



Gemeinde  
Neckartenzlingen

## **Bebauungsplan: " Kühstelle ", 1. Änderung – Teilbereich Flst. 2486**

**M = 1 : 500**

Gefertigt: Neckartenzlingen, den 30.10.2003  
Ortsbauamt

Der Gemeinderat hat am 08.10.2002 gem. § 2 des Baugesetzbuches die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 18.07.2003 im Amtsblatt Nr. 29 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte am 18.06.2002 bis einschließlich 31.07.2002

Der Bebauungsplanentwurf - bestehend aus Lageplan mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften - in der Fassung vom 12.07.2003 wurde am 22.07.2003 vom Gemeinderat anerkannt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen.

Der Bebauungsplan - bestehend aus Lageplan mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften - hat nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.08.2003 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.08.2003 bis einschließlich 12.09.2003 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan - bestehend aus Lageplan mit zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen - wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 25.11.2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO wurden gem. §10 des Baugesetzbuches am 25.11.2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Neckartenzlingen, den 27.11.2003

Bürgermeisteramt

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Der zeichnerische und textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.11.2003 überein.

Neckartenzlingen, den 27.11.2003

Bürgermeisteramt

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 25.11.2003 überein.

Neckartenzlingen, den 27.11.2003

Bürgermeisteramt

Bürgermeister

Die Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches ist am 28.11.2003 im Amtsblatt Nr. 48 erfolgt.

Neckartenzlingen, den 01.12.2003

Bürgermeisteramt

Bürgermeister

# TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902) und das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 16.01.98 (BGBl. I, S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung BauNVO**) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- Die **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzVO 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen ( BauGB, BauNVO )

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

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 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 ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans und somit zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(Hinweis: Beschränkung der Zahl der Wohnungen siehe Textteil I Nr. 6).

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

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

#### a) Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

#### b) Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

TH = 5,00 m Traufhöhen über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

#### c) Firsthöhen (FH)

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

FH = 7,00 m Firsthöhen über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

#### **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zuzulassen.

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

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf dem gesamten Grundstück zugelassen. Ein Ab- rücken von 0,50 m von der Straßenverkehrsfläche ist bei einer Garage und einem Carport jedoch erforderlich.

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

Im Baugebiet WA ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude – **max. 2 Wo** - (je Einzelhaus oder je Doppelhaus) beschränkt.

#### **7 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

Die festgelegte Mischverkehrsfläche dient dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und kann zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

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

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Neckartenzlingen zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen. Die Fläche des Leitungsrechts ist entsprechend zu belasten.

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

Die vorhandene Gehölzpflanzung ist zu ergänzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die im Plan dargestellten Einzelbäume (einheimische Laubbäume) sind vom Eigentümer zu pflanzen.

#### **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), dürfen 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 0,3 m zu dulden.

#### **11 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Bruttorauminhalt bis zu 25 m<sup>3</sup> zugelassen. Pro Baugrundstück ist nur ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.

## **II. Kennzeichnungen ( § 9 Abs. 5 BauGB )**

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

## **III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Entwässerung**

Die Abführung bzw. Beseitigung des Niederschlags- und Abwassers ist für diese Vorhaben, so auszuführen, dass die unterliegenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

### **2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bundesbodenschutzgesetze (BBodSchG, BodSchG BW), insbesondere auf § 4 wird verwiesen.

### **3 Denkmalschutz – Bodenfunde –**

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. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

- 4 **Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)**  
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
- 5 **Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten**  
Bodenbelastungen sind bekannt. Sollte daher bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich mit der Gemeinde oder dem Landratsamt Esslingen Kontakt aufzunehmen.  
Bei einer Wohnbebauung sind folgende Punkte einzuhalten:
- Ausführung von Untergeschossräumen nach den anerkannten Regeln der Technik.
  - Ausführung der Bodenplatten und Seitenwände der einzelnen Untergeschosse aus Stahlbeton mit dichtem Gefüge und entsprechend der geltenden DIN eingestellten Wasserzementwertes.
  - Dauerhaft dichte Ausführung von Dehn- und Arbeitsfugen, Rohr- und Lüftungsdurchführungen im Untergeschoss.
  - Geschlossene Stahlbetonfußbodenplatte für den Fall, dass Keller mit Naturböden geplant sind, um Gaswegsamkeiten in das Gebäude zu verhindern.
  - Aus Vorsorgegründen hat im Außenbereich (Garten-, Gemüsebeet- und Kinderspielflächen) ein Bodenaustausch von 0,40 m zu erfolgen.
  - Sämtliche Tiefbaumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten, damit belastetes Bodenmaterial separiert und ggf. getrennt entsorgt werden kann.
  - Ein Wiedereinbau von belastetem Bodenaushub ist nicht zulässig.
  - Eine Entwässerung im modifizierten System ist nicht zulässig.
- 6 **Baugrund**  
Im Untergrund des Plangebiets steht Auffüllmaterial an. Das Auffüllmaterial neigt zu Setzungen, so dass Sicherheitsmaßnahmen bei Erdarbeiten zu treffen sind.
- 7 **Energiegewinnung**  
Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht.  
Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- 8 **Leitungsrecht**  
Die mit einem Leitungsrecht dargestellte Fläche darf nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger bebaut, bepflanzt und sonst genutzt werden. Das gilt auch für eine Veränderung des bestehenden Geländes.

## I. 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)**

(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone)

###### **Hauptgebäude:**

**DF =** Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 5° bis max. 35° zulässig.  
Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

###### **Doppelhäuser und Hausgruppen:**

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

**Garagen:** Garagen sind nur mit geneigten Dachflächen oder mit einem begrüntem Flachdach zu erstellen.

###### b) **Dachdeckung**

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedeckten Farbtönen zugelassen.  
Begrünte Dachflächen und die Errichtung von Solaranlagen sind zulässig.

Bei **Doppelhäusern und Hausgruppen** sind die Art und die Farbe der Dachdeckung einheitlich auszuführen.

## c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

**Dachgauben (Dachaufbauten)** sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben und Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- zwischen den einzelnen Dachgauben muss mindestens ein Abstand von 2,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

**Dacheinschnitte** sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte und Dachaufbauten einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite muss mindestens 1,0 m betragen.
- zwischen den einzelnen Dacheinschnitten muss mindestens ein Abstand von 2,0 m erhalten bleiben.
- die Oberkante des Dacheinschnittes muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

### 1.1.2 Fassadengestaltung (Verkleidung)

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zugelassen.

**Doppelhäuser** sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

### 1.1.3 Gestaltung der Stellplätze

Offene private Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

## 1.2 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einem Abstand von 1,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie tote Einfriedigungen als Mauern nicht zugelassen.

## 1.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

# II. Hinweise

## 1 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

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

## 2 Dachflächenwasser

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

Eine Nutzung des Niederschlagswassers in Gebäuden erfordert aus hygienischen und gesundheitsvorsorglichen Gründen eine Aufbereitung und fachgerechte Installation.

Der Überlauf der Zisternen ist unbedingt an den Mischwasserkanal anzuschließen, da eine Versickerung zu vermeiden ist.

## 3 Altablagerungen

Unter Einhaltung folgender Punkte ist eine Wohnbebauung ohne gesundheitliche Risiken möglich:

- Ausführung von Untergeschossräumen nach den anerkannten Regeln der Technik
- Ausführung der Bodenplatten und Seitenwände der einzelnen Untergeschosse aus Stahlbeton mit dichtem Gefüge und entsprechend der geltenden DIN eingestellten Wasserzementwertes.
- Dauerhaft dichte Ausführung von Dehn- und Arbeitsfugen, Rohr- und Lüftungsdurchführungen im Untergeschoss.
- Geschlossene Stahlbetonfußbodenplatte für den Fall, dass Keller mit Naturböden geplant sind, um Gaswegsamkeiten in das Gebäude zu verhindern.

# Planzeichen

nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO und PlanzV 90

## Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11-BauNVO )



max 2Wo

Allgemeines Wohngebiet ( WA ) ( § 4 BauNVO )

max. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude ( § 9 (1) 6 BauGB )  
Einzelhaus ( **E** ) 2 / Doppelhaus ( **D** ) 1 je Haushälfte = insges. 2

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

0,4

Grundflächenzahl ( GRZ ) als Höchstmaß

H = T/F

Höhen  
max. Traufhöhe = 5,0 m , max. Firsthöhe = 7,0 m

## Bauweise ( § 9 (1) 2 BauGB , §§ 22 BauNVO )

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

## Grundstücksfläche, Baugrenze ( § 9 (1) 2 BauGB , §§ 23 BauNVO )



überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze ( § 23 (3) BauNVO )

## Verkehrsflächen ( § 9 (1) 11 BauGB )



befahrbarer Wohnweg gemischt genutzte Verkehrsfläche, ohne Trennung der Verkehrsarten

## Pflanzgebote und Pflanzbindungen ( § 9 (1) 25 BauGB )



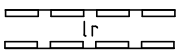
Pflanzgebot für Einzelbäume

## Plangebiet ( § 9 (7) BauGB )

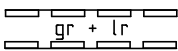


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Sonstige Festsetzungen



mit einem Leitungsrecht belastete Fläche ( § 9 (1) 21 BauGB )  
zugunsten der Gemeinde für eine Abwasserleitung und Wasserleitung



mit einem Gehrecht- u. Leitungsrecht belastete Fläche ( § 9 (1) 21 BauGB )  
zugunsten der Gemeinde

## Sonstige Darstellungen und Festsetzungen ( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO )

DF=.....

Dachform ( DF ) : SD = Satteldach, WD = Walmdach,

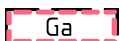
FD = Flachdach (nur für Garagen) mit extensiver Begrünung

DN=5-35°

Dachneigung : DN = 5 - 35°

EFH=

vorgeschl. Lage der Wohngebäude mit der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe in m üNN



vorgeschl. Lage der Garagen

-----

geplante Grundstücksgrenze

## Hinweis

In Ergänzung der Planzeichen gelten die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan