Kreis: Neckarburg
Gemeinde: Neckartenzlingen
Gemarkung: Neckartenzlingen

BEBAUUNGSPLAN

" Bei der Neckarburg, 2. Änderung"

M 1/500

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß: (§ 2 Abs. (1) BauGB)

vom 02.03.1993 öffentliche Bekanntmachung am

Beteiligung der Bürger: (§ 3 (1) BauGB)
nach § 2 (2) WoBauErlG nicht erforderlich

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 (1) BauGB)
Beteiligung nach § 3 (2) BauGB u. § 2 (2) WoBauErlG

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 08.06.1993

Öffentlich ausgelegt vom 05.07.1993 bis 06.08.1993
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 18.06.1993 sowie 02.07.1993 (Berichtigung)

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 73 LBO)

vom Gemeinderat beschlossen am 07.09.1993

Anzeige bzw. Genehmigung (§ 11 BauGB) beim Landratsamt Esslingen
nach § 2 (6) WoBauErlG nicht erforderlich
Vorlagebericht vom
Erlaß vom Nr.

In Kraft getreten: (§ 12 BauGB)

durch amtliche Bekanntmachung am 17.9.93

Gefertigt:
Stuttgart, den 08.06.1993/07.09.1993

Dipl.-Ing. Alfred Hils
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Heusteigstr. 28 · 7000 Stuttgart 1
Tel. 0711/2364486 · Fax 0711/2369489

i.V.

Aufgestellt:
Neckartenzlingen, den 17.9.93

Ausgefertigt:

Der Verfahrensablauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteil war Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates

Neckartenzlingen, den 17.9.93

Klaus Rau
Bürgermeister

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " Bei der Neckarburg, 2. Änderung "

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.
(Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan " Bei der Neckarburg ")

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
  zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz
  vom 22. 04. 1993
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
  zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz
  vom 22. 04. 1993
- die Planzeichenverordnung (Planz VO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983
  zuletzt geändert am 17. 12. 1990

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)

   Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
   In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 -5 BauNVO zugelassen.
   Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
   Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 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 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

2.3 Zahl der Vollgeschosse (z) (§§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt.

Ausnahme: Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann um ein Vollgeschoß erhöht werden, wenn bei Einhaltung der Traufhöhe durch die Nutzung und den Ausbau im Dachraum ein weiteres Vollgeschoß entsteht.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe auch Textteil Nr. I. 8)

Traufhöhen (TH)
Die Traufhöhe darf von der zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) aus gemessen maximal 7,0 m betragen.

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 20,0 m begrenzt ist.

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

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

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.
Ein senkrecht zu dieser Hauptfirstrichtung verlaufender Nebenfirst in der zur Straße " Neckarburg"abgewandten Richtung ist zugelassen, wenn die Länge dieses Nebenfirstes weniger als 1/3 der Länge des Hauptfirstes beträgt.
Im übrigen sind Zwerchgiebel zulässig, wenn sie nicht über die Hauptfassade vortreten.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Offene Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich in den festgesetzten und mit "St" bezeichneten Flächen zugelassen, wobei innerhalb dieser Flächen von der Gesamtlänge entlang der betreffenden Grundstücksgrenze nur eine anteilige Länge von höchstens 60 % mit Stellplätzen in Anspruch genommen sein darf.
In der mit der Festlegung "keine Ga u. St. sowie Nebenanlagen zulässig" abgegrenzten bzw. bezeichneten Fläche sind keine Garagen und Stellplätze zugelassen.

7. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 § BauGB, 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

7.1 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 2 m abweichen.

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

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die Pflanzbindung dient der Erhaltung des festgesetzten Einzelbaumes.

Bindung von Gewässern.

Die Gewässerbindung dient der Erhaltung des offenen Gerinnes (Grabens) als Abfluß des anfallenden Hangwassers.

8. Höhenlage der Baugrundstücke und der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

a. Festgesetzte Geländeoberfläche
Die Baugrundstücke dürfen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m über dem bestehenden Gelände mit Erdmaterial aufgefüllt werden.
Dieses aufgefüllte Gelände ist gegen das angrenzende bestehende Gelände sowie die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzuschütten und gilt als festgelegtes Gelände im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO.

b. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf an der Bergseite (Nordwestseite) maximal 0,2 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen.

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

Böschungen, 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.

10. Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs.5 BauNVO)

In der mit der Festlegung " keine Ga u. St sowie Nebenanlagen zulässig " abgegrenzten bzw. bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich solcher für die Kleintierhaltung nicht zulässig. Kinderspielplätze mit Spielgeräten sind zugelassen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung
(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

a. Hauptgebäude:

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 50° zulässig.
Ausnahmsweise können versetzte Satteldächer mit einem vertikalen Versatz von max. 1,2 m sowie abgewalmte Satteldächer zugelassen werden.

b. Garagen:
Garagen sind entweder mit Satteldächern oder mit begrünten Flachdächern herzustellen.

1.2 Dachdeckung
Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung oder Betondachstein in den Farben naturrot oder rotbraun zugelassen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

a. Dachaufbauten:
Dachgauben sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- ihre Breite darf höchstens 3,0 m betragen
- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf höchstens 1/3 der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,5 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. (vertikaler Abstand)
- ihr Abstand von der Traufe muß mindestens 3 Ziegelreihen betragen.

b. Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
- die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte darf höchstens 1/3 der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,5 m betragen.
- Die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach auszuführen, sofern nicht ein Balkon vorgelagert ist.

1.4 Dachfenster

Liegende Dachfenster sind an den zu den Straßenfronten gerichteten Seiten (Südwestseite) der Gebäude nur einer maximalen Größe von 0,75 m² zulässig.
Dabeidarf ihr Flächenanteil an der jeweiligen Dachfläche höchstens 3% betragen.
Die einzelnen Dachflächenfenster müssen untereinander mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadengestaltung

Verkleidung:
Die Vekleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

3. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.
Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.
Werbeanlagen mit integrierter Beleuchtung sowie mit wechseldem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
Eine indirekte Anstrahlung der Werbeanlagen ist zugelassen.

4. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk oder Fernsehantenne zulässig.

5. Einfriedigungen (§73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

a. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und entlang der Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit.
Tote Einfriedigungen sind nicht zugelassen.
Dies gilt bis zu einem Abstand von 5,0 m, gemessen von der Fahrbahn- /Gehweghinterkante.

b. Gegenüber den Baugrundstücken.
Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem bestehenden Gelände sind nur auf einer Länge von max. 5,0 m zugelassen.
Im übrigen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über dem bestehenden Gelände zugelassen.

6. Beschränkung der Gebäudetiefe (§ 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

GT = Die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers ist auf 12.0 m als Höchstmaß beschränkt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Sofern von einer Baumaßnahme Grundwasser erschlossen wird, ist neben dem Bauge - nehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2. 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 Denkmal- schutzgesetz)

Das eingetragene Kulturdenkmal " Neckarburg "
von besonderer Bedeutung grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Bauliche Anlagen in der Umgebung (Geltungsbereich des Bebauungsplanes)
dieses Kulturdenkmales dürfen - soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind - nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. (§ 15 Abs. 3 i. V. m. § 12 Denkmalschutzgesetz)

3. Pflichten des Eigentümers: (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von
Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuch- tung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie
Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grund- stück zu dulden.

4. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

5. Energiegewinnung

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

6. Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit des Baugrundes wird eine ingenieur- geologische Beratung empfohlen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen, 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)

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

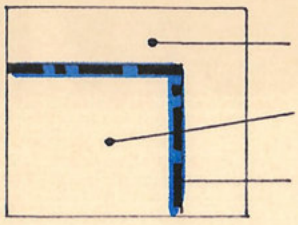
Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 u. 20 BauNVO i.V. mit § 2 LBO) - als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

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, § 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
mit Nebenfirstrichtung

Bindung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

offener Graben

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

Stellplätze(siehe Textteil Nr.I 6)

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

Pflanzgebot für Einzelbäume

Pflanzbindung für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

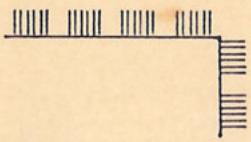
DF	Dachform
SD	Satteldach
DN	Dachneigung
GT	Gebäudetiefe

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z, HbA
GRZ	GFZ
Bauweise	DF, DN

Nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete:



Umgrenzungen der Schutzgebiete

(L) Landschaftsschutzgebiet

Denkmalschutz:

[D] Kulturdenkmale besonderer Bedeutung (§ 12 Denkmalschutzgesetz)

[D] Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Denkmalschutzgesetz)

Allgemeine Planzeichen:

(431,67)	gemessene Höhen ü. NN
≦	kleiner gleich (Höchstmaß)

Bezugsplan

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bei der Neckarburg"

Aufhebung des Bebauungsplanes "Bei der Neckarburg" für den dargestellten Bereich