

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: NECKARTENZLINGEN
GEMARKUNG: NECKARTENZLINGEN

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auwiesen - Erweiterung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach §13b BauGB.

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil sind in der rechtskräftigen Fassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen nach §4 Abs. 3 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, i.V. mit §19 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).

TH: Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe 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.

FH: Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

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

o = offene Bauweise

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht jedoch bei Garagen und Nebengebäuden. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.2).

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB).

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

Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen.

1.7 Grünflächen, private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Spielgeräte und Zuwegungen.

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

1.8.1 Wasserdurchlässigkeit

Offene Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und durch Aufkantungen gegenüber Straßen abzugrenzen.

1.8.2 Regenwasserableitung:

Der Regenwasserablauf von Flächen auf denen unverschmutztes Regenwasser anfällt (z.B. Dachflächen) ist an die südwestlich des Planbereiches verlaufende Flutmulde der Erms anzuschließen.

1.8.3 Beleuchtung:

Zur Verringerung von Lichtemissionen sind UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie LED-Beleuchtung zu verwenden (z.B. warmweiße LEDs bis max. 3.000 Kelvin, möglichst niedrige Anbringung der Lichtquelle, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper).

1.9 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.9.1 Fläche für Pflanzgebot, pfg:

Die im Lageplan eingetragene Fläche pfg ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB).

Pflanzliste:

Acer campestre (Feld-Ahorn), Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix viminalis (Korb-Weide), Salix caprea (Sal-Weide), Salix alba (Silber-Weide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Rhamnus catharticus (Faulbaum)

1.9.2 Pflanzgebot für Baumpflanzungen:

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

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

Die im zeichnerischen Teil dargestellten bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Flächen für Leitungsrecht, bzw. Geh- und Fahrrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

LR: Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Neckartenzlingen zur unterirdischen Führung eines Mischwasserkanales.

GFR: Fläche für Geh- und Fahrrecht,

- zugunsten der Gemeinde Neckartenzlingen zur Unterhaltung und Pflege der Flutmulde,
- zugunsten der Grundstückseigentümer der Flurstücke im direkten südlichen und südwestlichen Anschluss an den Planbereich und der Flurstücke zwischen Flutmulde und Erms.

1.12 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Sichtfeld:

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen mit der Bezeichnung „Sichtfeld“ sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 0,8m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.

Gewässerrand:

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen mit der Bezeichnung „Gewässerrand“ sind von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten.

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.

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

Dachform und Dachneigung:

entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-20°

Dachdeckung:

Dachdeckung von Satteldächern mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Mauern sind nur als Stützmauern zulässig.

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 (z. B. können Baugrenzen nach Berücksichtigung der Abstandsflächen eventuell nicht voll ausgeschöpft werden).

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 Für jedes Bauvorhaben werden im Einzelfall eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.

Das Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau weist auf folgendes hin:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen.

3.4 Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, 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. Bauteile die im Grundwasserschwankungsbereich liegen sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

- 3.5** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb soweit möglich freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- 3.6** 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. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.
- 3.7** Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG wird verwiesen. Auf die in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, soweit sie aus rechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können wird hingewiesen.
- Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal innerhalb der Plangebiete zu begrenzen, um Beeinträchtigungen der an die Planbereiche angrenzenden Lebensräume des Teichfroschs, von Vögeln und des Nachtkerzenschwärmers zu verhindern.
 - Falls die Bauarbeiten in der Zeit von März bis Oktober erfolgen sollten, sind die Fundstellen des Teichfroschs und des Nachtkerzenschwärmers in der Flutmulde mittels Folienzaun gegenüber den Baumaßnahmen abzuschirmen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölz- und Baumfällarbeiten entsprechend den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nur zwischen 01.Oktober und 28.Februar durchzuführen sind.
 - Anbringen von vier Nisthilfen für die Blaumeise in Bäumen der Umgebung vor dem Eingriff und deren regelmäßige Überprüfung (Monitoring)
 - Je zwei Nisthilfen für Bachstelze und Hausrotschwanz an bestehenden Gebäuden in der Umgebung vor dem Eingriff und deren regelmäßige Überprüfung (Monitoring)
- Zur Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.
- 3.8** Die archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege weist darauf hin, dass der Planbereich das Kulturdenkmal „Merowingerzeitlicher Friedhof“ betrifft. Bei Sondierungsuntersuchungen konnte dieser jedoch nicht nachgewiesen werden. Nachgewiesen wurden aber Hinweise auf eine frühere Besiedlung. Rechtzeitig vor Baubeginn sollten daher weitere Untersuchungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, um spätere Wartezeiten durch archäologische Grabungen zu vermeiden.
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 Gemeinde 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.
- 3.9** Teile der Altablagerung „Ehem. Ermskanal“ und des Altstandort „Firma Melchior“ liegen innerhalb des Planbereichs. Tiefbauarbeiten sind unter gutachterlicher Begleitung durch einen Sachverständigen nach §18 BBodenSchG durchzuführen. Es wird empfohlen im Zuge des Bo-

denabtrages den anstehenden Boden auf eventuelle Verunreinigungen im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz überprüfen zu lassen.

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach §3 Abs.1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu informieren.

- 3.10** Auf die Einhaltung der Bestimmungen für Gewässerrandstreifen gemäß §29 Wassergesetz wird hingewiesen. Insbesondere dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens weder bauliche noch sonstige Anlagen (wie Kompostlägen oder Zäune) aufgestellt noch Auffüllungen vorgenommen werden. Während der Bauphase ist der Gewässerrandstreifen durch eine Abzäunung vor Eingriffen zu schützen.
- 3.11** Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten wird der äußerste südwestliche Teil des Plangebietes bei HQ100 überflutet. Bereiche im HQ100 gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete in denen Anforderungen nach §78 Wasserhaushaltsgesetz.
- 3.12** Auf die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen sowie Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird verwiesen. Hierzu wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen 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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) .
- 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 Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: NECKARTENZLINGEN
GEMARKUNG: NECKARTENZLINGEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Auwiesen - Erweiterung“

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, 04.04.2018/20.02.2020/01.10.2020

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB	am	15.12.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB	am	15.01.2016
Beschluss zur Änderung der Verfahrensart (Aufstellungsbeschluss) § 2 Abs.1 BauGB, §13b BauGB	am	17.04.2018
Bekanntmachung der Änderung der Verfahrensart (Aufstellungsbeschluss) und der Öffentlichkeitsbeteiligung, §2 Abs.1 BauGB, §13b BauGB, §3 Abs.2 BauGB	am	27.04.2018
Als Entwurf öffentlich ausgelegt § 3 Abs.2 BauGB	vom 07.05.2018 bis	08.06.2018
Erneute Auslegung bekannt gemacht § 3 Abs.2 BauGB	am	31.07.2020
Als Entwurf erneut öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom 10.08.2020 bis	11.09.2020
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am	20.10.2020
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am	

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Auwiesen - Erweiterung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 04.04.2018/20.02.2020/01.10.2020 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Neckartenzlingen vom 20.10.2020. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 04.04.2018/20.02.2020/01.10.2020.

Neckartenzlingen,

Melanie Braun -Bürgermeisterin-