





**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Haldenweg" (§9 Abs.7 BauGB)
- Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Fläche für Tiefgarage bzw. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §23 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§16 Abs. 3 BauNVO)
- Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach (§16 Abs. 3 BauNVO)
- Festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü. NN (§9 Abs. 3 BauGB, §18 Abs. 1 BauNVO)
- Offene Bauweise (§9 Abs. 1 BauGB, §18 Abs. 1 BauNVO)
- Satteldach (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO) mit Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 Abs. 5 BauNVO) (Trauf-, First- und Bezugshöhen)
- Zulässige Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,4	
TH siehe Einschrieb	FH siehe Einschrieb
o	SD 30-40°

Landkreis Esslingen  
Gemeinde Neuffen  
Gemarkung Neuffen

Projekt  
**Einfacher Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Haldenweg" ENTWURF**

Planverfasser  
**MELBER & METZGER**  
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION  
Schlesierstraße 84 · 72622 Nürtingen  
FON +49 (0) 7022 503 38-0 · FAX -50  
ingenieure@melber-metzger.de

**EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN**

Projekt  
2023122

Dateiname  
230608\_2023122\_Haldenweg\_vw22.vwx

Projektleiter  
Dipl.-Ing.(FH)  
R. Metzger

Bearbeiter  
Dipl.Stadt- und Reg. Pl.  
T. Camilovic

Blattformat  
ISO A3

Maßstab  
1:500

**LANDKREIS: ESSLINGEN**  
**STADT: NEUFFEN**  
**GEMARKUNG: NEUFFEN**

## ENTWURF

### **Textteil zum einfachen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Haldenweg“**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil werden in der Originalfassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

#### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)**

##### **1.1 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

###### **1.1.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)**

entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit anrechenbaren Balkonen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,42 überschritten werden (§16 Abs.6 BauNVO).

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist mit Tiefgarage und erdüberdeckten Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig (§19 Abs.4 BauNVO)

###### **1.1.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Traufhöhen TH, gemessen zwischen festgelegter (unterer) Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf maximal 60% der Gebäudelänge überschritten werden. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und höchsten Punkt der Dachhaut, dürfen nicht überschritten werden.

###### **1.1.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

##### **1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch und dürfen durch unterirdische Bauteile überschritten werden (§9 Abs. 3 BauGB).

##### **1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäuden.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe auch Ziffer 1.2.3.1).

##### **1.4 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den im zeichnerischen Teil mit NA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

##### **1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO, §23 Abs.5 BauNVO)**

Tiefgaragen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit TG bezeichneten Flächen zugelassen werden.

Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. (§23 Abs.5 BauNVO).

## **2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

### **2.1 Dachform (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Dachform entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil.

Für Dachaufbauten, Querbauten und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.

### **2.2 Dachneigung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil.

Für Dachaufbauten, Querbauten und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigung zulässig.

## **3 Hinweise**

Auf fachtechnische Gesetze und anerkannte Regeln der Technik wie DIN-Normen z.B. zum Bodenschutz, Erdmassenausgleich, Artenschutz, Grundwasserschutz, Wasserrecht, Baugrund, Denkmalschutz wird hingewiesen.

Auf die Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 23.10.2023 von StadtLandFluss und die darin vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelung, zur Vogelfreundlichen Verglasung, zur Außenbeleuchtung und zur Vermeidung von Kleintierfallen wird hingewiesen.

Für jedes Bauvorhaben wird eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.

Es wird empfohlen den anstehenden Boden auf die Versickerungsfähigkeit hin zu überprüfen. Sollte eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich sein, so werden vor Einleitung in den Mischwasserkanal Rückhalteinrichtungen (z.B. Retentionszisterne, offene Mulden oder Dachbereiche mit Begrünung) zur Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Ableitung mit einem Volumen von 30 l je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche und einem Drosselabfluss von 10 l/s je ha empfohlen. Die Rückhalteinrichtungen können zusätzliches Volumen zur Regenwassernutzung enthalten. Befestigte Flächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden. Durch eine mindestens 50cm mächtige Erdschicht auf erdüberdeckten Anlagen kann die Wasserspeicherkapazität erhöht werden.

Auf die Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse bei privaten Grundstücksausfahrten wird hingewiesen.

Das Amt für Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen weist darauf hin, dass für den betroffenen Bereich von der Leitstelle für die Jahre 2017 bis 2022 mitgeteilt wurde, dass die Eintreffzeit für ein Hubrettungsfahrzeug für die Menschenrettung der Feuerwehr nicht eingehalten wurde. Dies ist bei der Herstellung des zweiten Rettungsweges zu beachten.

## **4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die bislang im Geltungsbereich gültigen Regelungen des Baulinienplan vom 05.03.1957 mit genehmigten Baulinien vom 24.03.1952 außer Kraft.

## 5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).