

LANDKREIS: ESSLINGEN
STADT: NEUFFEN
GEMARKUNG: NEUFFEN

ENTWURF
für das ergänzende Verfahren

Einfacher Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Haldenweg“

Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Haldenweg“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1:500

PLANVERFASSER:



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, 10.10.2023/22.02.2024/15.05.2024/11.03.2026

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projekt: 2023122

VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|--|-----|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB | am | 24.10.2023 |
| Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB und Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB | am | 10.11.2023 |
| Veröffentlichung im Internet §3 Abs.2 BauGB | vom | 20.11.2023 bis 22.12.2023 |
| Erneute Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht §4a Abs.3 BauGB | am | 28.03.2024 |
| Erneute Veröffentlichung im Internet §4a Abs.3 BauGB | vom | 02.04.2024 bis 03.05.2024 |
| <u>Ergänzendes Verfahren nach §214 Abs.4 BauGB:</u> | | |
| Erneute Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht §4a Abs.3 BauGB | am | |
| Erneute Veröffentlichung im Internet §4a Abs.3 BauGB | vom | bis |
| Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB | am | |

Ausfertigung:

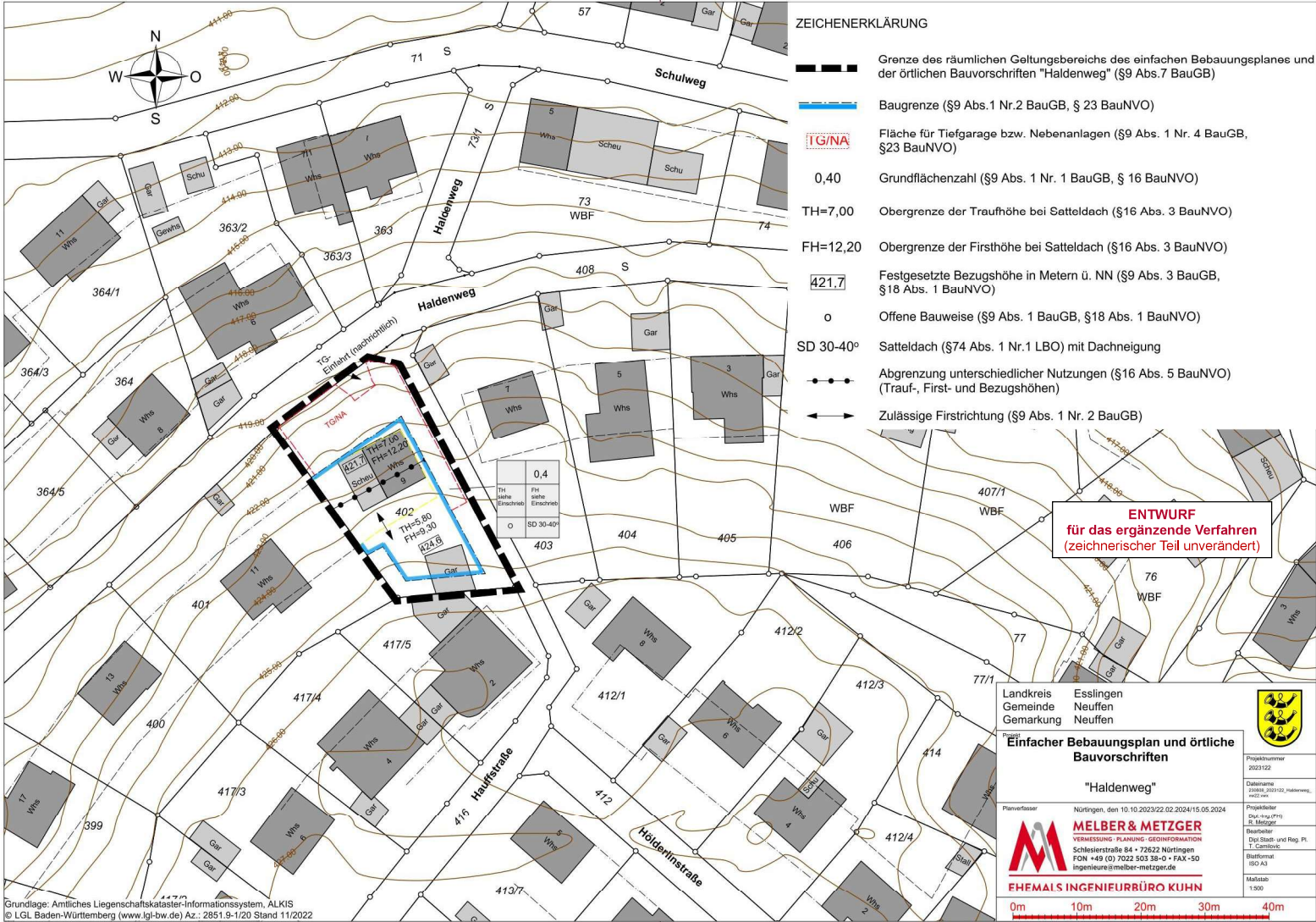
Der Verfahrensablauf für den Einfachen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Haldenweg“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Einfachen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 10.10.2023/22.02.2024/15.05.2024/11.03.2026 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Stadt Neuffen vom

.....
Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 10.10.2023/22.02.2024/11.03.2026.

Neuffen,

Bäcker -Bürgermeister-

**Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB am
mit rückwirkender Inkraftsetzung §214 Abs.4 BauGB, damit Inkrafttreten** am



- ZEICHNERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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)
 - 0,40** Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - TH=7,00** Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§16 Abs. 3 BauNVO)
 - FH=12,20** Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach (§16 Abs. 3 BauNVO)
 - 421.7** Festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü. NN (§9 Abs. 3 BauGB, §18 Abs. 1 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§9 Abs. 1 BauGB, §18 Abs. 1 BauNVO)
 - SD 30-40°** 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)

ENTWURF
für das ergänzende Verfahren
(zeichnerischer Teil unverändert)

| | |
|--|--|
| <p>Landkreis Esslingen Gemeinde Neuffen Gemarkung Neuffen</p> <p>Einfacher Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften</p> <p style="text-align: center;">"Haldenweg"</p> <p>Planverfasser: Nürtingen, den 10.10.2023/22.02.2024/15.05.2024</p> <p>MELBER & METZGER VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION Schlesierstraße 84 · 72622 Nürtingen FON +49 (0) 7022 503 38-0 · FAX -50 ingenieurs@mmlber-metzger.de</p> <p>FHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN</p> | <p>Projektnummer: 2023122</p> <p>Datum: 23.08.2023/22.02.2024/15.05.2024</p> <p>Planverfasser: Sch. (M. Pfl.) B. Metzger Bearbeiter: Dr. G. G. (und Reg. Pl.) T. Camillovic Baustandard: ISO A3 Maßstab: 1:500</p> <p style="text-align: center;">0m 10m 20m 30m 40m</p> |
|--|--|

Grundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem, ALKIS
© LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20 Stand 11/2022

LANDKREIS: ESSLINGEN
STADT: NEUFFEN
GEMARKUNG: NEUFFEN

ENTWURF
für das ergänzende Verfahren

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.

~~Ausnahmsweise kann die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit anrechenbaren Balkonen zugelassen werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,42. überschritten werden~~ (§16 Abs.6 BauNVO).

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist mit Tiefgaragen 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 Ausnahmsweise kann für Zwerchgiebel oder Querbauten auf maximal 60% der Gebäudelänge eine Überschreitung des Höchstmaßes der Traufhöhe (TH) zugelassen werden, maximal jedoch bis zur festgesetzten Firsthöhe (FH) überschritten werden~~ (§16 Abs.6 BauNVO).

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 (~~untere~~) 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-Querbauten~~ zulässig (siehe auch Ziffer 1.1.2.3.1).

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. ~~Außerhalb dieser Flächen können Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO als Gebäude zugelassen werden, wenn sie unterhalb der Erdoberfläche erstellt werden~~ (§9 Abs.3 BauGB).

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 m² 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.

Durch Aufkantung oder entsprechendes Gefälle ist sicherzustellen, dass den wasserdurchlässigen Flächen kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Fahrflächen) zufließen kann.

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 Gesetz vom ~~20.12.2023~~ **22.12.2025** (BGBl. 202**35** I Nr. **394348**).
- 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~~ **10.02.2026** (GBl. **2026** SNr. **47015**).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~14.06.2024~~ **12.08.2025** (BGBl. **2025** I SNr. **18029**).