

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: STADT NEUFFEN
GEMARKUNG: NEUFFEN

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **„Stadtkern II – 2. Änderung“**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA1/WA2 = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs. 6 BauNVO).

WB = Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)

Ausnahmen nach §4a Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs. 6 BauNVO).

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3 BauNVO i.V. mit §19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe (siehe Ziffer 1.2.3) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.

1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

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

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

o = offene Bauweise

ED = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäude.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe auch Ziffer 1.2.2).

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB).

1.6 Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§12 Abs.6 und §23 Abs.5 BauNVO)

- 1.6.1 Im Bereich WA1 und WA2 können Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den mit Ga besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden. Teile von Tiefgaragen, die nicht vollständig erdüberdeckt sind können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den mit Tg besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.
- 1.6.2 Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 1.7.1 Wasserdurchlässigkeit:
Offene Stellplätze deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten und Zufahrten zu überdachten Stellplätzen, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzenden Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).
- 1.7.2 Unverschmutztes Regenwasser:
Es sind Anlagen (siehe hierzu auch Ziffer 2.7) zur Zwischenpufferung von unverschmutztem Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) mit Anschluss an den Regenwasserkanal herzustellen.
- 1.7.3 Dachflächen:
Dachflächen und Dachflächenanteile aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.
- 1.7.4 Begrünung Tiefgarage:
Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht überbaut sind, sind mit einer mindestens 0,60 m erdüberdeckenden Schicht herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

1.8 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Mind. 50% von Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auszuführen.

- 1.8.1 Fläche für Pflanzgebot:
Die im Lageplan eingetragenen Flächen für Pflanzgebot sind mit zweireihigen Hecken mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 1.8.2 Baumpflanzungen:
Je Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Obstbäume, die erhalten werden, können hierauf angerechnet werden.

1.9 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V mit Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

1.10 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.3 BauGB)

Höhenlage der Straße entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.11 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

1.12 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 0,8m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstriche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Die Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz oder Naturstein sind zulässig. Plattenverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform und –Neigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Dachform und Dachneigung beider Hälften von Doppelhäusern müssen identisch sein.

Die Dachdeckung von Satteldächern ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen in hellroten bis rotbraunen Farbtönen oder anthrazitfarben zulässig.

Darüber hinaus sind zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen und Wintergartenverglasungen zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind darüber hinaus mit extensiv begrüntem Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 5° zugelassen. Ausnahmsweise kann für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Bei Nebenanlagen nach §14 BauNVO können andere Dachformen und Materialien zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitte sind zugelassen.

Technische Aufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule auf den Dachflächen der Hauptgebäude dürfen im Rahmen der notwendigen Konstruktionshöhe auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Neigung der Dachfläche angepasst werden. Dies gilt nicht für Garagendächer und Dächer von Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach.

2.4 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungshöhe des 1. OG zu beschränken. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

2.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute und unbefestigte Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

2.6 Einfriedigungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze einzuhalten.

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einer Drosseleinrichtung mit einem Drosselabfluss von 0,1l/s je 100m² Dachfläche herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 5,0m³ je 100m² Dachfläche betragen. Das auf begrüntem Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Rückhaltezisterne angerechnet werden.

2.8 Stellplatzverpflichtung (§37 Abs. 1 LBO, §74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt:

- | | |
|--|-----------------|
| - Je Wohnung mit weniger als 80m ² Wohnfläche | 1,0 Stellplätze |
| - Je Wohnung mit mehr als 80m ² Wohnfläche | 2,0 Stellplätze |

3 Hinweise

- 3.1** Auf die Bestimmungen zum Artenschutz gemäß §44 BNatSchG wird verwiesen.
- 3.2** Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Einfriedigungen
 - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 3.3** Zisternen können neben dem in Ziffer 2.7 festgesetzten Rückhaltevolumen ein Brauchwasservolumen enthalten. Beim Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Eine Verbindung zwischen Trink- und Brauchwasserinstallation ist verboten. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (z.B. DIN 1988) sind zu beachten.
Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:
- Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)
 - DVGW-Arbeitsblatt W 555
- 3.4** Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen ist ab ca. 1,5m unter bestehendem Gelände mit Grundwasserzutritten zu rechnen. Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde – zu benachrichtigen. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.
Bauteile, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellt.
- 3.5** Gemäß §202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 3.6** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.
- 3.7** Die archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege weist darauf hin, dass der Planbereich das Kulturdenkmal „Merowingerzeitlicher Bestattungsplatz“ betrifft. Die genaue Ausdehnung ist jedoch nicht bekannt.
Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalschutzbehörde oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde 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.

Frühzeitige archäologische Voruntersuchungen im Vorfeld baulicher Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege werden empfohlen.

- 3.8** Für jedes Einzelbauwerk werden eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens empfohlen.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stadtkern II“, rechtskräftig seit 09.02.1996 außer Kraft.

5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: STADT NEUFFEN
GEMARKUNG: NEUFFEN

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Stadtkern II – 2. Änderung“**

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro MELBER&METZGER
(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)
Vermessung – Planung – Geoinformation
Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022/50338-0

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 09.10.2017/15.04.2019/06.08.2020

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projekt: 2016143

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB	am	24.10.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB und öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	27.10.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung §3 Abs.1 BauGB	vom	06.11.2017 bis 17.11.2017
Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB	am	10.05.2019
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom	20.05.2019 bis 21.06.2019
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am	20.10.2020
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am	30.10.2020

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Stadtkern II – 2. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 09.10.2017/15.04.2019/06.08.2020 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Stadt Neuffen vom 20.10.2020.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 09.10.2017/15.04.2019/06.08.2020.

Neuffen, 22.10.2020

gez. Matthias Bäcker -Bürgermeister-