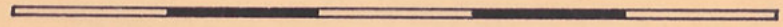
Kreis: Esslingen
Gemeinde: Neckartenzlingen
Gemarkung: Neckartenzlingen

BEBAUUNGSPLAN

" Oberer Rotenbach "



M 1 / 500

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß: (§ 2 (1) BauGB)

vom 13.02.1996 öffentliche Bekanntmachung am 23.02.1996 und am 01.03.1996

Beteiligung der Bürger: (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 26.02.1996 bis 29.03.1996 und am 14.03.1996 und am 21.03.1996

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 (1) BauGB)

vom 10.10.1996 bis 11.11.1996

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 21.01.1997
Öffentlich ausgelegt vom 16.06.1997 bis 16.07.1997
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 06.06.1997

und beschlossen am 10.03.1997
Öffentlich ausgelegt vom 06.04.1998 bis 21.04.1998
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 27.03.1998

Als Satzung (§ 10 (1) BauGB und § 74 LBO)

vom Gemeinderat beschlossen am 21.04.1998

In Kraft getreten: (§ 10 (3) BauGB)

am 30.04.1998 durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im GVV Neckartenzlingen

Gefertigt:
Stuttgart, den 02.07.1996 / 21.01.1997 / 10.03.1998

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Heusteigstraße 28 · 70180 Stuttgart
Telefon 0711/21001-0 · Fax 0711/21001-11

Aufgestellt:
Neckartenzlingen, den 11/05/98

GEMEINDE NECKARTENZLINGEN 2 KREIS ESSLINGEN

Ausgefertigt:

Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteil war Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates. Die Begründung war beigefügt.

Neckartenzlingen, den 11. 05. 98

Bürgermeister

GEMEINDE NECKARTENZLINGEN 2 KREIS ESSLINGEN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplanentwurf **" Oberer Rotenbach "** vom 10. 03. 1998

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (**Planz VO**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (**LBO**) vom 8. 08. 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 15. 12. 1997 (GBl S. 521).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

   Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

   In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.
   Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 **Grundflächenzahl, Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.2 **Höhe baulicher Anlagen (HbA)** (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstückflächen)

a. **Traufhöhen** (**TH**)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe ist am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut zu messen.

TH = Traufhöhen über dem Mittel des bestehenden natürlichen Geländes an der Talseite des Hauptbaukörpers.

b. **Firsthöhen** (**FH**)

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen. (z. B. First) der Satteldächer.

FH = Firsthöhen über dem Mittel des bestehenden natürlichen Geländes an der Talseite des Hauptbaukörpers.

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

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ab, als die Gebäudelänge auf maximal 20 m begrenzt ist.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

Die Baugrenzen gelten nur für oberirdische Gebäude.

5. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

6. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - (siehe Festlegung im Lageplan) -

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

7. **Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Grünanlage

Die ausgewiesenen Grünflächen dienen als Grünanlagen. Innerhalb ihrer Flächen dürfen Fußwege zum Begehen dieser Flächen angelegt und Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.

8. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

lr = Die ausgewiesenen Flächen des Leitungsrechtes dienen der Gemeinde Neckartenzlingen zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und sind entsprechend zu belasten.
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

9. **Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

9.1 **Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebote für Einzelbäume

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

9.2 **Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.

10. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

11. **Höhenlage der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen der Baugrundstücke zur Geländegestaltung sind nicht zulässig (wegen der geologischen Baugrundverhältnisse und zur Erhaltung der Topographie).

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Gestaltungsvorschriften

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

1.1.1 Dachgestaltung

a. **Dachform, Dachneigung (DF, DN)**
(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

Hauptgebäude:

SD = Es sind Satteldächer und versetzte Satteldächer mit einem vertikalen Versatz von max. 1,2 m zulässig.
Andere Dachformen auf Gebäudeteilen wie Erkern und Vordächern sind zugelassen.

Garagen:

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

b. **Dachdeckung**

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung in naturrotem oder rotbraunem sowie Betondachstein in rotbraunem Farbton zugelassen.
Die Installation von Systemen zu Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

c. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zugelassen.

Dachgauben sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß geneigt in der Dachfläche gemessen mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 1 / 3 der dazugehörenden Dachfläche betragen.
- der Abstand der der Dacheinschnitte von der Giebelseite muß mindestens 1,0 m betragen.

d. **Dachvorsprünge**

Die Dachvorsprünge des Hauptbaukörpers müssen mindestens 0,3 m betragen.

1.1.2 Fassadengestaltung

Verkleidung:
Die Außenwände der Gebäude sind, soweit sie in Mauerwerk erstellt sind, zu verputzen oder in Holz zu verkleiden..
Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden.
Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

1.1.3 Gebäudetiefe

GT = Die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers ist auf 12,0 m als Höchstmaß beschränkt.

1.3 **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis zu einem Abstand von 2, 0 m tote Einfriedigungen (aus Beton, Mauerwerk u.ä.) nur mit einer Höhe bis maximal 0,3 m über der Verkehrsfläche erstellt werden.

1.4 **Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

1.5 **Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

2. **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgesetzt:
- für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 geeignete Stellplätze herzustellen.
- für Gebäude mit mehr als einer Wohnung sind pro Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 35 m² mindestens 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen.
- für Gebäude mit mehr als einer Wohnung gilt für eine Wohnung mit einer Wohnfläche bis zu 35 m² die Regelung nach § 37 LBO.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung wegen des anstehenden Knollenmergels besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hangrutschungen erforderlich sind.

IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.
Dies gilt auch für Maßnahmen der Hangentwässerung. Die erforderlichen Pläne und Beschreibungen der Maßnahmen sowie der Antrag sind 4 fach bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes einzureichen.

2. Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

3. Baugrund
Der Baugrund innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist wegen des anstehenden Knollenmergels rutschgefährdet und besitzt eine mäßige Tragfähigkeit, so daß besondere Maßnahmen bei der Baudurchführung und ihrer Sicherung zu beachten sind.
Für Hochbaumaßnahmen sind objektbezogene ingenieurgeologische Untersuchungen erforderlich. Auf das ingenieurgeologische Gutachten des Büros für Geologie und Umweltfragen vom 16. 01. 1997 wird verwiesen.

4. Denkmalschutz
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden.
Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

5. Pflichten des Eigentümers: (§ 126 Abs. 1 BauGB)
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

6. Altlasten
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" wird verwiesen.

6. Energiegewinnung
Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht.
Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

7. Dachflächenwasser
Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

8. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	**Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

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

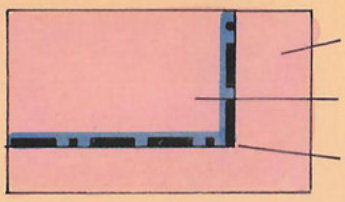
Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4	Grundflächenzahl (**GRZ**) (§ 19 BauNVO)
HbA	Höhe baulicher Anlagen (**HbA**) (§§ 16 u. 18 BauNVO)
TH	- Traufhöhe als Höchstmaß
FH	- Firsthöhe als Höchstmaß

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

a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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



nicht überbaubare Grundstücksflächen

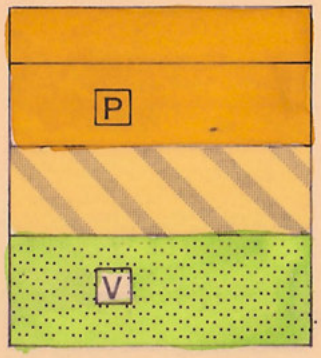
überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Feldweg

öffentliche Parkplätze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmug
- Mischverkehrsfläche

Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
(§ 127 Abs. 2 BauGB)

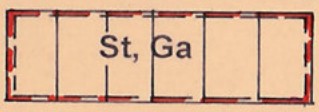
Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan -

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

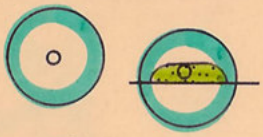
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sowie



Stellplätze und Garagen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume sowie Bauminsel

Pflanzbindung für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

DF	Dachform
SD	Satteldach
DN	Dachneigung
GT	Gebäudetiefe

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
GRZ	-
Bauweise GT	DF, DN

Hauptversorgungsleitungen :

——·——·——·—— unterirdische Leitungen oder Anlagen (Kanal)

Allgemeine Planzeichen:

430	Höhenlinie ü. NN
357,60 (357,6)	Höhe geplant / gemessen
≤	kleiner gleich (Höchstmaß)
	bestehende Gebäude