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.

B.3 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 (3) LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

B.4 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im nördlichen Teil des Plangebietes pleistozäner Löss und im südlichen Teil holozäne Abschwemmmassen jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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

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

B.5 Grundwasser

Nach den vorliegenden geologischen Erkundungen ist im Bereich des Bebauungsplanes in vorhabensrelevanten Tiefen nicht mit dem Aufschluss von Grundwasser zu rechnen.

Sollte wider Erwarten Grundwasser erschlossen werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – ist unverzüglich zu verständigen (§ 49 Abs. 2 WHG i.V.m. § 43 Abs. 6 WG BW). Es ist dann ein Wasserrechtsverfahren für das Bauen im Grundwasser und den Bestand und den Bestand der baulichen Anlage im Grundwasser durchzuführen.

B.6 Bodenschutz / Altlasten

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Altstandortes „AS Bahnhofsgelände“, der auf Beweisniveau 1 in B-Entsorgungsrelevanz bewertet ist.

Bei Eingriffen in den Boden ist zu beachten, dass möglicherweise nicht frei verwertbares Bodenmaterial anfällt, welches dann ordnungsgemäß zu entsorgen wäre.

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

B.7 Luftrechtliche Auflagen

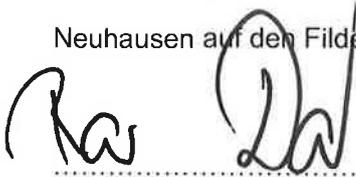
Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen.

TEXTTEIL

gen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Neuhausen auf den Fildern, den 24.07.2024



Rainer Däschler
Erster Beigeordneter