



Stadtverwaltung Postfach 10 03 51 70747 Leinfelden-Echterdingen

mit Zustellungsnachweis

Paulus Wohnbau GmbH
vertr. d. Herrn Daniel Schuster
Badstubenstraße 2
74385 Pleidelsheim

Es schreibt Ihnen

Herr Künzel

Telefon 0711 / 16 00 - 611

Telefax 0711 / 16 00 - 686

Vermittlung 0711 / 16 00 - 0

a.kuenzel@le-mail.de

www.leinfelden-echterdingen.de

23.11.2021

Unser Zeichen

63/Kü-MH-CS-23/2021

Gemäß § 58 Abs. 1 LBO wird für das nachfolgend aufgeführte Vorhaben die

Baugenehmigung

erteilt.

Bauherr: Paulus Wohnbau GmbH, vertr. d. Herrn Daniel Schuster
Badstubenstraße 2, 74385 Pleidelsheim

Bauvorhaben: Errichtung Wohngebäude mit 42 Altenwohnungen und Mehrfamilienhaus mit
5 Wohneinheiten auf gemeinsamer Tiefgarage, 2 oberirdische Stellplätze

Planunterlagen vom: 10.02.2021 (Planstand EG, Schnitte, Ansichten 22.04.2021), UG vom 15.11.2021

Lageplan vom: 10.02.2021/22.04.2021

Baulasten vom: 09.09.2021, 15.09.2021

Baugrundstück/Flst.Nr.: Gartenstraße 13 und 13/1, Flst.-Nr. 348, Teilfläche von Flst.-Nr. 346/1

Stadtteil: Echterdingen

Bauleiter: Ist vor Baufreigabe noch schriftlich zu benennen.

Bestandteil dieser Baugenehmigung sind die mit Genehmigungsvermerk versehenen, ggf. abgeänderten oder ergänzten Bauvorlagen, die unter Ziffer I aufgeführten allgemeinen Bestandteile, die unter Ziffer I A erteilten Ausnahmen und Befreiungen, die unter Ziffer II genannten Auflagen und Bedingungen, sowie die unter Ziffer III genannten Hinweise.

Für den Fall, dass Einwendungen der Angrenzer und Nachbarn behandelt und zurückgewiesen werden, finden sich diese unter Ziffer III A.

Auf die **Rechtsbehelfsbelehrung** unter Ziffer IV wird verwiesen.

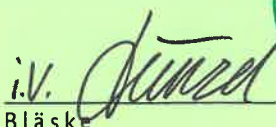
Die **Gebührenberechnung** ergeht gesondert.

Mehrfertigungen:

- Entwurfsverfasser
- Bauleiter
- Finanzamt
- Steueramt
- Bauberufsgenossenschaft

-Angrenzer nach Ziffer III A

- Bezirksschornsteinfegermeister
Marc Hunecken

i.v. 

Bläsk



Dienstsiegel

I. Allgemeine Bestandteile der Baugenehmigung

1. Das Bauvorhaben ist nach den allgemeinen Regeln der Technik und den von der obersten Baurechtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung eingeführten bautechnischen Bestimmungen auszuführen.
2. Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt (§58 Abs. 3 LBO).
3. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 58 Abs. 2 LBO).
4. Die Baugenehmigung erstreckt sich nicht auf die Benutzung des Bauwerks oder den Betriebsbeginn, wenn dafür nach anderen Bestimmungen eine besondere Erlaubnis vorgeschrieben ist.
5. **Die Baugenehmigung erlischt**, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden (§62 LBO).
6. **Mit der Ausführung des Bauvorhabens einschließlich der Grabarbeiten darf erst nach Aushändigung des Teil-Baufreigabebescheines (Roter Punkt) begonnen werden.** Der Baufreigabeschein ist auf der Baustelle an einer von der Straße aus gut sichtbaren Stelle anzubringen und gegen Witterungseinflüsse zu schützen. Er darf erst nach Baufertigstellung entfernt werden. Der Baufreigabeschein ist an die Baurechtsbehörde zurückzugeben, wenn die Baurechtsbehörde dem Bauherrn nachträglich mitteilt, dass mit dem Bau nicht begonnen werden darf, der bereits begonnene Bau nicht fortgesetzt werden darf, der bereits begonnene Bau einzustellen ist oder wenn die Baugenehmigung erlischt.
7. **Von den genehmigten Bauplänen und Bauvorlagen darf ohne vorherige schriftliche Änderungsgenehmigung grundsätzlich nicht abgewichen werden.**
8. **Bei der Bauausführung sind** die am Bau Beteiligten (Bauherr, Planverfasser, Bauleiter und Unternehmer) im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, dass neben den allgemein anerkannten Regeln der Technik die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§ 41 LBO). Insbesondere sind **zu beachten** in der jeweils geltenden Fassung:
 - die Landesbauordnung (LBO) mit Ausführungsverordnungen;
 - die örtlichen Bauvorschriften (**Bebauungsplan**, Ortsbausatzung, Baupolizeiverordnung);
 - die durch öffentliche Bekanntmachung des Innenministeriums / Wirtschaftsministeriums eingeführten bautechnischen Bestimmungen;
 - Vorschriften für Garagen und Stellplätze für KFZ (**GaVO**);
 - die Vorschrift über den Schutz der bei Bauten beschäftigten Personen;
 - die Gerüstordnung (DIN 4420);
 - das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in der gültigen Fassung.
9. Vor Baubeginn ist durch Anfrage beim Fernmeldebauamt, beim Elektrizitätswerk oder Gasversorgungswerk festzustellen, ob **unterirdische Telefon-, Stromkabel oder Gasleitungen** gefährdet sind. Es sind alle Vorkehrungen zum Schutze der Anlagen und Arbeiter und der Bauarbeiter zu treffen. Gleiches gilt für Wasser u. Abwasserleitungen. Sofern Änderungen an Leitungen oder Masten aller Art erforderlich sind, so sind die Kosten hierfür vom Bauherrn zu tragen.
10. Wenn **Vermessungszeichen** oder Grenzzeichen gefährdet werden, ist rechtzeitig deren Sicherung beim Vermessungsamt zu beantragen.
11. Wenn Grabarbeiten ergeben sollten, dass der Baugrund nicht einwandfrei ist und dadurch besondere Gründungsmaßnahmen notwendig werden, ist dies unverzüglich der Baurechtsbehörde anzuzeigen.
12. Den mit der Überwachung beauftragten Personen ist jederzeit Zutritt sowie Einblick in Genehmigungen, und Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungserklärungen, Übereinstimmungszertifikate, Überwachungsnachweise, Zeugnisse und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren. Der Bauherr hat die für die Überwachung erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte zur Verfügung zu stellen.
13. In Tragwände dürfen Schlitze für Installations-Leitungen nur gemacht werden, wenn sie nach DIN 1053 unbedenklich sind.
14. Neu errichtete Gebäude, die Änderung der Grundflächen bestehender Gebäude und die Änderung der wesentlichen Zweckbestimmung sind zur Fortführung des Liegenschaftskatasters zu erfassen. Zu diesem Zweck sind die genannten Bauvorhaben nach ihrer Durchführung gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (Gbl. S.469, 509) der zuständigen unteren Vermessungsbehörde anzuzeigen. Diese ist das Amt für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau der Stadt Leinfelden-Echterdingen. Auf die Anzeige kann verzichtet werden, wenn stattdessen ein örtlicher zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Durchführung der erforderlichen Vermessungsarbeiten beauftragt wird. Die Vermessungsarbeiten sind gebührenpflichtig.

Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die baurechtlichen Vorschriften oder gegen diese Baugenehmigung werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO verfolgt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Hinweise für Wohnungsvorhaben

Beim Bau öffentlich geförderter Wohnungen müssen die Pflichtnormen für den sozialen Wohnungsbau in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden. Die Baugenehmigung begründet keinen Anspruch auf öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel. Bauten, die ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle begonnen werden, dürfen nicht gefördert werden.

Gemäß §§ 144, 145 BauGB wird für dieses Vorhaben die sanierungsrechtliche Genehmigung aufgrund der Satzung „Historische Mitte Echterdingen“ der Stadt Leinfelden-Echterdingen vom 18.09.2018, erteilt.

I A. Ausnahmen und Befreiungen

1. Für das Bauvorhaben wird eine Befreiung nach § 56 Abs. 5 Nr. 2 LBO i.V.m. I Nr. 2 „Altenwohnungen“ der VwV Stellplätze erteilt von der Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze für die Altenwohnungen. Dabei wird ein Stellplatzschlüssel von 0,9 Stellplätze je Altenwohnung für die notwendigen Kfz-Stellplätze zu Grunde gelegt. Die Befreiung bezieht sich nicht auf die Zahl der notwendigen Stellplätze für das Mehrfamilienhaus mit den 5 Wohnungen. Es sind für das Gebäude mit 42 Altenwohnungen 38 Kfz-Stellplätze und für das Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten 5 Kfz-Stellplätze erforderlich.
2. Abweichung nach § 56 Abs. 1 LBO von § 11 Abs. 5 LBOAVO (Punkt 35.1 des Brandschutzkonzepts FBK) wonach an notwendigen Treppenräumen in einem Geschoss maximal vier Wohnungen oder Nutzungsbereiche vergleichbarer Größe unmittelbar angeschlossen sein dürfen. Bei mehr als vier Anbindungen sind notwendige Flure herzustellen und mit Rauchschutztüren an den Treppenraum anzuschließen.

Aufgrund der Planung sind alle Wohnungen im Bauteil Seniorenwohnen über ein über drei Geschosse reichendes Atrium an zwei Treppenräume angeschlossen, zusätzlich ist noch eine weitere offene Treppenverbindung innerhalb des Atriums vorhanden.

Als Kompensation werden die Wohnungszugangstüren in der Anforderung feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend vorgesehen. Flurwände zum Atrium werden in der Anforderung feuerbeständig und hierin befindliche Verglasung werden als feststehende Brandschutz-Verglasungssysteme der Anforderung feuerhemmend hergestellt. Die tragende Konstruktion des Gebäudes und die Decken werden ebenfalls in der Anforderung feuerbeständig ausgeführt. Zur Rauchableitung wird das Atrium mit einer gut wirksamen automatisch angesteuerten Entrauchungseinrichtung ausgestattet. **Die Wirksamkeit der Entrauchungseinrichtung ist anhand einer Entrauchungssimulation durch einen geeigneten Sachverständigen nachzuweisen. Die Auslösung der Einrichtungen, Abluft und Zuluft entsprechend den Festlegungen mit jeweils 4% der angeschlossenen Grundfläche, hat über die interne Brandmeldeanlage nach den technischen Vorgaben für Brandmeldeanlagen und den Anschlussbedingungen der Feuerwehr Leinfelden-Echterdingen zu erfolgen.**

3. Abweichung nach § 56 Abs. 1 LBO von § 8 Abs. 3 LBOAVO (Punkt 35.2 des Brandschutzkonzepts FBK) für die Ausführung der Geschossdecken in den Flurbereichen/Atrium des Gebäudes Seniorenwohnen ohne geschossweise Abschottung. Aufgrund der Planung ist ein über vier Geschosse reichendes offenes Atrium ohne geschossweise Trennung vorgesehen.

Als Kompensation werden die Wohnungszugangstüren in der Anforderung feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend vorgesehen. Flurwände zum Atrium werden in der Anforderung feuerbeständig und hierin befindliche Verglasung werden als feststehende Brandschutz-Verglasungssysteme der Anforderung feuerhemmend hergestellt. Die tragende Konstruktion des Gebäudes und die Decken werden ebenfalls in der Anforderung feuerbeständig ausgeführt. Zur Rauchableitung wird das Atrium mit einer gut wirksamen automatisch angesteuerten Entrauchungseinrichtung ausgestattet.

Die Wirksamkeit der Entrauchungseinrichtung ist anhand einer Entrauchungssimulation durch einen geeigneten Sachverständigen nachzuweisen. Die Auslösung der Einrichtungen, Abluft und Zuluft entsprechend den Festlegungen mit jeweils 4% der angeschlossenen Grundfläche, hat über die interne Brandmeldeanlage nach den technischen Vorgaben für Brandmeldeanlagen und den Anschlussbedingungen der Feuerwehr Leinfelden-Echterdingen zu erfolgen.

4. Abweichung nach § 56 Abs. 1 LBO von § 12 Abs. 1 GaVO (Punkt 35.3 des Brandschutzkonzepts FBK) wonach unterirdische Garagen ab einer Fläche von mehr als 1000 m² Löschwasseranlagen in unmittelbarer Nähe jedes Treppenraumzugangs haben müssen. Im Einvernehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle kann von dieser Vorgabe abgewichen werden.

Nach der Abstimmung zwischen dem Ersteller des Brandschutzkonzepts und dem Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz des Baurechtsamts bestehen gegen den Entfall der Wandhydranten aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Kompensierend wird das vorhandene Garagentor über die interne Brandmeldeanlage angesteuert und es besteht ein zusätzlicher äußerer Zugang zur Tiefgarage. Weiterhin wird ein Feuerwehrplan gemäß den Vorgaben erstellt und der Feuerwehr zur Verfügung gestellt. Die Zugänglichkeit wird über ein geeignetes Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 3 mit Anschluss an die interne Brandmeldeanlage sichergestellt. Für die Parkieranlage Combilift 542 ist eine halbstationäre Löschanlage vorzusehen. Die Planung ist durch ein Fachbüro zu erstellen und dem Baurechtsamt bis **zur Rohbauabnahme** vorzulegen.

II. Auflagen und Bedingungen

1. Grundriss und Höhenlage der baulichen Anlage sind durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder einen Sachverständigen des Vermessungswesens (vgl. § 5 Abs. 2 LBOVVO) festzulegen (Einschneiden des Schnurgerüsts laut § 59 Abs. 3 LBO). Dies ist der Genehmigungsbehörde **vor Baufreigabe** durch zuvor genannten Sachverständigen schriftlich zu bestätigen.
2. Unverzüglich nach Herstellung der Decke über UG ist der Baurechtsbehörde eine Bestätigung der EFH durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder einen vereidigten Sachverständigen des Vermessungswesens vorzulegen. **Die Bauarbeiten dürfen erst nach Vorlage des Nachweises fortgeführt werden.**
3. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird von der Genehmigungsbehörde auf **409,50 m üNN** (Wohngebäude mit den Altenwohnungen), **410,40 m üNN** (Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten) festgelegt. Dabei wird die EFH als Oberkante des Fertigfußbodens festgelegt.
4. Zur Rohbauabnahme sind Nachweise eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die genehmigten Höhen (EFH, TH, FH) vorzulegen.

5. Die Traufhöhe des Gebäudes wird auf **418,365 m üNN** für die nördliche Traufe an der Christophstraße, **418,815 m üNN** für die Traufe entlang der Gartenstraße (Wohngebäude mit den Altenwohnungen) und auf **416,71 m üNN** für das Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten festgelegt.
Dabei wird als Traufhöhe die Höhe von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche mit dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
6. Die in den Planzeichnungen dargestellten sowie die festgelegten Maße und Höhen sind genau einzuhalten.
7. Die Dachneigung wird mit **45 Grad** für beide Gebäude festgesetzt und ist genau einzuhalten.
8. Für die Ausführung des Bauvorhabens ist der bautechnische Nachweis (Standortsicherheitsnachweis und Schallschutz) einschließlich Konstruktionszeichnungen in doppelter Fertigung vorzulegen. **Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn der bautechnische Nachweis geprüft und der Baufreigabeschein (Roter Punkt) erteilt ist.** Der bautechnische Nachweis wird gemäß § 47 Abs. 2 LBO einem Prüfsachverständigen zur Prüfung übergeben. Der Prüfsachverständige wird auch mit der Bauüberwachung beauftragt. Die Kosten sind vom Bauherrn zu tragen. Der geprüfte bautechnische Nachweis bildet Bestandteil der Baugenehmigung und für die Bauausführung die entsprechende Grundlage. Prüfbericht und Grüneintragungen in den Plänen sind zu beachten. Die geprüfte statische Berechnung ist auf der Baustelle bereitzuhalten.
9. Die Außenlärmbelastung ist zu ermitteln (Fluglärm und Straßenverkehrslärm). Die Anforderungen nach DIN 4109 sind zu erfüllen.
10. Der **Baubeginn** ist dem Baurechtsamt rechtzeitig anzuzeigen. Formblatt liegt bei.
11. Die erforderlichen **Bauabnahmen** gemäß § 67 Abs. 1 LBO (Rohbauabnahme, Schlussabnahme) werden vorgeschrieben. Diese werden von der Baurechtsbehörde durchgeführt. Sobald die Voraussetzungen dafür vorliegen, hat der Bauherr die Baurechtsbehörde rechtzeitig schriftlich zu informieren. Die Gebühren für die einmalige Rohbau- bzw. Schlussabnahme sowie für Bauüberwachungen werden mit dem Gebührenbescheid zu dieser Entscheidung erhoben. **Zusätzlich erforderliche Abnahmen sowie sonstige Baukontrollen werden gesondert in Rechnung gestellt.**
12. Die **Nutzungsaufnahme** des Bauvorhabens darf erst nach mängelfreier Schlussabnahme erfolgen.
13. Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte usw.), die bei der Bauausführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 12-15 und § 18 a LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2, Luftverkehr und Luftsicherheit, Industriestraße 5, 70565 Stuttgart, **mindestens 20 Arbeitstage vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen.** Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind u.a. Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m über NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m über Gelände und in m über NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

Ein Formular zum Antrag auf luftrechtliche Genehmigung für das Aufstellen von Kränen und anderen Baugeräten liegt bei.

14. Sofern sich bei den Aushubarbeiten Verdachtsmomente einer Bodenkontamination ergeben sollten, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen.

15. Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen ist nicht davon auszugehen, dass das Bauvorhaben ins Grundwasser eintaucht. Sollte jedoch beim Aushub unerwartet Grundwasser angetroffen werden, so sind die Aushubarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde zu informieren.

16. Feuerstätten und Abgasanlagen, wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke (Feuerungsanlagen), sowie Anlagen zur Abführung von Verbrennungsgasen ortsfester Verbrennungsmotoren müssen betriebssicher und brandsicher sein.
Dem Bezirksschornsteinfegermeister Herrn Marc Hunecken, Autenbrunnstraße 56, 70771 Leinfelden-Echterdingen, Tel.: 0711 99736432, Mobil: 0160 2344614, **sind 10 Tage vor Beginn der Ausführungen der Feuerungsanlage die erforderlichen technischen Angaben vorzulegen.**
Vor Inbetriebnahme der Feuerungsanlage muss durch den Bezirksschornsteinfegermeister die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt werden.

Hinweis: Diese Bescheinigung umfasst auch die Beurteilung von evtl. nicht mehr einsehbaren Bauteilen. Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger hat festzulegen, ob und gegebenenfalls wie oft eine Bauzustandsbesichtigung durchzuführen ist, um diese womöglich später nicht mehr einsehbaren Bauteile zu begutachten. Hierbei ist er regelmäßig zum Baufortschritt zu unterrichten. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Öffnen oder ein Rückbau von Verkleidungen o.ä. veranlasst werden kann.

• Allgemeine Auflagen

17. **Vor Erteilung der Baufreigabe** ist der Baurechtsbehörde ein verantwortlicher Bauleiter nach der Landesbauordnung (LBO) schriftlich zu benennen. Der **Bauleiter** muss vom Bauherrn bestellt werden und die nach der LBO erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen. Die Bauleitererklärung ist sowohl vom Bauherrn als auch vom Bauleiter zu unterschreiben.

18. Für das Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten ist auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz mit mindestens 30 m² anzulegen. Der Kinderspielplatz ist bis zur Nutzungsaufnahme fertig zu stellen und muss für Kinder bis zu sechs Jahren geeignet und entsprechend dem Spielbedürfnis dieser Altersgruppe angelegt und ausgestattet sein.

19. **Vor Baufreigabe** ist für das Baugrundstück ein Pflanzplan einzureichen, der mit dem Amt für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau der Stadt Leinfelden-Echterdingen abzustimmen ist. Der Pflanzplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

20. Nachbarliches Eigentum und nachbarliche Anlagen sind während des gesamten Baustellenbetriebes vor Beschädigungen zu schützen. Sollten dennoch Beeinträchtigungen entstehen, sind diese privatrechtlich zu regeln.
21. **Vor Baubeginn** ist mit der Abteilung Tiefbau des Amts für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau der Stadt Leinfelden-Echterdingen ein Ortstermin über eine Bestandsaufnahme der angrenzenden öffentlichen Flächen zu vereinbaren (Frau Rein Tel. 1600-858, Herr Philipp Tel. 1600-645).
Der Abschluss der gesamten Bauarbeiten ist der o.g. Abteilung Tiefbau unaufgefordert **mitzuteilen**, um eine abschließende Bestandsaufnahme der öffentlichen Fläche zu erstellen.
22. Bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind die Bestimmungen und Vorschriften zur Barrierefreiheit im Sinne von § 35 LBO und der DIN 18040-2 einzuhalten.
23. Die Baurechtsbehörde behält sich gemäß § 36 Abs. 2 Ziffer 5 Landesverwaltungsverfahrensgesetz die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung von Auflagen vor.
24. In Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen müssen zur gemeinschaftlichen Benutzung möglichst ebenerdig zugängliche oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen zur Verfügung stehen. Im Gebäude mit den Altenwohnungen steht im UG ein Abstellraum zur Verfügung.
- **Garagen und Stellplätze**
25. Gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind für das Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten **5 Kfz-Stellplätze** notwendig.
 Gemäß § 37 Abs. 1 LBO, § 56 Abs. 5 Nr. 2 LBO i.V.m. I Nr. 2 „Altenwohnungen“ der VwV Stellplätze sind für das Wohngebäude mit 42 Altenwohnungen **38 Kfz-Stellplätze** notwendig.
 Somit sind **insgesamt 43 Stellplätze** notwendig. **Diese müssen bei der Nutzungsaufnahme hergestellt sein.**
26. In Anwendung des § 37 Abs. 2 Landesbauordnung sind für das Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten **10 wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze** herzustellen (2 Fahrradstellplätze je Wohnung).
 In Anwendung des § 37 Abs. 2 Landesbauordnung sind für das Wohngebäude mit 42 Altenwohnungen **32 wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze** herzustellen.
 Somit sind **insgesamt 42 wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze** notwendig. **Diese müssen bei der Nutzungsaufnahme hergestellt sein.**
27. Das Gutachten über die Garagenlüftung und -entrauchung gemäß Garagenverordnung Baden-Württemberg, Auftragsnummer 20.09.11277 des Sachverständigenbüro Dr. Bitter, Kapuzinerweg 7, 70374 Stuttgart, vom 17.02.2021 ist Bestandteil der Genehmigung. Die darin enthaltenen Vorgaben sind umzusetzen.

28. Zum sicheren Ausfahren aus der Tiefgarage sind sichtbehindernde Anlagen wie Zäune, Bepflanzung oder hohe seitliche Begrenzungsmauern (Absturzsicherung ist erst ab 1,00 m Höhe erforderlich) zu vermeiden.
29. Zur Schlussabnahme ist unaufgefordert der Nachweis eines Sachverständigen vorzulegen, dass die Parkierungsanlage Combilift 542 den technischen Vorschriften entspricht und gefahrlos betrieben werden kann.
30. Die oberirdischen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.
31. Die Garagendachfläche ist auf Dauer extensiv zu begrünen.
32. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Arbeiten umgehend zu unterbrechen und die Denkmalschutzbehörden unverzüglich zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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.
Ob die Funde oder Entdeckungen von Bedeutung sind, stellen ausschließlich die Denkmalschutzbehörden fest. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
33. Die Kosten für ein eventuell erforderlich werdendes Absenken der Bordsteine und des Gehweges sowie das eventuelle Versetzen von Straßenbeleuchtungsmasten trägt der Antragsteller. Bauarbeiten hierzu dürfen nur in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Leinfelden-Echterdingen erfolgen.
34. Auf Grund der unmittelbaren Nähe der Feuerwehr ist auch während der Bauphase sicherzustellen, dass die Feuerwehreinsätze nicht durch Baustelle beeinträchtigt werden. Es kann daher nur wenige öffentliche Fläche zur Verfügung gestellt werden, da die Feuerwehr Richtung Süden über die Christophstraße und Gartenstraße ausrückt.

• Auflagen für Aufzüge

35. Vor Inbetriebnahme des Aufzugs ist eine Prüfung nach § 15 Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) durch eine zugelassene Überwachungsstelle gem. der Liste der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (www.baua.de) durchzuführen. Eine Kopie der Prüfbescheinigung ist dem Baurechtsamt vorzulegen.

- **Auflagen für den vorbeugenden Brandschutz**

36. Die Vorgaben aus der Brandschutzkonzeption Index B, FBK FeilBrandschutzKonzeption, Holger Feil, Sulmstraße 4/1, 74235 Erlenbach vom 19.03.2021 in Verbindung mit den Brandschutzplänen (UG, EG Ansicht Nord + West vom 24.10.2021; 1. OG, 2. OG, DG, Schnitte, Ansicht Süd + Ost vom 04.03.2021) sind als Bestandteil der Baugenehmigung vollständig umzusetzen.
37. Für das Bauvorhaben ist ein Fachbauleiter Brandschutz einzusetzen. Bis spätestens zur **Baufreigabe** ist dem Baurechtsamt eine schriftliche Fachbauleiterbestellung vorzulegen.
38. Zur Schlussabnahme ist vom Ersteller der Brandschutzkonzeption oder eines Brandschutzsachverständigen eine Konformitätserklärung über die Einhaltung sämtlicher brandschutztechnischer Festlegungen vorzulegen.
39. Aufgrund der Abweichungen von brandschutzrechtlichen Vorgaben (siehe Ziffer I A, Nr. 2 und 3) sind das Atrium und die Flure in allen Geschossen brandlastfrei zu halten.
40. In Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen dienen, und anschließenden Fluren sind Rauchwarnmelder nach DIN EN 14604 und CE Zeichen entsprechend DIN 14676 zu installieren. Auf die Vorgaben zur Instandhaltung der Rauchwarnmelder gem. § 15 Abs. 7 LBO wird hingewiesen.
41. Das Garagentor muss bei Auslösen der internen Brandmeldeanlage öffnen und in geöffneter Position stehen bleiben, um in einem möglichen Brandfall effektive Löschmaßnahmen durchführen zu können.
42. Innerhalb von Sicherheitsschleusen der Tiefgarage ist die Verwendung von brennbaren Bau – und Dämmstoffen und der Einbau von technischen Anlagen (z.B. Unterverteilungen der Elektroanlage) nicht zulässig.
43. Treppenräume müssen von Brandlasten und Einrichtungen, die nicht für die eigentliche Nutzung notwendig sind, freigehalten werden. Hierzu gehören insbesondere auch Elektroanlagen und Messeinrichtungen, sowie auch Einrichtungsgegenstände und Kinderwagen/Rollatoren.
44. Fenster, die im 5-Familien-Wohnhaus als Rettungsfenster zur Anleiterung durch die Feuerwehr dienen, sind entsprechend § 13 Abs.4 LBOAVO herzustellen, ein lichtetes Öffnungsmaß von mind. 0,90 m mal 1,20 m (B x H) ist einzuhalten. Müssen Rettungsfenster nicht direkt angeleitet werden, sind abweichende Maße zulässig. Geländer an diesen Fenstern/Anleiterstellen müssen für eine Leiter-Anlegelast von mind. 200 kg ausgelegt sein.
45. Die Sicherstellung des 2. Rettungswegs der Nutzungseinheiten im 5-Familien-Wohnhaus bis zum 2. OG erfolgt über tragbare Leitern der Feuerwehr, hierzu sind jederzeit nutzbare Aufstellflächen vorzusehen, Fläche 3 mal 3 Meter. Diese sind ausreichend zu befestigen und die Anleiterstellen sind ggf. zu

kennzeichnen. Die Flächen sollten etwa mittig des anzuleitenden Fensters angeordnet werden. Die Zuwegung zu den Flächen ist gemäß § 2 LBOAVO herzustellen und muss jederzeit nutzbar gehalten werden. Werden Zugangstüren oder Abschlüsse hergestellt, sind diese ggf. mit einer Feuerwehr-Schließung zu versehen, z.B. Dreikantschloss.

46. Die vorgesehenen Feuer- und Rauchschutztüren sind gemäß den Zulassungen einzubauen. Nachweise in Form von Übereinstimmungserklärungen sind erforderlich und ggf. zur Schlussabnahme vorzulegen. Für die Notausgangsleuchten und die Rauchwarnmelder sind Funktionsnachweise vorzulegen, auf eine regelmäßige Prüfung wird hingewiesen.
47. Als Nachweis für die Wirksamkeit der geplanten Rauchableitung für die Rettungswege innerhalb des Atriums ist bis zur **Rohbauabnahme** eine Entrauchungssimulation eines Sachverständigen für Brandschutzsimulationen vorzulegen. Vor der **Nutzungsaufnahme** ist das System zur Rauchableitung von einem Sachverständigen für RWA-Anlagen abzunehmen.
48. Die Vorgaben der Leitungs- und der Lüftungsanlagen-Richtlinien (LAR, LüAR 11/2006) sind zu beachten und einzuhalten, insbesondere sind Wand- und Deckendurchbrüche mit geeigneten Brandschottungen, bzw. Brandschutzklappen (z.B. für innenliegende Bäder nach DIN 18017 T.3) zu versehen. Installationsschächte in Treppenträumen sind mit den Anforderungen der tragenden Teile des Gebäudes herzustellen. Die Ausführungen müssen nach den jeweiligen Zulassungen erfolgen, ggf. sind die erforderlichen Übereinstimmungs-Erklärungen zur baurechtlichen Schlussabnahme vorzulegen.

III. Hinweise

1. Auf die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird ausdrücklich hingewiesen.
2. Kampfmittel:
Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich der Bauherr/Grundstückseigentümer für den Nachweis der Kampfmittelfreiheit auf seinem Flurstück zuständig ist.
3. Lärm-/Schallschutz:
Das Flurstück befindet sich außerhalb der Schallschutzzonen des Flughafens Stuttgart. Allerdings befindet es sich innerhalb der Planungskonturen-Fluglärm. Bei den Planungskonturen-Fluglärm handelt es sich um Linien der Lärmpegel von 55 dB(A) für den Tag (6 bis 22 Uhr) und 50 dB(A) für die Nacht (22 bis 6 Uhr).

In Fällen, in denen die Planungskontur-Fluglärm nicht eingehalten werden kann, empfiehlt das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, dass bauliche Vorkehrungen so beschaffen sind, dass grundsätzlich ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in Schlafräumen und 40 dB(A) in sonstigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Das Fachamt empfiehlt ggfs. passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zu prüfen.

4. Elektromobilität:

Gem. § 6 des GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) ist folgendes zu berücksichtigen: „Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird“. Des Weiteren wird empfohlen, auch direkt eine Lademöglichkeit (bspw. Wallbox) zu installieren.

5. Die Baumaßnahme wird sich auf den öffentlichen Verkehr auswirken; hierfür notwendige Regelungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Bürger- und Ordnungsamt Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Auf Grund der Sanierung der Christophstraße steht hier aktuell keine öffentliche Fläche zur Verfügung. Je nach Dauer der Sanierung kann dies zu Konflikten mit diesem Bauvorhaben führen.

6. Es wird auf die städtische Sanierungsmaßnahme in der Christophstraße hingewiesen (August 2021 – März 2022). Hier ist zwingend eine Abstimmung der Baumaßnahme mit dem Amt für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau Leinfelden-Echterdingen erforderlich, speziell im Hinblick auf die Andienung.
7. Das Ordnungsamt der Stadt Leinfelden-Echterdingen weist darauf hin, dass die KFZ-Stellplätze deutlich als Privat-Parkplätze gekennzeichnet werden sollten, um Fremdnutzung zu vermeiden.
8. Es ist darauf zu achten, dass bei den beiden oberirdischen KFZ-Stellplätzen keine sichtbehindernden Anlagen erstellt werden. Die Zufahrten müssen gut anfahrbar und gut erkennbar angelegt werden.
9. Wir weisen darauf hin, dass der Schulweg in diesem Bereich verläuft. Hierdurch bestehen für den Verkehrsteilnehmer gesteigerte Sorgfaltspflichten.
10. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat die Unteren Baurechtsbehörden auf das Faltblatt „Vorsicht Einbrecher!“ des Ministeriums für Inneres, Digitalisierung und Migration Baden-Württemberg hingewiesen und um Weitergabe an die Bauwilligen gebeten. Wir weisen darauf hin, dass die darin beschriebenen Maßnahmen zwar keine bauordnungsrechtlichen Anforderungen darstellen – sie sind jedoch geeignet Sie vor Einbruch zu schützen und deshalb zu empfehlen. Für den Fall, dass das Faltblatt vergriffen und diesem Schreiben nicht beigelegt ist, können Sie sich unter www.k-einbruch.de oder über weiterführende Broschüren zu technischen Sicherheitsvorkehrungen und Verhaltenstipps zum Schutz vor Wohnungseinbruch, die bei Ihrer nächstgelegenen Polizeidienststelle erhältlich sind, informieren.
11. Bitte verwenden Sie nach Möglichkeit Recycling-Baustoffe und tragen so zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei.

III A. Zurückweisung von Einwendungen

Im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung ergeht folgende

baurechtliche Entscheidung:

Die gegen das Bauvorhaben vorgebrachten Einwendungen der aufgeführten Angrenzer werden hiermit zurückgewiesen:

Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 345
Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 346

Begründung:

I.

Die o.g. Angrenzer tragen sinngemäß vor, dass sich der nordwestliche Gebäudeteil des Gebäudes an der Garten- und Christophstraße bzgl. seiner Höhe nicht in die Umgebung einfügen würde. Der äußere Ring des Wohnblocks wäre 5-stockig und der innere Kern 3-stockig geplant. Zudem werde im Garten des Grundstücks Flst.-Nr. 346 Geflügel gehalten. Es wird befürchtet, dass die zukünftigen Bewohner etwas gegen die Tierhaltung einwenden könnten.

II.

Die Einwendungen können ermessensfehlerfrei zurückgewiesen werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Südlich der Bernhäuser Straße“ (Planbereich 40-8), der am 08.01.1930 in Kraft getreten ist. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 30 Abs. 3 i.V.m § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Baugenehmigung ist gemäß § 58 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Zudem ist gemäß § 58 Abs. 1 Satz 5 LBO die Baugenehmigung nur insoweit zu begründen, als sie Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften enthält und der Nachbar hiergegen Einwendungen erhoben hat.

Die Baugenehmigung enthält jedoch keine Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften. Eine Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots sind nicht ersichtlich. Insoweit wird nachfolgend nur kurz auf die Einwendungen eingegangen.

Dem Vorhaben stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen.

Das Vorhaben fügt sich städtebaulich, insbesondere mit seiner Höhe, nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB ein. Diese Vorschrift vermittelt grundsätzlich keinen Nachbarschutz und verletzt somit auch keine nachbarschützenden Vorschriften. Ein Abwehranspruch bzgl. eines evtl. fehlenden Einfügens kann damit nicht begründet werden.

Das in dem Begriff des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 BauGB verankerte Rücksichtnahmegebot wird durch das Vorhaben nicht verletzt. Durch die Genehmigung des Vorhabens ist eine Beeinträchtigung im Wege des Rücksichtnahmegebots nicht ersichtlich. Zudem werden bzgl. der Höhe auch keine evtl. Beeinträchtigungen benannt. Insoweit ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um keine beachtlichen Einwendungen handelt, da die Einwendungen nicht hinreichend substantiiert sind. D.h., dass aus den Einwendungen nicht ersichtlich wird, welche Rechtsgüter als gefährdet angesehen werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gem. der LBO zu den Grundstücken der Einwender eingehalten sind. Es ist höchstrichterlich entschieden, dass bei Einhaltung der (bauordnungsrechtlichen) Abstandsflächen eine Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht anzunehmen ist. Eine Beeinträchtigung ist auch im Wege des (bauplanungsrechtlichen) Rücksichtnahmegebots nicht ersichtlich, da für das Gebot der Rücksichtnahme insoweit grundsätzlich kein Raum mehr besteht. In Bezug auf eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften konkretisiert worden – eine andere Betrachtungsweise bzw. andere nachbarliche Belange sind nicht ersichtlich.

Bzgl. der Tierhaltung wurde von der Angrenzerin mitgeteilt, dass derzeit 15 Hühner und ein Hahn gehalten werden.

Gem. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung in einem Wohngebiet zulässig. Bei der angegebenen Anzahl an Tieren wird daher nicht von einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung ausgegangen.

Auch insoweit wird das Rücksichtnahmegebot durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auch durch die bereits bestehende Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen bestehen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, wonach die Geflügelhaltung als Verursacher von evtl. Immissionen auf dem Vorhabengrundstück die Grenze des dort Zumutbaren überschreiten sollte.

Im Übrigen wird ausdrücklich auf § 58 Abs. 3 LBO verwiesen, wonach die Baugenehmigung unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt wird.

Aufgrund der vorstehenden Sach- und Rechtslage war die Baugenehmigung zu erteilen.

IV. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der Stadt Leinfelden-Echterdingen mit Sitz in Leinfelden-Echterdingen, insbesondere beim Baurechtsamt, erhoben werden.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass ein etwaiger Widerspruch nach § 212a Baugesetzbuch keine aufschiebende Wirkung hat.

Ein Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung kann beim Verwaltungsgericht Stuttgart, Augustenstraße 5, 70178 Stuttgart, gestellt werden.