

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

## *ENTWURF*

### **Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ebnet“**

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 festgesetzt:

#### **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/WA3 = Allgemeines Wohngebiet** (§4 BauNVO)

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO.

Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1 BauNVO können nur zugelassen werden, soweit es sich um Räume für Ferienwohnungen handelt (§13a Satz 2 BauNVO).

Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr. 2-5 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 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 BauNVO i.V. mit §20 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Untergeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.

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

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

###### **1.2.3.1 Traufhöhe TH:**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Traufhöhen TH, gemessen zwischen festgelegter (unterer) Bezugshöhe (siehe Ziffer 1.2.4) 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.

###### **1.2.3.2 Firsthöhe FH:**

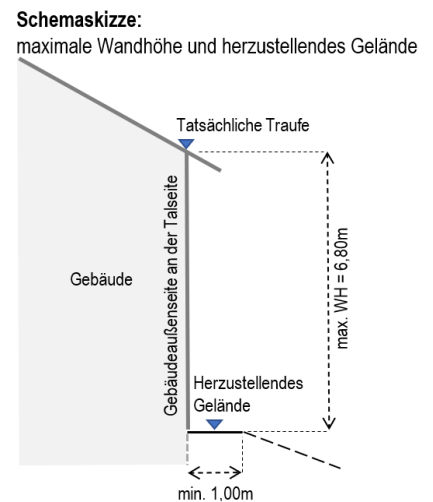
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgelegter (unterer) Bezugshöhe (siehe Ziffer 1.2.4) und höchsten Punkt der Dachhaut, dürfen nicht überschritten werden.

###### **1.2.4 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.

### 1.3 Höhenlage überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Wandhöhe) (§9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Geländes entlang der talseitigen Gebäudeaußenseiten im Bereich WA2 ist so herzustellen, dass die im zeichnerischen Teil eingetragene Wandhöhe WH, gemessen zwischen dem herzustellenden Gelände und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut nicht überschritten wird. Dieses Höchstmaß darf auf max. 1/3 der Gebäudelänge, nur durch eine nach 1.2.3.1 zulässige Traufhöhenüberschreitung durch Zwerchgiebel, bzw. Winkelbauten überschritten werden. Diese Festsetzung gilt für die Höhenlage des Geländes an den talseitigen Außenseiten bis zu einem Abstand von mind. 1,0m zu den talseitigen Gebäudeaußenseiten.



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

entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise: entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 18 m

### 1.5 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 Nebengebäude.

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

Bei Zeltdachgebäuden sind die Außenseiten des Gebäudes parallel, bzw. rechtwinklig zur zulässigen Firstrichtung zu erstellen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberirdisch und dürfen durch unterirdische Bauteile überschritten werden (§9 Abs. 3 BauGB).

### 1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO). Soweit es sich dabei um Gebäude handelt, kann je Baugrundstück und je angefangene 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Gebäude mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt von 20m<sup>3</sup> zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 5m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

### 1.8 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit Bauverbot gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten, Zugänge und offene Stellplätze sowie Einfriedungen (siehe hierzu auch Ziffer 2.6). Grundstückszufahrten, Zugänge und offene Stellplätze sind auf einer Länge von maximal 5m je angefangene 10m entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

## **1.9 Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §12 BauNVO, §23 Abs.5 BauNVO)**

1.9.1 Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den mit Ga besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden. Darüber hinaus können Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn ein Abstand von 5m zu öffentlichen Flächen eingehalten wird (§23 Abs.5 BauNVO).

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

## **1.10 Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**

Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude entsprechend Einschrieben im zeichnerischen Teil.

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

### 1.11.1 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).

### 1.11.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen:

Unbebauten und unbefestigte Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

### 1.11.3 Außenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. warmweiße LED-Beleuchtung) zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist durch geschlossene Leuchten so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird.

### 1.11.4 Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen:

Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen.

## **1.12 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

### 1.12.1 Baumpflanzungen:

Je angefangene 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestehende heimische und standortgerechte Laubbäume, können hierauf angerechnet werden.

1.12.2 Die nicht mit zulässigen Grundstückszufahrten, Zugängen und offenen Stellplätzen belegten Flächen der Bauverbotsfläche nach Ziffer 1.8 sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen locker zu bepflanzen.

## **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.

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

Dachform- und Dachneigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

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 extensiv begrüntem 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)**

Technische Aufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikenelemente 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.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf Hauptgebäuden bei Dächern mit einer Dachneigung ab 30° mit folgenden Maßgaben zugelassen:

2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3.2 folgende Abstände sind mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten einzuhalten:

- zur Giebelwand: mind. 1,00m
- zur traufseitigen Außenwand: mind. 0,30m (senkrecht gemessen),
- zum First: mind. 0,40m (senkrecht gemessen)
- zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten: mind. 1,00m.

2.3.3 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

2.3.4 Die Dachaufbauten eines Gebäudes und beider Hälften eines Doppelhauses müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaupe) aufweisen.

### **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)**

Unbebauten und unbefestigte Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

## 2.6 Einfriedungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen in einem Mindestabstand von 0,50 m unter folgenden Maßgaben zulässig:

- Lebende Einfriedungen wie freiwachsende Hecken und Schnitthecken mit einer Höhe von max. 1,8m,
- Zäune bis 1,0m Höhe,
- Mauern als Stützmauern bis 0,5m Höhe

## 2.7 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 <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,0 Stellplätze |
| - Je Wohnung mit mehr als 80m <sup>2</sup> Wohnfläche    | 2,0 Stellplätze |

## 2.8 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 geeignete Rückhalteinrichtung (z.B. Retentionszisterne) mit einer Drosseleinrichtung mit 0,1 l/s je 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Rückhalteinrichtung muss mindestens 3,0m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Das auf begrünten Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Anlage angerechnet werden.

# 3 Hinweise

- 3.1** Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet, eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht vollständig ausgenutzt werden kann.
- 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** Die in Ziffer 2.8 festgesetzten Anlagen zur Regenwasserrückhaltung können zusätzliches Volumen zur Brauchwassernutzung enthalten. Bei der 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** Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von StadtLandFluss vom 10.10.2022 wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsarbeiten, Gebäudeabbrüche und Sanierungsmaßnahmen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen durchzuführen sind. Unter fachgutachterlicher Begleitung kann von den ge-

nannten Zeiten abgewichen werden, sofern hier keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen. Vor Beginn von Baumaßnahmen kann eine Artenschutzprüfung erforderlich werden.

- 3.5** 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.
- 3.6** Auf die Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) wird hingewiesen.
- 3.7** 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.
- 3.8** 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.
- 3.9** Auf die Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB für Masten der Beleuchtungseinrichtungen, Kennzeichen oder Hinweisschilder für die Straßen auf den privaten Baugrundstücken wird hingewiesen.
- 3.10** 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.
- 3.11** Für jedes Bauvorhaben wird eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen ist, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Außerdem ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

#### **4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt die bislang im Geltungsbereich gültige Abrundungssatzung „Ebnet“ 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 20.07.2022 (BGBl. I S.1353).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).
- 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 Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Ebnet“**

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, 06.04.2022/10.10.2022

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projekt: 2021152

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB	am	22.06.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB	am	02.07.2021
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	06.05.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung §3 Abs.1 BauGB	vom	16.05.2022 bis 27.05.2022
Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB		am
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom	bis
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB		am
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB</b>	<b>am</b>	

Ausfertigung:

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

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom .....

Neuffen,

Matthias Bäcker -Bürgermeister-