

~~TEXTTEIL~~

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A.1	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	3
B	Hinweise.....	3
B.1	Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	3
B.2	Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG)	3
B.3	Geotechnik.....	3
B.4	Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart	4
B.5	Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept	5

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung
- Umweltbericht,
- Artenschutzgutachten.

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A.1.1 **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die dargestellten Aufteilungen der Straßen (Linienführung) sind nicht verbindlich.

B HINWEISE

B.1 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN-Normen) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

B.2 Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.

B.3 Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

B.4 Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart

Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs nach FluglärmG für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

Bauhöhenbeschränkung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) Nr. 1b LuftVG liegt in diesem Bereich bei ca. 425 müNN.

Anlagenschutzbereich

Sofern die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches durch Bauvorhaben (einschließlich technischer Aufbauten, Energiegewinnungsanlagen, Antennen, Schornsteine o.ä.), Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme o.ä. sowie durch andere Anlagen und Geräte überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung Bau- und Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen und unterliegt somit den Bestimmungen des §18a LuftVG. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Die Entscheidung gem. §18a LuftVG, ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, wird vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen, sobald die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird. Die konkreten Vorhabenplanungen sind dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes vorzulegen. Ebenso sind Bau- und Mobilkrane sowie Betonpumpen und andere Hebezeuge zur Beurteilung vorzulegen.

Für die luftrechtliche Beurteilung sind die Angaben der maximalen Höhen der Vorhaben (OK Gebäude sowie technische Aufbauten, Energiegewinnungsanlagen, Antennen, Schornsteine o.ä.) in Meter über NN und in Meter über Grund und der Koordinaten an den Eckpunkten der Vorhaben in Grad Minuten und Dezimalsekunden sowie die Baubeschreibung erforderlich. Die luftrechtliche Entscheidung wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes auf Grund einer gutachterlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation (für die Fälle des §§ 12, 13 und 15 LuftVG) sowie des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (für die Fälle des §18a LuftVG) getroffen. Für diese gutachterlichen Stellungnahmen sind die vorgenannten Angaben zwingend erforderlich.

B.5 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Neuhausen auf den Fildern, den xx.xx.2024

.....
Ingo Hacker
Bürgermeister