

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A.1	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 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	Geotechnik	4

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. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147) 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.**
- **Fachstellungnahme Artenschutzrechtliches Konfliktpotential**, Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart, 08.09.2020.
- **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.
- **Neubau Busbahnhof Neuhausen – Neubau Unterführung, Entwurfsplanung**, Grundriss und Schnitte, ISTW Planungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg und HRP, Holzapfel, Rüdert & Partner, Gesellschaft für konstruktiven Ingenieurbau mbH, Stuttgart, Juni 2020.

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. 4 und 11 BauGB)

A.1.1 **Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Personenunterführung“**

Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fläche ist ein Unterführungsbauwerk sowie bauliche Anlagen, die im direkten Zusammenhang mit der vorgenannten Nutzung stehen, insbesondere Treppen- und Aufzugsanlage, Rampen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Pflanzanlagen zulässig.

A.2 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Im festgesetzten Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Personenunterführung unter der nachrichtlich dargestellten Bahnfläche, sind die unter A.1.1 festgesetzten Nutzungen und Anlagen, unterhalb einer Höhe von 328,26 über Normalnull zulässig.

B HINWEISE

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN-Normen) 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.

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 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.4 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.5 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.

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

Neuhausen auf den Fildern, den 18.01.2022

.....
Ingo Hacker
Bürgermeister